

16.04.2015 - Wirtschaftlichkeit von nachträglicher Fassadendämmung und als negative Schadensfolge Schimmelpilz im Zeitalter der Energieeinsparung

von RA Dr. Kurt Klassen

Mein kurzer Beitrag behandelt die nachträgliche Wärmedämmung von Fassaden, hier speziell die Nachrüstung der Fenster.

Was auf erste Sicht sinnvoll erscheint, kann aber negative Folgen haben, ungewollte Folgen. Wir reden auch nur über vermietete Wohnungen. Und wenn in einer vermieteten Wohnung nach energetischer Sanierung der Fenster Schimmelschäden auftreten, hat der Mieter ein Problem, der Vermieter ist aber der Dumme.

Nach Informationen des Abteilungsleiters für das Referat Mietrecht bei dem Amtsgericht München ist in den letzten Jahren die Fallzahl von Mietrechtsprozessen wegen der Schimmelproblematik angestiegen.

Eigentlich ist Schimmel in der Wohnung ein alter Hut. Seit 1952 gibt es die DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“. Diese Vorschriften hatten einen Umfang von 18 Textseiten. In den Folgejahren gab es dazu zahlreiche Überarbeitungen.

Mit Beginn der 70er Jahre und nach der ersten Ölkrise mit Sonntagsfahrverbot 1973 gab es dann eine Vorschrift zum Einbau von Isolierglasfenstern (LG München I, ZMR 1987, 468). 1977 kam die Heizanlagenverordnung und 1981 die Heizkostenverordnung. Die Heizkostenverordnung ist mitursächlich für die Absenkung der Raumtemperaturen in den Mietwohnungen. Heizkosten wurden wesentlicher Bestandteil der zweiten Miete in den Nebenkosten.

Daher verwundert es nicht, dass seit 1981 der Schimmel ein Topthema ist bei den Baumenschen und auch bei den Juristen.

Heute hat die DIN 4108 mehrere 100 Seiten Textumfang und ist für Nichttechniker unleserlich geworden.

Frage nunmehr, wie gehen die Techniker und die Juristen mit dem Schimmelproblem um?

Beispielsweise muss sich ein Jurist mit folgendem Sachverhalt auseinandersetzen:

Die Wohnung ist vermietet. Der Vormieter hatte kein Schimmelproblem. Auch nicht der Vorvormieter.

Der neue Mieter meldet Schimmelschäden in der Wohnung. Der Vermieter besichtigt die Wohnung, er stellt eine Schimmelstelle in der Nordostecke im Schlafzimmer fest. Die Heizung im Schlafzimmer ist kalt. Auf der Schlafzimmerfensterbank stehen Pflanzen. Im Wohnzimmer ist ein Aquarium. Die Wohnung hat ein innenliegendes Bad. Im Flur zwischen Schlaf- und Wohnzimmer steht eine große Gefrierkombination. Die Badentlüftung lässt sich beim Duschen oder Baden unabhängig von der Beleuchtung separat abschalten.

Der Mieter führt den Schimmelbefall auf einen baulichen Mangel zurück und mindert die Miete um 15 %.

Der Vermieter geht von einem falschen Nutzerverhalten aus und klagt den einbehaltenen Restmietzins ein.

Im Prozess wird die Sache spannend. Durch Vorlage des Mietvertrages und Sachvortrag zur Differenz zwischen der geschuldeten und bezahlten Miete macht der Vermieter seinen Klagevortrag schlüssig.

Der Mieter bestreitet nicht die Pflicht zur Mietzinszahlung, beruft sich aber auf den gesetzlich geregelten Mietzinsminderungsanspruch wegen Mängeln an der Mietsache. Die Einwendungen gegen die Zahlungsverpflichtung erfolgen also seitens des Mieters.

Mietzinsminderungsansprüche erfordern kein Vermieterschulden, sie sind verschuldensunabhängig.

