

1 Heizen und Lüften im Mietvertragsverhältnis

Der Beitrag befasst sich mit den Rechtsfragen des »richtigen« Heizens und Lüftens und beleuchtet - nicht nur für Sachverständige und Sachkundige für Schimmelpilzfragen - die relevanten Problempunkte in Bezug auf das Mietvertragsverhältnis

Die Thematik der Energieeinsparung scheint allgegenwärtig.

Neben der aktuellen Klimapolitik sind es wohl insbesondere die steigenden Preise für Heizöl und Gas, welche die Empfänglichkeit für das Thema Heizen und Heizkosteneinsparung steigern.

Dabei wird das Lüften allzu häufig nur mit Energieverlusten in Verbindung gebracht, welche es zu vermeiden gilt.

Die Auseinandersetzung mit dem richtigen Lüften scheint insgesamt mit weniger Enthusiasmus geführt zu werden.

Zu Unrecht - das Lüften ist komplizierter geworden. Man muss sich heute zunehmend aktiv damit beschäftigen, um Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu vermeiden - insbesondere im Mietvertrags-Verhältnis.

1.1 Mietvertragliche Pflichten

Ein Mietvertragsverhältnis bedeutet Rechte und Pflichten für Mieter als auch Vermieter.

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten, § 535 BGB. Rechtlich gesprochen muss dem Mieter der sog. >vertragsgemäße Gebrauch< gewährt werden.

An diesem orientieren sich die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien.

Der Mieter hat dagegen Obhuts- und Sorgfaltspflichten.

Er muss die Wohnung sorgsam und pfleglich behandeln als auch darauf achten, dass keine unnötigen Schäden entstehen.

Die Befugnis zum vertragsgemäßen Gebrauch und die Obhutspflicht bestehen nebeneinander und bilden die Grenzen der jeweiligen Rechte und Pflichten.

(»Wohnen und Schonen«)

In den mietrechtlichen Vorschriften findet sich jedoch keine Legaldefinition dieser Begrifflichkeiten.

Sie werden deshalb von Juristen für den Einzelfall ausgelegt, was von Nichtjuristen mitunter schon von vornherein als eine gewisse Rechtsunsicherheit empfunden wird.

1.2 Die Obhutspflicht zum Heizen und Lüften

Die Obhutspflicht des Mieters gebietet es, sein Heizungs- und Lüftungsverhalten so einzurichten, dass Schäden vermieden werden.

So muss z. B. der Mieter die Wohnung immer so ausreichend erwärmen, dass keine Frostschäden auftreten können. Bei großer Kälte gilt diese Obhutspflicht sogar im verstärktem Maße.

Ein falsches Heizen und Lüften des Mieters kann aber auch zu Feuchtigkeit und Schimmelbildung in den Miet-Räumlichkeiten führen.

Durch das Wohnen (Kochen, Waschen, Baden, Pflanzen- und Tierhaltung aber auch den Menschen selbst) wird in erheblichem Maße Feuchtigkeit produziert. Dadurch steigt der Wassergehalt der Raumluft. Durch Abkühlung warmer Raumluft an kälteren Außenbauflächen kondensiert der Wasserdampf zu flüssigem Wasser, was zu Feuchtigkeit und Schimmel führen kann.

Auch diese Gefahr gilt es durch den Mieter zu vermeiden. Die Obhutspflicht darf den Mieter aber nicht in seinem Recht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache einschränken. Deshalb wird die Obhutspflicht des Mieters zum Heizen und Lüften wiederum auf ein zumutbares Maß beschränkt. In diesem zumutbaren Umfang muss der Mieter auch sein Heiz- und Lüftungsverhalten der Wohnung anpassen.

Wichtig:

Obhutspflichten des Mieters werden durch den vertragsgemäßen Gebrauch auf das zumutbare Maß beschränkt!

Wie dieses jedoch konkret auszusehen hat, wie weitreichend diese Pflicht ist und wo hier die Grenze des Zumutbaren erreicht ist, kann allerdings nicht dem direkten Gesetzeswortlaut entnommen werden. Erschwerend kommt hinzu, dass es leider keine allgemeingültige Gebrauchsanweisung für *das* richtige Heizen und Lüften gibt.

1.3 Das schimmelvermeidende Heizen und Lüften

Das Wohnen als auch das Bauen haben sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte verändert.

Der Wohnstandard hat sich entwickelt.

