



BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

**5. Öffentlichkeitsveranstaltung
Netzwerk Baukompetenz München
am 13.10.2011**

**Mietminderung wegen Schimmelschäden in der
Wohnung**

**Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht**

Rechtsanwälte Dr. Klassen ■ Müller
Partnerschaftsgesellschaft
Pienzenauerstr. 10 - D-81679 München
Postfach 860540 - D-81632 München
fon: (0049) 89 982563
fax: (0049) 89 9827640
Amtsgericht München - Registergericht - PR 718mail:
kanzlei@klassen-mueller.de

Deutschland droht die Schimmel-Katastrophe

KAPUTTGEDÄMMT In vielen Bauten vollzieht sich eine staatlich verordnete Klimakatastrophe: Häuser und Wohnungen verschimmeln, die Gesundheit der Bewohner ist in Gefahr

Der graugrünliche Schimmelrasen hinter dem Kühlschrank passt so gar nicht ins Bild des schmucken Altbaus im thüringischen Schmalkalden. Fassade und Treppenhaus wurden detailgetreu renoviert, die Fenster erneuert, Küchen und Bäder wertig ausgestattet. Ganz offensichtlich haben die Eigentümer keine Kosten gescheut, den prächtigen Gründerzeitbau auf einen gehobenen Standard zu bringen. Umso ärgerlicher ist jetzt die Nachricht über den Schimmelbefall: Ein Gutachter soll klären, ob Baumängel oder die Gewohnheiten der Mieter Ursache sind.

Schimmelgefahr Lange als Folge der Vernachlässigung maroder Bausubstanz betrachtet, erobert die grüne Pest inzwischen auch gepflegte Gebäude, die erst in jüngerer Zeit modernisiert wurden – für viel Geld, nach neuesten Standards, die vor allem darauf ausgerichtet sind, Energiekosten zu sparen. Doch genau das bringt zunehmend Probleme: »Die inzwischen vorgeschriebenen Dämmstärken dichten die Häuser nahezu hermetisch ab«, warnt Thomas Penningh vom Verband privater Bauherren e.V. (www.vpb.de). »Wird dann nicht

sorgfältig und regelmäßig gelüftet, kommt es unweigerlich zu Feuchte- und Schimmelschäden.« Betroffen seien neben neu erbauten Passivhäusern vor allem auch Bestandsbauten, bei denen bei-

spielsweise der Austausch von Fenstern ohne Einbau einer Zwangslüftung vorgenommen worden sei. »Ein berufstätiges Paar kann den erforderlichen Lüftungsaufwand im Grunde dann gar nicht leisten«, urteilt Penningh. Ein neu gebautes Passivhaus brauche mehr als drei Jahre, bis die Baufeuchte vollständig abgetrocknet sei. So lange sollte alle paar Stunden gründlich gelüftet werden.

Ursachenforschung In Schmalkalden nimmt der Bausachverständige Konrad Fischer den Schimmelbefall in Küche und Bad unter die Lupe. Der Architekt aus dem fränkischen Hochheim ist ausgewiesener Experte für Altbauten und Denkmäler und scharfer Kritiker des grassierenden »Dämm-Unwesens«. Hier allerdings liegt die Ursache in einem anderen Bereich – der Mieter heizt zu wenig. Bereits die Nebenkostenabrechnung deutet darauf hin, denn die Bewohner der schimmelbefallenen Wohnung haben im Vergleich zu den anderen Mietern nahezu halbierte Heizkosten: 7,98 Euro ▷

■ ABHILFE

Was jeder tun kann

• **Vorbeugen** Optimal ist eine Luftfeuchtigkeit zwischen 45 und 50 Prozent. Mit einem Hygrometer (Feuchtemesser), am besten kombiniert mit einem Thermometer, lässt sich die Luftfeuchtigkeit jederzeit ablesen. Solche Geräte gibt es in Kaufhäusern, oft auch bei Optikern ab ca. 10 Euro.

