

Thema

Hauptpflichten des Mietvertrages am Beispiel des Heizverhaltens

§ 535 BGB

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Vom Mieter kann nur eine Beheizung und Belüftung der Wohnung im üblichen Umfang verlangt werden.

(LG Braunschweig, Urteil vom 04.04.1997;
Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 27.10.1982)

Ein normales, alltägliches Wohnverhalten kann auch stets verlangt werden, so etwa ein dreimaliges Stoßlüften (Querlüften) am Tag.

(OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.02.2000;
LG Dortmund, Urteil vom 20.11.2007)

Sonderfall Neubauwohnungen

Schwierigkeiten bei der Beurteilung des Erstbezuges einer Neubauwohnung, bei der eine natürliche, unvermeidbare Restfeuchte aus der Bauphase vorhanden ist, die erst trockengeheizt werden muss.

Uneinheitliche Rechtsprechung

Nach Amtsgericht Steinfurt, Urteil vom 09.05.1996,
ist einem Mieter, der eine Neubauwohnung in Kenntnis
dieser Tatsache mietet, ein verstärktes Beheizen und
Lüften der Wohnung zuzumuten.

Nach Amtsgericht Bad Schwanau, Urteil vom
03.11.1987, steht dem Mieter bei Anmietung einer noch
nicht ordnungsgemäß ausgetrockneten Neubauwohnung
und entweichender Baufeuchte ein
Mietminderungsanspruch zu.

Nach Amtsgericht Münster,
Urteil vom 24.11.1981 und 04.03.1982, muss der
Vermieter die Heizungskonstruktionen eines Neubaus
nicht im Hinblick auf ein Trockenheizen in den ersten
beiden Heizungsperioden überdimensionieren.

Die Lösung

Soweit im Mietvertrag nicht unter Verstoß gegen die Bestimmungen des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen Abweichendes geregelt ist, schuldet der Mieter ein gewöhnliches Heiz- und Lüftungsverhalten, das im Einzelfall zu bestimmen ist, jedoch kein überobligatorisches.

Pflichtverletzungen des Mieters

Hier eröffnet sich die Möglichkeit eines Schadensersatzanspruches, wenn der Mieter, soweit auf die Besonderheiten der Neubauwohnung und eines daran auszurichtenden Verhaltens darauf hingewiesen wird, sein vertraglichen Pflichten nicht nachkommt.

ABER:

Voraussetzung ist eine ausgewogene Regelung, beispielsweise dahingehend, dass sich der Mieter zum Trockenheizen verpflichtet, der Vermieter hierfür einen Heizkostenzuschuss zahlt oder gar für eine bestimmte Zeit eine niedrigere Grundmiete vereinbart wird.

Kleine Ursache, große Wirkung

Zeigt der Mieter beispielsweise erste Schimmelbildungen der Wohnung an, erfolgt die Verteidigung des Vermieters, dass dies auf falsches Heizung- bzw. Lüftungsverhaltens des Mieters beruhe, weil es ja gar nicht anders sein könne. Daraufhin verteidigt sich der Mieter damit, dass die Feuchtigkeit von draußen durch die Wand käme, ebenfalls weil es gar nicht anders sein könne.

(Anzeigepflicht nach § 536 c BGB)

§ 536 c BGB

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

ABER:

Vielschichtigkeit der Ursache und Problemlösung oft nur mit fachlichem Rat (Sachverständiger).

Sonderfall Einbau neuer Fenster

Durch Einbau neuer, dichtschießender und isolierverglaster Fenster wandert die in der Raumluft vorhandene Feuchtigkeit nun in die Zimmerecken von Außenwänden, was oftmals zu Schimmelfleckenbildung führt, insbesondere in Zimmern mit niedriger Beheizung bei gleichzeitig hohem Feuchtigkeitsanfall während der Schlafenszeit.

(Fall AG Schorndorf/LG Stuttgart)

Der Vermieter sieht sich sodann Forderungen des Mieters nach einer Mietminderung ausgesetzt. Es sei denn, er hat den Mietern beim Wechsel der Fenster auf konkrete Anforderungen an ein daran geändertes Heizungs- und Lüftungsverhalten hingewiesen.

(LG Gießen, Urteil vom 12.04.2000; LG Berlin, Urteil vom 23.01.2001; LG Hannover, Urteil vom 09.11.1983; LG München, Urteil vom 08.03.2007)

Exkurs

Wandabstand von Möbeln des Mieters

Ohne ausdrücklichen vermierterseitigen Hinweis dahingehend, dass baubedingt Feuchtigkeits- bzw. Schimmelbildungsrisiken auf der Wohnung lasten, darf der Mieter seine Möbel nach eigenem Belieben in der Wohnung aufstellen; einen sog. „Zirkulationsabstand“ (von ca. 10 cm) braucht er dabei nicht einzuhalten.

(AG Osnabrück, Urteil vom 04.07.2005)

Eine vertragsgemäße Nutzung eines Schlafzimmers schließt die Aufstellung von Kleiderschränken auch an Außenwänden ein, sodass die Mieter das Auftreten von Schimmel auch im Schlafzimmer zu vertreten haben. Die Mieter haften damit weder auf dessen Beseitigung noch darauf, dass die Wohnung schimmelbedingt nicht vermietet wurde.

(LG Stuttgart, Urteil vom 11.04.2007)

Thema

Beweislastverteilung bei ungeklärter Schadensursache

Ist streitig, ob vermietete Räume infolge des Mietgebrauchs beschädigt worden sind, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass die Schadensursache dem Obhutsbereich des Mieters entstammt; eine in seinem eigenen Verantwortungsbereich fallende Schadensursache muss der Vermieter ausräumen.

(BGH, Urteil vom 18.05.1994)

Die Darlegungs- und Beweislast für einen Mangel der Mietsache und das Verschulden des Mieters ist nach den beiderseitigen Verantwortungsbereichen verteilt. Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters. Hat er diesen Beweis geführt, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat.
(BGH, Urteil vom 01.03.2000)

Achtung

Die Rechtsprechung hat die Beweislast nach den beiderseitigen Verantwortungsbereichen verteilt.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

Matthias Matzka
Rechtsanwalt
Budapester Str. 3, 01069 Dresden
www.ramatzka.de