Folgerichtig müsste nunmehr der Mieter beweisen, nach Beweislastgrundsätzen der ZPO, dass die Wohnung einen baulichen Mangel hat. In der Konsequenz dazu müsste auch dann der Mieter den Sachverständigenkostenvorschuss leisten zur Tatsachenfeststellung, ob ein baulicher Mangel vorliegt.

Nicht so die herrschende Meinung in der Juristerei.

Herrschende Meinung was ist das?

In der Juristerei gibt es 4 Meinungen:

Die herrschende Meinung, die Mindermeinung, meine unmaßgebliche Meinung und dann die richtige Meinung.

Jedenfalls ist herrschende Meinung, wenn 99 % der Richter das Denken einstellen und nur 1 % der Rechtsanwälte die herrschende Meinung hinterfragen.

Jedenfalls muss bei unserem Beispiel, beim Rechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter wegen der Schimmelbildung in der Nordostecke im Schlafzimmer, der Vermieter den Sachverständigenkostenvorschuss leisten.

Zum warum und wieso fragen wir den BGH. In einer Entscheidung vom 18.05.1994, prägend für die herrschende Meinung, hat der 12. Zivilsenat (Az. XII ZR 188/92) seiner Entscheidung einen Leitsatz vorangestellt, der hier zitiert werden soll:

Eine Beweislast des Mieters kommt daher solange nicht in Betracht, wie der Vermieter die Möglichkeit einer in seinem Risiko- und Verantwortungsbereich liegende Schadensursache nicht ausräumt.

Dabei beruft sich der BGH auf die Rechtsprechung mehrerer Oberlandesgerichte und schlussfolgert dann:

Diesen Grundsätzen stimmt der Senat zu. Sie entsprechen der Pflichtenlage zwischen den Mietvertragsparteien und führen in der Regel zu angemessenen Ergebnissen.

Diese Rechtsprechung des XII Zivilsenats für Gewerbemietrecht in einem Schadensersatzprozess des Vermieters gegen den Mieter wird von der Rechtsprechung undifferenziert auch auf die Schimmelschäden übertragen. Es ist erschreckend, vgl. Schmidt-Futterer, 11. Aufl., § 536 Rdn 230, wie die Haftung nach einem Mieterschulden mit dem verschuldensunabhängigen Mietzinsminderungsanspruch bei Schimmelbefall vermengt wird.

Der Naturwissenschaftler reibt sich insoweit verwundert die Augen. Nicht der Mieter muss einen baulichen Mangel der von ihm gemieteten Wohnung beweisen, sondern der Vermieter muss beweisen, dass kein baulicher Mangel vorliegt.

Das ist ein sog. Negativbeweis.

Nach meiner unmaßgeblichen Meinung ist der Negativbeweis aber unzulässig.

Denklogisch verifiziert an einem Beispiel:

Im Mittelalter hatte die rothaarige Frau ein Problem, wenn dem Bauern im Stall die Kühe krank wurden. Die arme Frau wurde dann als Hexe beklagt, der Großinquisitor hat sie auf der Folter befragt: beweise mir mal, dass Du keine Hexe bist.

Die Juristen unter uns kommen mir aber dennoch mit der sog. Sphärentheorie (Eisenschmid/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage, § 536 Rdn. 500). Für den Bestand der Mietsache und deren Befindlichkeit sei der Vermieter verantwortlich. Das ist zwar eine richtige Überlegung, aber streitgegenständlich und in Mietschimmelprozessen geht das in die falsche Richtung. Wenn der Vormieter keinen Schimmelschaden in der Wohnung hatte und auch dessen Vormieter nicht, dann muss das bei der Beweislastverteilung unbedingt Berücksichtigung finden (LG Göttingen WuM 1986,308).

In einem Urteil des AG München 461 C 4036/14 liest sich das, ohne nachzudenken, weiterhin so:

Der Klagepartei ist der Nachweis nicht gelungen, der Schimmel sei nicht bauseits bedingt, sondern auf fehlerhaftes Lüftungs- und Heizungsverhalten der Beklagten zurückzuführen.

Ein tückischer Satz mit doppelter Verneinung. Eine Falle für den Vermieter.