• **Beseitigung** Schimmel lässt sich mit etwas verdünntem Spiritus abwischen, die Sporen werden ausgetrocknet. Bei einem größeren Befall ab einem halben Quadratmeter sollte eine Fachfirma beauftragt werden.

Schimmelschäden + Fogging als Mangel der Mietsache gemäß § 536 BGB

Der Schimmel ist in aller Munde

Zusammengefasst unter dem umgangssprachlichen Oberbegriff Schimmelschäden geht es nicht um Baufeuchte bei Neubauten und auch nicht um Nässeschäden durch Niederschlagswasser, sondern um Feuchtigkeitsschäden im Bestandswohnungsbau.

Der Gesetzgeber hat mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) Schimmelprobleme geschaffen, auf welche die Praktiker und die Gerichte reagieren müssen.

Die EnEV ist gut gemeint, aber nicht gut gemacht.

Ergänzend dazu gibt es beispielsweise die VATH – Richtlinie : Bauthermografie und den DIN – Fachbericht 4108 – 8 und die Rechtsprechung zum Schimmelpilz.

Abschnitt 3. Bestehende Gebäude und Anlagen

§ 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden. (1) ¹ Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden sind so auszuführen, dass die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. ²Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn

1. geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2,
2. geänderte Nichtwohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Absatz 1 und die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach Anlage 2 Tabelle 2

um nicht mehr als 40 vom Hundert überschreiten.

(2) ¹In Fällen des Absatzes 1 Satz 2 sind die in § 3 Absatz 3 sowie in § 4 Absatz 3 angegebenen Berechnungsverfahren nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 und des § 5 entsprechend anzuwenden. ²Soweit

1. Angaben zu geometrischen Abmessungen von Gebäuden fehlen, können diese durch vereinfachtes Aufmaß ermittelt werden;
2. energetische Kennwerte für bestehende Bauteile und Anlagenkomponenten nicht vorliegen, können gesicherte Erfahrungswerte für Bauteile und Anlagenkomponenten vergleichbarer Altersklassen verwendet werden;

hierbei können anerkannte Regeln der Technik verwendet werden; die Einhaltung solcher Regeln wird vermutet, soweit Vereinfachungen für die Datenaufnahme und die Ermittlung der energetischen Eigenschaften sowie gesicherte Erfahrungswerte verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind. ³Bei Anwendung der Verfahren nach § 3 Absatz 3 sind die Randbedingungen und Maßgaben nach Anlage 3 Nr. 8 zu beachten.

(3) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 vom Hundert der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft.

(4) Bei der Erweiterung und dem Ausbau eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume mit zusammenhängend mindestens 15 und höchstens 50 Quadratmetern Nutzfläche sind die betroffenen Außenbauteile so auszuführen, dass die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden.

(5) Ist in Fällen des Absatzes 4 die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, sind die betroffenen Außenbauteile so auszuführen, dass der neue Gebäudeteil die Vorschriften für zu errichtende Gebäude nach § 3 oder § 4 einhält.

§ 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden. (1) ¹Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen



VATh-Richtlinie: Bauthermografie

zur Planung, Durchführung und Dokumentation
infrarotthermografischer Messungen an Bauwerken
oder Bauteilen von Gebäuden

VATh-Directive: Building Thermography:

Planning, realisation and documentation of infrared measurements in buildings or components of buildings.

Directive du VATh: Thermographie bâtiment:

Pour la planification, réalisation et documentation de mesures infrarouges de bâtiments ou de composants de constructions.

Erläuterungen zur Richtlinie:

Diese Richtlinie dient als Hilfestellung; Information und Übersicht zur Planung, Durchführung und Dokumentation infrarotthermografischer Messungen an Bauwerken oder Bauteilen von Gebäuden.

Diese Richtlinie stellt in seiner Fassung den aktuellen Stand der Technik dar.