Damit geht eine größere Anzahl an Feuchtquellen einher als man sie vielleicht vor 50 Jahren noch vorgefunden hat.

Aber auch das Bauen hat sich verändert.

Es wird heute **dichter** gebaut.

Nach der Energieeinsparverordnung (**EnEV**) muss die Gebäudehülle sogar dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet sein.

Auch Altbauten werden nach und nach Energie einsparenden Modernisierungsmaßnahmen unterzogen.

Zwar sind die Wände durch eine verbesserte Wärmedämmung wärmer, wodurch die Gefahr der Tauwasserausbildung geringer ist. Allerdings wird mit der Dichtheit der Wände und Fenster gleichzeitig der Luftaustausch reduziert, wodurch die relative Feuchte im Gebäude steigt und kritische Werte erreicht.

Der Mieter muss zukünftig verstärkt durch aktive Lüftung gegensteuern.

Es muss also heute eine oftmals größere Feuchtigkeitsmenge einzig und alleine durch das richtige Heizen und Lüften des Mieters abgeführt werden.

Bei Raumnutzungen mit hohem Feuchteanfall und guter Wärmedämmung ist es manchmal sogar überhaupt nicht mehr möglich, durch zumutbares manuelles

Lüften die Luftfeuchtigkeit auf das notwendige Maß zu reduzieren.
In diesen Fällen kann nur noch eine mechanische Be- und Entlüftung Abhilfe schaffen

Bei Altbauten mit geringerer Wärmedämmung ist die Tauwassergefahr dagegen ungleich höher.

Aber auch in teil modernisierten Altbaugebäuden mit dicht schließenden Fenstern muss vermehrt gelüftet werden, um Feuchtigkeit aus dem Raum abzuführen.

Eine besondere Gefahr besteht hier, weil nach dem Austausch der Fenster nicht mehr die Fenster sondern vielmehr die Außenwände die kältesten Stellen und damit die Stellen mit der höchsten relativen Feuchte darstellen.

Wegen der Unterschiede in der Bausubstanz gibt es auch keine allgemein gültige Regel für das Lüften.

Das Lüftungsverhalten muss vielmehr auf den jeweiligen Bauzustand abgestimmt werden.

Das richtige Heizen und Lüften stellt also hohe Anforderungen an den Nutzer der Räumlichkeiten.

Das Wohnen, und damit auch das richtige Heizen und Lüften, muss deshalb gelernt werden.

Wie also geheizt und gelüftet werden muss, damit Feuchtigkeit und Schimmel vermieden werden, richtet sich zum einen nach dem mieter eigenen Feuchte spezifischen Verhalten

- Belegung der Wohnung,
- Anzahl von Zimmerpflanzen,
- Wäschetrocknung in der Wohnung,

und zum anderen nach dem Bauzustand.

1.4 Das rechtlich zumutbare Heizen und Lüften

Vom schimmelvermeidenden Heizen und Lüften ist aber das rechtlich zumutbare Heizen und Lüften zu unterscheiden.

Liegt eine Unzumutbarkeit für den Mieter vor, so gehört ein solches Heizen und Lüften auch nicht zu seinen Obhutspflichten.

An welchen Punkten eine Unzumutbarkeit für den Mieter festgemacht wird, kann an den folgenden Rechtsprechungsbeispielen nicht eindeutig ausgemacht werden:

Teilweise wird davon ausgegangen, dass dem Mieter mindestens ein dreimaliges Stoßlüften am Tag zumutbar ist.

Von einem ganzzeitig berufstätigen Mieter kann allerdings nicht mal eine zweimalige Stoßlüftung erwartet werden.

Bei Neubaufeweichte ist der Mieter nicht zu überobligatorischem Heizen und Lüften verpflichtet.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Mieter bei Vertragsschluss umfassend über das erforderliche schimmelvermeidende Verhalten informiert wurde.

Der Mieter einer neu errichteten Wohnung hat Kenntnis von der Neubau-Feuchte. Ihm ist Belüftung und Beheizung im erhöhten Umfang zuzumuten."

So hat schon Helmut Künzel im Bausachverständigen 5/2006, S. 29 gefordert, dass Bewohner und Nutzer eines Gebäudes in Wohnkunde unterrichtet werden müssten.

