



Kurzinformation

Einzelfragen zu Mängeln bei Wohnraummietverträgen

Die wesentlichen Vorschriften zum Mietrecht finden sich in den §§ 535 ff. des **Bürgerlichen Gesetzbuchs** (BGB). Durch einen Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Das Mietrecht findet auf alle Wohnraummietverhältnisse Anwendung. Sonderregelungen für Sozialwohnraummietverhältnisse kennt das deutsche Recht nicht.

Die **mietrechtlichen Gewährleistungsrechte** sind in den §§ 536 ff. BGB geregelt. Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Daneben hat der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf **Mangelbeseitigung** (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Ein **Mangel** besteht bei einer für den Mieter nachteiligen Abweichung des Ist-Zustands von dem vertraglich vereinbarten Soll-Zustand der Mietsache (vgl. Häublein, Rn. 3). Wann ein Mangel im konkreten Einzelfall angenommen werden kann, obliegt indes der richterlichen Würdigung. Hierzu haben sich in der deutschen Rechtsprechung zahlreiche Fallgruppen herausgebildet, auf deren Grundlage vergleichbare Konstellationen entschieden werden können.

Sofern vertraglich nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, kann der Mieter einer Wohnung, nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH), nach der Verkehrsschauung erwarten, dass die gemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist (BGH mwN; vgl. auch Häublein, Rn. 7). Zu den für den Vermieter erkennbaren Erwartungen zählt, dass der Mieter nicht bereit ist, seine Gesundheit zu gefährden (vgl. Häublein, Rn. 9). Insbesondere **feuchte Wände** und **Schimmelpilzbildung** stellen daher in der Regel einen Mangel dar (vgl. Häublein, Rn. 10).

Ansprüche des Mieters scheiden allerdings aus, wenn dieser den Mangel zu vertreten hat, im Fall von Schimmelpilzbildung beispielsweise durch **ungenügendes Lüften und Heizen** (vgl. Häublein,

Rn. 10). Diesbezüglich kommt es im Einzelfall etwa darauf an, ob eine gesundheitsschädliche Schimmelbildung durch zumutbares Lüftungsverhalten seitens des Mieters zu verhindern war (BGH)

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist davon etwa dann auszugehen, wenn der Vermieter **bestimmte technische Anforderungen**, soweit vorhanden, eingehalten hat, wobei grundsätzlich der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen ist (vgl. BGH mwN). Gängige **Bauvorschriften** finden sich insbesondere in den Gesetzen der einzelnen Bundesländer, der jeweiligen Landesbauordnung. Dort sind im Einzelnen die Anforderungen, die ein Bauwerk einhalten muss, geregelt. So ist beispielsweise in § 13 Satz 1 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) unter anderem geregelt, dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein müssen, dass durch Wasser, Feuchtigkeit sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Des Weiteren bilden im deutschen Recht **DIN-Normen** einen Maßstab für einwandfreies technisches Verhalten und sind insofern auch im Rahmen der Rechtsordnung potentiell von Bedeutung. So beschreibt beispielsweise die DIN 4108-2 die Anforderungen an den Wärmeschutz für Gebäude und DIN 1946-6 sieht vor, dass ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen – durch entsprechende Fenster und auch ohne Mithilfe des Mieters – stattfinden muss. Die DIN 1946-6 gilt sowohl für alle Neubauten, als auch für Sanierungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern, bei denen mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster ausgetauscht werden.

Liegt ein seitens des Mieters nicht zu vertretender Mangel vor, hat er gegenüber dem Vermieter neben dem Anspruch auf Mängelbeseitigung und Mietminderung, bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen, zusätzlich einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB und Aufwendungsersatz nach §§ 536a Abs. 2, 539 BGB. Darüber hinaus kann der Mieter von seinem Recht zur Kündigung (§§ 542 ff. BGB) Gebrauch machen.

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, abrufbar in englischer Sprache (mit Stand 1. Oktober 2013) unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.pdf. (Stand dieser und nachfolgender Internetquellen: 14. April 2023).
- BauO Bln: Bauordnung für Berlin verkündet als Artikel I des Gesetzes zur Vereinfachung des Berliner Baurechts vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807), abrufbar unter: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE2005rahmen>.
- Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, Kommentierung von § 536 BGB.
- BGH, Urteil vom 5.12.2018 – VIII ZR 271/17 (NJW 2019, 507).
- DIN 4108-2 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden - Teil 2, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.din.de/en/getting-involved/standards-committees/nabau/publications/wdc-beuth:din21:167922321?destinationLanguage=&sourceLanguage>.
- DIN 1946-6 Raumlufttechnik - Teil 6, abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.din.de/en/getting-involved/standards-committees/nhrs/publications/wdc-beuth:din21:314483915?destinationLanguage=&sourceLanguage>; zur generellen Bedeutung von DIN-Normen siehe Kurzerklärung des Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN), abrufbar in englischer Sprache unter: <https://www.din.de/en/about-standards/a-brief-introduction-to-standards>.