Diese Richtlinie besteht aus 15 Seiten

DIN 1946-6



ICS 91.140.30

Ersatz für
DIN 1946-6:1998-10

**Raumluftechnik –
Teil 6: Lüftung von Wohnungen –
Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung
und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und
Instandhaltung**

Ventilation and air conditioning –
Part 6: Ventilation for residential buildings –
General requirements, requirements for measuring, performance and labeling,
delivery/acceptance (certification) and maintenance

Ventilation et conditionnement d'air –
Partie 6: Ventilation des logements –
Exigences générales, exigences pour la calibration, performance et marquage, transfert
(acceptation) et maintenance

Gesamtumfang 125 Seiten

Normenausschuss Heiz- und Raumluftechnik (NHRS) im DIN

DIN-Fachbericht 4108-8



ICS 91.120.10

Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 8: Vermeidung von Schimmelwachstum in Wohngebäuden

Thermal insulation and energy economy in buildings –
Part 8: Avoidance of mould growth in residential buildings

Isolation thermique et économie d'énergie en bâtiments immeubles –
Partie 8: Évitement du pousse de moisissures

Gesamtumfang 51 Seiten

NormCD - Stand 2011-07

© DIN Deutsches Institut für Normung e.V. • Jede Art der Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin, gestattet.
Alleinverkauf durch Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Preisgruppe 20
www.din.de
www.beuth.de



1530669

"Die Eigentümergeinschaft beschließt, einen Vollwärmeschutz an den Fassaden der Häuser durchzuführen. Die Arbeiten sollen entsprechend dem Angebot der Firma Bergmeier vom 05.12.2006 ausgeführt werden. Auf die Einschaltung eines Ing. Büros wird ausdrücklich verzichtet. Die Maßnahme soll an allen Fassaden im gesamten Anwesen auf einmal durchgeführt werden. Die Kosten betragen ca. € 200.000,--. Die Maßnahme wird zu 100 % durch eine Sonderumlage (nach qm Wohnfläche verteilt) finanziert. Diese ist fällig bei Auftragserteilung und Beginn der Arbeiten."

Die Auszählung der Stimmkarten (Stimmkarte 4) ergibt:

309 Ja 475 Nein 35 Enth.

Der Antrag ist damit mehrheitlich abgelehnt.

Herr Geldsetzer schlägt vor, die beiden Bauabschnitte in der Weise aufzuteilen, dass 2007 das Anwesen Hagenauerstr. 1 und 3 einschl. der Dachterrassen und im Jahre 2008 das Gebäude Herterichstr. 9 und Sollner Str. 52 (ohne die bereits gedämmte Südseite) mit einem Vollwärmeschutz versehen wird. Der erste Bauabschnitt ist etwas kleiner, so dass die Kosten auf ca. € 90.000,00 geschätzt werden.

Nach der Bekanntgabe des Abstimmergebnisses zu vorgenanntem Antrag wird der nächste Antrag zur Abstimmung gestellt:

"Die Eigentümergeinschaft beschließt einen Vollwärmeschutz an den Fassaden der Häuser durchzuführen. Die Arbeiten sollen entsprechend dem Angebot der Firma Bergmeier vom 05.12.2006 ausgeführt werden. Auf die Einschaltung eines Ing. Büros wird ausdrücklich verzichtet. Die Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten (1. Bauabschnitt Hagenauer Str. 1 und 3 im Jahre 2007, 2. Bauabschnitt Herterichstr. 9 und Sollner Str. 52 im Jahre 2008) durchgeführt werden. Die Kosten, die sich aus den Auftragssummen ergeben werden zu 100 % durch eine Sonderumlage (nach qm Wohnfläche verteilt) finanziert. Dieser Betrag ist fällig bei Auftragserteilung und Beginn der Arbeiten"

Die Auszählung der Stimmkarten (Stimmkarte 5) ergibt:

490 Ja 294 Nein 35 Enth.

Der Antrag ist damit mehrheitlich beschlossen.

Bezüglich der Farbfestlegung wird per Handabstimmung (ohne Gegenstimme) festgelegt, dass die bisherige Farbauswahl des Hauses Sollnerstr. 52 (bereits gedämmter Fassadenteil) auf die gesamte Anlage angewandt werden soll.

