

BGH präzisiert maßgeblichen Zeitpunkt für Mietmängel

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 5. Dezember 2018 (Az. VIII ZR 67/18) entschieden, dass es keinen zur Mietminderung berechtigenden Sachmangel darstellt, wenn ein Gebäude mit den zum Zeitpunkt seiner Errichtung bestehenden Bauvorschriften und technischen Normen im Einklang steht.

Die Kläger bewohnten eine 1968 erbaute, seither nicht grundlegend sanierte und wärmegeämmte Mietwohnung. Sie wollten eine deutliche Mietminderung erreichen, da die baulich bedingten geometrischen Wärmebrücken die Gefahr der Schimmelbildung begründeten. Der BGH wies das Begehren zurück. Mangels ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag richte sich die vertragsgemäße bauliche Beschaffenheit – von der Elektroinstallation abgesehen – nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Regeln der Baukunst. Einen weitergehenden „Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens“ gebe es nicht. Fehlen ausdrückliche Vereinbarungen zur Beschaffenheit, wird der geschuldete Zustand durch den vertragsgemäßen Gebrauch bestimmt. Der Mieter könne, so der BGH, nach der allgemeinen Verkehrsanschauung den Wohnstandard erwarten, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei seien das Alter, die Ausstattung und Art des Gebäudes, die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Für technische Normen sei grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. So war hier nach den 1968 geltenden technischen Normen eine Wärmedämmung nicht nötig.

Zur Zumutbarkeit hinsichtlich Beheizung und Belüftung betonte der BGH ebenfalls, dass auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen sei und derartige Anforderungen nicht abstrakt-generell feststellbar seien. Auch dabei sei unter anderem auf den auf den zulässigen Zustand des Gebäudes abzustellen.

(BGH, Urteil vom 5.12.2018 – VIII ZR 67/18)

Bischofsheim, 29. Januar 2019