Dem Mieter wird zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel innerhalb der Heizperiode allenfalls eine Beheizung von 20 Grad Celsius abverlangt. Der Mieter darf während seiner Abwesenheit die Heizung drosseln, er muss nachts also nicht durchheizen und ist auch nicht verpflichtet, durch übermäßiges Heizen einen Baumangel auszugleichen.

Nach Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere dem Einbau neuer isolierverglaster Fenster, obliegt es dem Vermieter, den Mieter auf ein zu änderndes Heiz- und Lüftungsverhalten hinzuweisen.

Die Belehrung ist dabei nicht in allgemeiner Form, z. B. anhand einer Broschüre, sondern auf die konkreten Raumverhältnisse hin zu erteilen. Ohne diesen Hinweis ist ein über obligatorisches Heiz- und Lüftungsverhalten dem Mieter nicht zumutbar.

Der Mieter wird als berechtigt angesehen, seine Möbelstücke an jedem beliebigen Platz der Wohnung, auch direkt an der Außenwand aufzustellen. Die Wohnung ist daher mangelhaft, wenn zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden Möbelstücke nur deutlich abgerückt von der Wand aufgestellt werden können, um eine ausreichende Luft Zirkulation zu ermöglichen. Dem Mieter ist nicht zuzumuten dies durch ein über obligatorisches Lüften zu kompensieren.

Der Begriff der Zumutbarkeit kann nach der nicht immer nachvollziehbaren Rechtsprechung leicht zu Verwirrungen führen.

Teilweise wird von der Rechtsprechung der Anschein erweckt, dass man für die jeweils zugrundeliegende Bausubstanz statische Anforderungen an das Heiz- und Lüftungsverhalten stellen könne.

Es kann aber nicht sein, dass dem Mieter in der Rechtsprechung nur ein zwei- bzw. dreimaliges Stoßlüften zugemutet wird, ihm andererseits aber keinerlei Begrenzungen bezüglich seines Feuchte spezifischen Verhaltens gesetzt werden.

Das feuchtespezifische Verhalten des Mieters und die Auswirkungen auf die **Feuchtigkeitsbelastung** verbieten eine solche statische Betrachtung.

Zugespitzt bedeutet dies:

Wer meint, eine kleine Altbauwohnung

- mit mehreren Personen überbelegen zu müssen,
 - gleichzeitig aber eine große Pflanzensammlung zu halten,
 - Wäschetrocknungen in der Wohnung durchzuführen
 - noch eine große Zahl von Aquarien vorweisen zu müssen,
- dem muss auch auferlegt werden, die von ihm produzierte Feuchtigkeit auch wieder abzutransportieren, auch wenn dies größere Anstrengungen erfordert

Die rechtliche Zumutbarkeit des Heizens und Lüftens muss demnach zwingend im Zusammenhang mit der Bausubstanz aber eben auch mit dem Wohnverhalten gesehen werden.

Bei einer einwandfreien baulichen Beschaffenheit werden zurzeit noch die erforderlichen Sorgfaltspflichten bezüglich des Heizens und Lüftens jedem Mieter für zumutbar erachtet.

Für die einwandfreie Beschaffenheit werden dem Vermieter auch keine Hinweis- oder Aufklärungspflichten bezüglich des Schimmel vermeidenden Heiz- und Lüftungsverhaltens auferlegt.

Dies könnte sich zukünftig jedoch ändern.

Den Mietern wird es bei zunehmender Dichtheit der Gebäude-Hülle nur schwer möglich sein, einen ausreichenden Luftwechsel über die manuelle Fensterlüftung zu gewährleisten.

Vielmehr muss deshalb auch bei den klimapolitisch geförderten, energieeffizienten Neubauten die rechtliche Bewertung eines zumutbaren Heiz- und Lüftungs-Verhaltens vorgenommen werden.

Auch hier kann die Grenze des dem Mieter zumutbaren Heizen und Lüftens überschritten sein.

Für ein solches Umdenken spricht nicht zuletzt die neue Lüftungsnorm, die DIN 1946-6. Sie verlangt die Erstellung eines Lüftungskonzeptes für jeden Neubau und energetisch relevante Renovierungen.

Wichtig:

Das schimmelvermeidende Heizen und Lüften ist von dem rechtlich zumutbaren Heizen und Lüften abzugrenzen!

1.5 **Feuchtigkeit und Schimmel** **als Folge eines unzureichenden Heiz- und Lüftungsverhaltens**

Regelmäßig wird die Frage nach dem richtigen Heizen und Lüften im Mietvertrags Verhältnis erst dann zum Thema, wenn es zu Feuchtigkeit oder Schimmelbildung in den Mieträumlichkeiten gekommen ist.