5. Festlegung der Fassadenbereiche – ggf. Losentscheid

Dieser Tagesordnungspunkt ist wegen der vorgenannten Abstimmung hinfällig.

Umbau und Modernisierung

■ Duldungspflicht und Mieterhöhung bei Maßnahmen nach der EnEV

von RA Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin*

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) enthält umfassende Gebote an den energetischen Zustand von Gebäuden, die sich zum Teil auch auf Bestandsbauten beziehen. Der folgende Beitrag untersucht, wie sich Maßnahmen nach der EnEV in Bezug auf Duldung ihrer Ausführung und Umlage ihrer Kosten auf das Mietrecht auswirken.

I. Überblick über die mietrechtsrelevanten EnEV-Maßnahmen

Die EnEV enthält Vorschriften, die den Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen dazu zwingen, die Mietsache energetisch zu ertüchtigen. § 9 EnEV betrifft Maßnahmen an den Außenbauteilen, also insb. Fassaden, Fenstern und Dächern. Danach sind Änderungen, die mehr als 10 % der Außenbauteile betreffen, so auszuführen, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Der Vermieter muss in einem solchen Fall also die betroffenen Bauteile energetisch ertüchtigen, bei einer Fassadensanierung etwa eine Wärmedämmung anbringen. Da den Vermieter diese Auflage nur trifft, wenn er von sich aus Maßnahmen an der Gebäudehülle ergreift, spricht man von bedingten Nachrüstpflichten.¹ Eine unbedingte Nachrüstpflicht folgt hingegen aus § 10 EnEV. Diese Norm schreibt in Abs. 1 dem Vermieter zum einen vor, Heizanlagen nachzurüsten. Heizkessel aus der Zeit vor dem 1.10.1978 dürfen grundsätzlich nicht mehr betrieben werden. Außerdem müssen gem. § 10 Abs. 2 EnEV ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen außerhalb von Wohnräumen gedämmt werden. Gleiches gilt nach § 10 Abs. 3 EnEV für nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume und ab dem 1.1.2012 auch für begehbare oberste Geschossdecken.² Den Anwendungsbereich der EnEV sollen zwei Beispiele illustrieren:

Beispiel 1 (bedingte Nachrüstung)

Die bisher ungedämmte Fassade des Gebäudes ist schadhaft, der Vermieter muss mehr als 10 % der Gebäudehülle sanieren. Aus diesem Grund muss er nach § 9 EnEV die dort festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten beachten, was zur Einsparung von Heizenergie führt.

Beispiel 2 (unbedingte Nachrüstung)

In Erfüllung seiner Pflicht aus § 10 EnEV tauscht der Vermieter den alten Heizkessel aus und dämmt Heizrohre sowie oberste Geschossdecke.

In diesen und vergleichbaren Fällen stellt sich die Frage nach der Duldungspflicht des Mieters und dem Mieterhöhungsrecht des Vermieters. Dem wird im Folgenden nachgegangen.

II. Duldungsanspruch des Vermieters

1. In Betracht kommende Anspruchsgrundlagen

Bei energetischen Maßnahmen werden in der Literatur drei Grundlagen für den Duldungsanspruch diskutiert, die jeweils unterschiedliche Voraussetzungen haben: § 554 Abs. 1 und Abs. 2 BGB sowie § 242 BGB. Während § 554 BGB die Instandsetzung und Modernisierung betreffen, ist § 242 BGB die Grundlage für die Duldung von Maßnahmen, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist.³

2. Maßnahmen im Sinne der EnEV: Abgrenzung von § 554 BGB und § 242 BGB

Die Abgrenzung zwischen § 554 Abs. 1 BGB (Instandsetzung), § 554 Abs. 2 BGB (Modernisierung) und § 242 BGB wird für die in der EnEV angeordneten Maßnahmen kontrovers diskutiert: Hat der Mieter diese als gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen nach § 242 BGB zu dulden oder richtet sich der Duldungsanspruch nach § 554 BGB? Und wenn man § 554 BGB für einschlägig hält, geht es um eine Modernisierung oder eine Instandsetzung? Der Streit ist keineswegs akademischer Natur, weil bei § 554 Abs. 2 BGB ein förmliches Ankündigungsverfahren zu beachten ist und der Mieter der Modernisierung Härtegründe – insbesondere wegen der zu erwartenden Mieterhöhung – entgegenhalten kann.⁴

