

# Alterstypische Bausubstanz kein Mietmangel - Neigung zur Schimmelbildung

---

Zwischen dem Mieter einer Wohnung, die in einem 1971 errichteten Gebäude liegt und dem Vermieter kam es zum Streit über die Mangelbeseitigung und Mietminderung wegen Mängel in der Wohnung.

Der Mieter machte überwiegend geltend, dass die Wohnung schlecht isoliert sei und zur Schimmelpilzbildung neige. Auf die Klage des Mieters sprach das Amtsgericht ihm die geltend gemachten Ansprüche zu. Auch das Berufungsgericht bestätigte dies im Wesentlichen.

Erst auf die Revision vor dem BGH wurde das Urteil zum großen Teil aufgehoben. Der BGH führt aus, dass eine Bauausführung, die den Bauvorschriften im Jahr der Errichtung entspricht, keinen Baumangel darstelle, selbst wenn inzwischen andere Erwartungen an ein Gebäude und andere Baustandards gelten. Maßgeblich sei aber nicht alleine die Bauvorschrift aus dem Jahr der Fertigstellung, sondern vor allem der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag. Geht aus diesem hervor, dass es sich um ein altes Gebäude handelt, kann nicht die Einhaltung aktueller Standards verlangt werden.

Würde der Vermieter aber Erwartungen wecken, die den gegenwärtigen Anforderungen entsprechen, käme trotz des Baualters eine Haftung des Vermieters in Betracht, die zu Minderungs- und Mangelbeseitigungsansprüchen führen könne.

## **PROFITIPP:**

Nicht nur in Mietverträgen, sondern auch beim **Abschluss von Kaufverträgen** sollte bei **Besonderheiten auf das Baualter** hingewiesen werden, um klarzustellen, dass aktuelle Standards nicht eingehalten werden. Beim Mietvertragsschluss ist unbedingt zu vermeiden, dass bei der Vermietung älterer Substanz nicht einzuhaltende Erwartungen des Mieters hervorgerufen werden.

Sind einzelne Mängel konkret bekannt sollten sie im Mietvertrag genannt werden, beispielsweise Hellhörigkeit oder gegebenenfalls nicht isolierte Außenwände, wenn hier die Möbel in einem gewissen Abstand zu den Wänden aufgestellt werden müssen.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**