Der Mieter ist gem. § 536 c BGB zur unverzüglichen Anzeige des Mangels an den Vermieter verpflichtet.

Zu dieser Benachrichtigung kommt es meistens noch, allerdings zumeist verbunden mit einer Mietminderung durch den Mieter nach § 536 BGB.

Voraussetzung für eine solche Mietminderung ist zunächst das Vorliegen eines Mangels der Mietsache.

- Feuchte Wände
- Schimmelflecken

sind grundsätzlich immer Mängel der Mietsache.

Weitere Voraussetzung einer Mietminderung ist jedoch, dass der Mieter den Mangel nicht selbst verschuldet hat.

Und hier fangen in der gerichtlichen Praxis die rechtlichen Probleme als auch die Arbeit des **Sachverständigen** an.

1.6 **Beweislastverteilung**

Vor Gericht wird es dem Mieter zumeist. noch leicht fallen, das Vorliegen des Mangels sowie die Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauches durch Feuchtigkeit und Schimmel darzulegen und zu beweisen.

Nach den Beweislastregeln muss sich sodann der Vermieter damit entlasten, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungs-Bereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters.

Hat er diesen Beweis geführt, muss der Mieter wiederum nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat.

In der Rechtsprechungspraxis bedeutet dies, dass der Vermieter zunächst beweisen muss, dass keine Baumängel vorliegen und der Zustand der Fenster und Türen sowie der Heizung keinen Einfluss auf die Mängel ausübt. Gelingt ihm dies und kann der Mangel dem Einflussbereich des Mieters

- also seinem Heizverhalten
- und Lüftungsverhalten

zugeordnet werden, so obliegt es dem Mieter nachzuweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat, bzw. das ihm das Schimmel vermeidende Heiz- und Lüftungsverhalten im konkreten Fall nicht zumutbar war.

Bleibt nach Einholung eines Sachverständigengutachtens unklar, ob ein Feuchtigkeitsschaden auf einem Baumangel oder einem fehlerhaften Lüftungsverhalten des Mieters beruht, wird aufgrund der Beweislastverteilung zulasten des Vermieters entschieden.

1.7 Zuweisung der juristischen Verantwortlichkeit beim Schadens empfindlichen Bauzustand

Eine eindeutige Zuweisung der juristischen Verantwortlichkeit gibt es zumeist nur in Fällen der behebbaren Gebäude-Mängel, wie z. B.

- bei undichten Leitungen,
- Rohrbruch,
- mangelnder Beheizbarkeit etc.

Oftmals kann aber der Mangel nicht eindeutig dem Gefahren Kreis des Vermieters oder des Mieters zugeordnet werden.

Überschneidungen und Abhängigkeiten erlauben hier oftmals keine eindeutige juristische Zuweisung der Verantwortlichkeit. Dies gilt insbesondere für den Schaden empfindlichen Bauzustand.

Eine solche Schadens Empfindlichkeit wird zumeist bei Altbauten auszumachen sein, deren Wärmedämmung meist nicht den heutigen Anforderungen entspricht oder aber vermehrt Wärmebrücken aufweist. Hierdurch sind sie anfälliger für Feuchte Schäden, weil es durch die geringere Oberflächentemperatur der Außen-Bauteile eines Gebäudes verstärkt zur Abkühlung feuchter, warmer Luft und damit zu Tauwasserbildung kommen kann. Der dort dargestellte »Übergangsbereich« stellt sich bei der Zuweisung der juristischen Verantwortlichkeit als problematisch dar.

Vom zu Hilfe gerufenen **Sachverständigen** wird mitunter die »Lösung« des Rechtsstreits erwartet:

Wenn er keine eindeutige Zuweisung der Verursachung ausmachen kann, soll er zumindest Verursachungsquoten benennen.

Nicht selten dürfte das Gericht geneigt sein, eine solche Verursachungsquote des Mieters dann ohne weitere rechtliche Prüfung für die Bemessung der Minderungsquote zu berücksichtigen.

Die Verursachungsquote wird dann dem Minderungsanspruch des Mieters in Abzug gebracht.

Das birgt aber rechtliche Probleme.

Es darf nicht übersehen werden, dass die Verursachung rechtlich nicht mit einem Verschulden gleichzusetzen ist.