Maßnahmen nach der EnEV finden regelmäßig außerhalb der Wohnung statt. Man könnte sich daher fragen, ob der Vermieter hier überhaupt eine Duldungspflicht auslösen muss. Denn der Mithilfe des Mieters durch Zutrittsgewährung in die Wohnung bedarf es schließlich nicht. Zweck der Duldungspflicht ist es indes nicht, den Mieter zu einem aktiven Handeln zu verpflichten, sondern Gegenrechte des Mieters wegen Störung seines Mietgebrauchs auszuschalten. Der Umfang der Duldungspflicht des Mieters ist daher nicht auf Maßnahme in seiner Wohnung oder in den von ihm mitgenutzten Ge-

* Der Autor ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Müller Radack in Berlin.

1. Etwa Friers, WuM 2008, 225; Kinne, ZMR 2004, 397.

2. Die in § 10a EnEV ab dem 1.1.2020 unter bestimmten Voraussetzungen angeordnete Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen ist noch nicht aktuell.

3. BGH, Versäumnisurt. v. 4.3.2009 – VIII ZR 110/08, MDR 2009, 738 f. = NJW 2009, 1736; Blank, WuM 2008, 311 (313 f.); Bieber in MünchKommBGB, 5. Aufl. 2008, § 554 Rz. 6; Sternel, NZM 2001, 1058 (1060). Die Duldungspflicht nach § 242 BGB ist aber nicht auf solche Maßnahmen beschränkt, vgl. LG Berlin GE 2008, 1196.

4. Blank, WuM 2008, 311 (314).

gemeinschaft eingetragen werden, so als lautete der Titel auf diese⁵⁵. Erst recht kann, wenn aus dem alten Titel schon zu Gunsten aller Eigentümer vollstreckt und unter Eintragung aller im Titel als Gläubiger genannten Eigentümer zu deren Gunsten eine Zwangshypothek in das Grundbuch eingetragen wurde, das Grundbuch später dahin „berichtigt“ werden, dass die Zwangshypothek zu Gunsten des teilrechtsfähigen Verbands eingetragen sei⁵⁶.

Neue Eigentümer, die nach Titulierung in die Wohnungseigentümergeinschaft eingetreten sind, können in die Zwangsvollstreckung aus einem Titel zu Gunsten der Eigentümer (also nicht des Verbands) nur einbezogen werden, wenn für oder gegen sie titelerstreckende Klauseln gem. § 727 ZPO an Stelle der Eigentümer, deren Wohnungseigentum sie erworben haben, erteilt wurde. Das aber ist nur möglich, soweit sie die titulierte Schuld wirksam übernommen haben oder diese sonst wirksam auf sie übergegangen ist⁵⁷. Ein bereits nach neuem Recht zu Gunsten der teilrechtsfähigen Gemeinschaft ergangener Titel wird dagegen in seiner Vollstreckbarkeit nicht berührt, wenn einzelne Eigentümer nach Titelerlangung

aus der Gemeinschaft ausscheiden oder in sie neu eintreten.

V. Zusammenfassung

Die ZPO bietet zahlreiche Möglichkeiten, Ungenauigkeiten bei der Bezeichnung der Prozessparteien nachträglich schadlos zu korrigieren. Ist die gewählte Bezeichnung aber nicht ungenau, sondern bezeichnet sie „genau“ die gewollte, aber nach materiellem Recht unrichtige Partei, kommt im Verfahren nur eine – mit Kostenfolge verbundene – Klageänderung in Betracht. Eine „Klageänderung“ ist in der Zwangsvollstreckung nicht mehr möglich. Kommt eine „Titelerstreckung“ nach § 727 ZPO nicht in Betracht, muss die Vollstreckung weiterhin gegen die im Titel Genannten erfolgen.