Im Prozess macht sich also die herrschende Meinung über ein Fehlverhalten des Mieters keinen Kopf. Der Mieter, so die herrschende Meinung, habe seiner Darlegungslast bereits genügt, wenn er den Schimmel beschrieben habe. Kein Mietrichter wird einen Schimmelschaden in einer Mietwohnung besichtigen. Er bestellt bei widerstreitendem Sachvortrag, hier Nutzerverhalten - dort baulicher Mangel, einen Sachverständigen.

Hier kreuzen sich dann die Wege der Juristerei und die der Naturwissenschaft in Person des Bausachverständigen. Während aber der Bausachverständige unbefangen an seine Untersuchung geht, weiß der Rechtsanwalt des Vermieters jetzt schon, dass der Prozess verloren ist.

Wieso das?

Der naturwissenschaftlich ausgebildete Bausachverständige legt sein Gutachten vor und schreibt, ein baulicher Mangel könne „nicht ausgeschlossen“ werden, andererseits könne der Schimmelschaden auch auf einem falschen Nutzerverhalten beruhen.

In einem Sachverständigengutachten liest sich das so:

Es kann einerseits nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Schlafzimmer eine unzulässige Wärmebrücke befindet. Zum anderen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Schimmel im Schlafzimmer Folge einer unzureichenden Entlüftungsmöglichkeit im Bad ist.

Der Baumangel ist also nicht nachgewiesen, trotzdem wird die Mietzinsklage des Vermieters mit Sicherheit abgewiesen, weil der Vermieter nicht bewiesen hat, dass kein Baumangel vorliegt.

In einem Sachverständigengutachten darf also niemals der Passus auftauchen, dass „ein baulicher Mangel nicht gefunden werden konnte oder nicht ausgeschlossen werden kann“, richtigerweise muss jeder Sachverständige in sein Gutachten hineinschreiben,

„dass nach seinen Feststellungen kein Baumangel vorliegt“.

Wahrscheinlich ist sich die Mehrzahl der hier anwesenden Sachverständigen der juristischen Logik über die Beweislastverteilung bei Schimmelbefall nicht einmal bewusst.

In den Urteilen der herrschenden Meinung wird dann gebetsmühlenhaft aufgeführt:

Der beweispflichtige Vermieter konnte im Zuge des Verfahrens nicht nachweisen, dass die beklagten gerügten Feuchtigkeits-/Schimmelercheinungen nicht dem Risikobereich des Klägers zuzuordnen sind.

oder

Im vorliegenden Fall wäre es eine Rechtsfrage, welches Lüftungsverhalten vom Mieter erwartet werden kann.

Die herrschende Meinung findet dieses Ergebnis, weil es der Pflichtenlage zwischen den Mietvertragsparteien entspricht und „in der Regel zu angemessenen Ergebnissen führt“ (BGH, XII ZR 188/92; 129).

Der Vermieter haftet im Ergebnis also dafür, dass der Sachverständige keinen baulichen Mangel findet und auf eine Bauteilöffnung verzichtet hatte.

Die herrschende Meinung setzt auch noch eins drauf (AG Starnberg 1 C 443/12; AG Neuss, WuM 1987, 214):

Es gehört zum Risikobereich des Vermieters, wenn er beim Auswechseln alter Fenster den Taupunkt auf die schlecht isolierten Außenwandbereiche verlagert.

Der Vermieter ist also selber schuld, wenn er dem Mieter neue Fenster spendiert. Er zahlt erst die neuen Fenster und muss sich dann mit dem Mieterschimmel herumplagen.

Die herrschende Meinung gibt aber dem Vermieter allerdings ein Schlupfloch.

Er kann sich seiner Haftung wiederum dadurch entziehen, dass er den Mieter über das Lüftungsverhalten aufklärt.

Für die intensive Aufklärung ist aber der Vermieter beweispflichtig. Der Mieter stellt sich dumm und weiß von nichts. Wie soll der normale Vermieter nachweisen, dass er den Mieter aufgeklärt hat.