Die Bestimmung einer solchen Verschuldensquote darf aber das Gericht nicht zur Aufgabe des Sachverständigen machen.

Aufgabe des **Sachverständigen** kann es nur sein, Verursachungsbeiträge auszumachen und darzustellen.

Die Reichweite der mietvertraglichen Rechte und Pflichten und damit auch die rechtliche Zuweisung der juristischen Verantwortlichkeit muss aber dem Gericht vorbehalten werden.

Der **Sachverständige** muss also durchaus das schimmelvermeidende Heiz- und Lüftungs- Verhalten darstellen. Was allerdings das rechtlich zumutbare Heiz- und Lüftungs- Verhalten gewesen wäre, muss das Gericht rechtlich bewerten.

Insbesondere wenn ein Schadens empfindlicher Bauzustand und ein nicht ausreichendes Heizungs- und Lüftungs- Verhalten zusammentreffen, wird eine eindeutige Zuweisung der Verantwortlichkeit in der rechtlichen Prüfung als auch in der Arbeit des **Sachverständigen** schwierig.

Ein Haus kann durchaus beim Bau den damaligen Anforderungen der Regeln der Technik entsprochen haben, trotzdem heute aber, gemessen am Standard der Neubauten, als schlecht gedämmt und damit schadensempfindlich eingestuft werden.

Die Schadens Empfindlichkeit des Hauses kann aber allein noch nicht für die Annahme eines Baumangels ausreichen.

Bei einem Schadens empfindlichen Bauzustand muss es auch nicht zwangsläufig zu Feuchtigkeit und Tauwasserausbildung kommen. Es darf nicht übersehen werden, dass zwischen der Anpassung des Heiz- und Lüftungsverhaltens an die Bausubstanz und derjenigen an das eigene Feuchte spezifische Verhalten unterschieden werden muss.

Plakativ gesprochen bedeutet dies: Wenn der Mieter 13 Aquarien als auch eine übergroße Zimmerpflanzenanzahl in den Mieträumlichkeiten hat, so ist er auch für den Abtransport dieser Feuchte Produktion verantwortlich.

Entsteht der Mangel also erst aufgrund dieses Wohn Verhaltens des Mieters, so ist der Mieter, trotz Wärmebrücken oder anderer Schadensempfindlichkeit der Bausubstanz, mit seinem Minderungsanspruch gänzlich ausgeschlossen.

Von einem beiderseitigem Mitverschulden darf erst dann ausgegangen werden, wenn durch das falsche Lüftungsverhalten des Mieters der Mangel nicht erst herbeiführt sondern vielmehr ein aufgrund der Bausubstanz bereits vorhandener Mangel verstärkt wird.

Wichtig: das Heiz- und Lüftungs- Verhalten ist immer dem mietereigenen Feuchte spezifischen Verhalten anzupassen!

Der **Sachverständige** steht dabei vor der Schwierigkeit, das von ihm ermittelte Mindestmaß an schimmelvermeidender Lüftung um die Einwirkungen des Mieters auf die physikalischen Randbedingungen

- der Raumlufffeuchtigkeit,
- Raumtemperatur
- Oberflächentemperatur

zu bereinigen, da dieser Einfluss bei der rechtlichen Beurteilung der Zumutbarkeit für den Mieter außer Betracht bleiben muss.

1.8 Fazit/Kommentar

Von einem Gerichtsurteil erhofft man sich Befriedung der Streitigkeiten. Kommt es aber zu den oben beschriebenen Überschneidungen der Verantwortungsbereiche und kann kein alleiniger Schadenverursacher ausgemacht werden, so wird nicht selten das Gegenteil erreicht.

Genauso wird aber wohl eine starre Zuweisung der Verantwortlichkeiten mehr Unverständnis und Abwehrhaltung im - dann wohl vollständig zerrütteten – Mietvertrags Verhältnis erzeugen, als es der Ursachenbekämpfung gut tun würde.

Aufklärungsarbeit muss früher ansetzen und kann insbesondere bei den Bau- und Wohnungsgesellschaften durch eine gezielte Hilfestellung schon frühzeitig, nämlich vor Entstehen von Schimmelschäden, angegangen werden.

Die Kosteneinsparungen auf Mieter- als auch Vermieter Seite wären immens

Eine offene Diskussion und größere Kommunikations-Plattform wäre jedenfalls wünschenswert.