⁵⁵) So aber *LG Hamburg*, Rpfleger 2006, 10 m. abl. Anm. *Besmeier*, Rpfleger 2006, 120. Richtig dagegen *AG Neuss*, NZM 2006, 227.

⁵⁶) *Demharter*, NZM 2005, 601.

⁵⁷) *OLG Frankfurt a. M.*, NZM 2006, 117 (119).

*Sebastian Lucenti und Hans Westfeld**

Lüft- und Heizanforderungen in Wohnraummietverhältnissen

Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache heute?

Die Meldungen über Schimmelpilzbefall bei vermieteten Neubau- und Altbauwohnungen nehmen zu und geben häufig Anlass zum Streit. Die Ursachen dieser Schäden sind vielfältig und komplex. Wesentliche Ursache ist die seit den 1980er Jahren einseitig auf Energieeinsparung ausgerichtete luftdichte Bau- und Sanierungsweise sowie die Außerachtlassung der erheblich gewandelten Lebensverhältnisse der Wohnungsnutzer.

I. Einleitung

Die seit Jahrzehnten massiv gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle haben das zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden erforderliche Lüftungsmaß bei Neubauten deutlich erhöht. In vielen Fällen wird eine so große Zahl von Stoßlüftungen zur Abführung der Feuchtigkeit erforderlich, welche bei heutigen Lebens-, Arbeits- und Wohnverhältnissen bei lebensnaher Betrachtung aus vertraglicher Sicht für viele Mieter unzumutbar ist. Bei energetisch sanierten Bestandsbauten stellt sich eine ähnliche Problematik. In unzureichend wärmedämmten Altbauwohnungen hingegen findet ein so erheblicher Wärmeabfluss in bestimmten Bereichen statt, dass dadurch eine hohe Gefahr von Schimmelpilzbildungen besteht. Problematisch ist zudem, dass Mieter keine verbindlichen objektbezogenen Auskünfte über das zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden erforderliche Lüftungsmaß erhalten. Im Vordergrund von Presseveröffentlichungen stehen oftmals nur der Energieeinspareffekt energetischer Bauweise und Sanierungsmaßnahmen sowie die damit im Zusammenhang stehenden staatlichen Förderprogramme. Die mit luftdichter Bauweise und Sanierung verbundenen bauphysikalischen und rechtlichen Risiken bleiben für Vermieter bis zum Streitfall regelmäßig unbekannt. Es wird auf Dauer für die mietrechtliche Situation nicht folgenlos bleiben, dass für die Bauplanung

durch den zum 1. 5. 2009 erfolgten Weißdruck der Lüftungsnorm DIN 1946-6:2006-12 ein längst überfällig fundamentaler Wandel zur kontrollierten Lüftung bei luftdichter Bauweise und entsprechender Sanierung eingeleitet wurde. Die Frage, welches Lüftungs- und Heizungsmaß dem Mieter zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden im konkreten Fall abverlangt werden kann, gewinnt bei der Klärung der Schadensverursachung große Bedeutung. Umso problematischer ist es, dass die im Mietprozess angestellte Sachverständigenbegutachtung und rechtliche Würdigung zu diesen Punkten noch zu selten in die notwendige Tiefe gehen. Im Anschluss an die bautechnischen¹ und baurechtlichen Beiträge der Autoren², werden nunmehr die mietrechtlichen Konsequenzen heutiger Lüftungs- und Heizanforderungen untersucht.

II. Bauphysikalische Grundlagen

Zum grundsätzlichen Verständnis und zur rechtlichen Bewertung von Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen müssen bauphysikalische Grundlagen berücksichtigt werden³. Häufiges Schadensbild ist die Bildung von Schimmelpilzen. Wichtigste und unverzichtbare Wachstumbedingung für diese ist eine relative Feuchtigkeit (r. F.) e

* Der Autor *Lucenti* ist angestellter Rechtsanwalt der Kanzlei *Gra & Partner*, Bielefeld, mit Tätigkeitsschwerpunkt Bau- und Architekturrecht. Der Autor *Westfeld* ist Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Schimmelpilze (TÜV Rheinland), EU-zertifiziert nach DIN ISO 17024, freier Sachverständiger für Bauphysik und Energieberater Bielefeld.