Zudem kennt jeder Mieteranwalt das Stichwort „mehrmaliges Stoßlüften“ und macht in der Klagerwiderung davon reichlich Gebrauch.

Die mieterfreundliche Rechtsprechung

der Mieter ist nicht verpflichtet, selbständig Überlegungen zu einem veränderten Lüftungsverhalten aufzustellen (LG Gießen, MDR 2000,761)

entläßt indessen den Mieter selbst aus dieser Verpflichtung. Einem berufstätigen Mieter sei das mehrmalige Stoßlüften täglich, also eine Rechtsfrage, nicht zuzumuten.

Frage aber dazu, was hat der bauliche Zustand einer Wohnung mit der Berufstätigkeit des Mieters zu tun?!

Warum klären die Mietervereine die nach der Rechtsprechung (hM) tumben Vereinsmitglieder nicht intensiv über die Thematik auf, anstatt Mietminderungsprozesse wegen Schimmel zu befeuern?!

Kommen wir nun zurück zur Überschrift des kleinen Vortrages und zu unerwünschten Tatsachen- und Rechtsfolgen:

Private Bauherren fassen die energetische Sanierung von Altbauten wohlweislich mit spitzen Fingern an und amüsieren sich über die Verwunderung bei den politischen Gremien und der KfW, wenn bereitgestellte Baugelder nicht abgerufen werden.

Tatsächlich werden Altbauten vornehmlich von denjenigen saniert, die andere Leute Geld verwalten. Energetische Sanierung von Altbauten erfolgt bis heute vornehmlich durch die öffentliche Hand, durch Baugesellschaften in kommunalem Besitz und durch Vermögensverwaltungsgesellschaften.

Was soll auch der Vermieter aufwendig sanieren, wenn der Mieter nach wie vor die Heizkosten 1 : 1 selbst zahlt, unabhängig vom baulichen Zustand der Wohnung. Die Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung der Kosten der energetischen Sanierung sind kürzlich am Widerstand der CSU gescheitert.

Wir halten also fest, dass es im Altbaubestand immer wieder konstruktive Wärmebrücken gibt. Also Bauteilbereiche, die eine erhöhte Schadensanfälligkeit haben, ohne grundsätzlich baumängelbehaftet zu sein.

Dieses Allgemeinwissen nützt aber dem Vermieter nichts. Nach der herrschenden Meinung muss eine Wohnung so beschaffen sein, dass bei einem üblichen Wohnverhalten die erforderliche Raumluftqualität ohne besondere Lüftungsmaßnahmen gewährleistet ist.

Das Landgericht Bochum versteigt sich dabei zu der banalen Bewertung

Verfügt ein Badezimmer lediglich über eine Innenbelüftung und treten Feuchtigkeitsschäden auf, liegt ein Mangel vor, weil der Mieter durch Duschen keine vertragswidrige Nutzung vornimmt (LG Bochum WuM 1992, 431).

Im Zweifel hat der Vermieter den Schwarzen Peter, weil er nicht beweisen kann, dass kein baulicher Mangel vorliegt.

Nach meiner unmaßgeblichen Meinung liegt die herrschende Meinung wieder einmal voll daneben. Die sog. hM konterkariert auch damit auch die politischen Vorgaben des Klimaziels.

Die sog. herrschende Meinung hat auch bis 1994 Jahre eine andere sexuelle Identität strafrechtlich verfolgt und bis 1975 die Berufstätigkeit von Ehefrauen unter den Genehmigungsvorbehalt des Ehemanns gestellt. Dieselbe herrschende Meinung hat bis 1918 den Frauen sogar das Wahlrecht verweigert. Die herrschende Meinung hat also nicht immer recht, aber die herrschende Meinung hat die Mehrheit und die Mehrheit entscheidet.

In dem Beispielsfall oben, 2 Zimmer Wohnung, Aquarium im Wohnzimmer, innenliegendes Bad, hat zwischenzeitlich ein Mieterwechsel stattgefunden. Der Zustand der Wohnung indessen blieb unverändert. Die neuen Mieter haben keine Schimmelprobleme.

München, den 16.04.2015

Dr. Klassen