1) *Westfeld/Lucenti*, DS 2008, 344.

2) *Lucenti/Westfeld*, NZBau 2009, 291.

3) Die Darstellung erfolgt in stark verkürzter Form; ausf. *Pfromm*, WuM 2001, 532; *Haugg/Hitpaß*, WuM 2004, 139; *Oswald*, Schimmelpilzbefall an hochwärmedämmten Neu- u. Altbauten, 2007, S. *Westfeld/Lucenti*, DS 2008, 344.

S 7 1.10.11

Schwarz auf Weiß

Wenn die Wände plötzlich dunkel werden: Das Phänomen Fogging beschäftigt Forscher und Anwälte

Jedes Jahr mit Beginn der Heizperiode gibt es Meldungen darüber: Rußähnliche, schmierige schwarze Beläge lagern sich an Wänden, Decken, Fenstern und Einrichtungsgegenständen ab. Seit Mitte der neunziger Jahre beobachten Wissenschaftler das Phänomen im Wohnraum, dem sie die Bezeichnungen „Fogging“ oder „Magic Dust“ gegeben haben.

„Fogging beschreibt das Phänomen einer zeitlich erheblich beschleunigten Schwarzstaubablagerung in Wohnungen während der Heizperiode“, erläutert Martin Wesselmann vom Bau-Institut Hamburg-Harburg. Das Spektrum der Verschmutzung reiche von einzelnen grauen Stellen an Decken oder Heizkörpern bis zu großflächigen schwarzen Ablagerungen in allen Räumen einer Wohnung. Selbst in Schränken gelagerte Gegenstände könnten etwas abbekommen, inklusive der dort gelagerten Lebensmittel. Und bei manchem Bewohner färbe die Schmiere die Haare schwarz, berichten Betroffene.

Die Ablagerungen können laut Wesselmann in Extremfällen innerhalb weniger Stunden entstehen. Meist treten sie aber in einem Zeitraum auf, der wenige Wochen bis hin zu einer kompletten Heizperiode umfasst. Die Ursache, warum Wohnungen oder Häuser von Schwarzstaub eingenommen werden, sei nicht abschließend geklärt, sagt er. Die ersten Fogging-

Fälle traten mit der Einführung von umweltfreundlichen Produkten auf. Anstelle der früher üblichen flüchtigen organischen Verbindungen (VOC) in Tapeten, Farben, Lacken, Klebern oder Kunststoffböden nutzen Hersteller seit Mitte der neunziger Jahre schwerflüchtige organische Verbindungen in Wand- und Bodenmaterialien (SVOC).

Die Experten des Umweltbundesamtes (UBA) in Dessau-Roßlau vermuten, dass nach Renovierungen oder einem Neubau sich diese SVOC aus Baustoffen, vor allem Weichmacherverbindungen aus der Gruppe der Phthalate, mit Staub-

Fogging tritt vor allem in der Heizperiode auf

teilchen aus der Luft verbinden und sich an kalten oder elektrostatisch geladenen Flächen absetzen. Die Untersuchungen des UBA zeigten zudem, dass Fogging verstärkt in der Heizperiode auftritt.

„Daneben gibt es in den betroffenen Wohnungen auch noch individuelle Besonderheiten“, erläutert der Innenraumanalytiker Gerhard Führer vom Institut Peridomus in Himmelstadt (Bayern), das Wohnräume untersucht, um gebäudebedingte Erkrankungen zu klären und zu

vermeiden. So könnten Baumängel, der Gebrauch von Öllämpchen und rußenden Kerzen sowie das Abschalten der Heizung bei Abwesenheit oder mangelndes Lüften auch für den hartnäckigen Staub verantwortlich sein. Außerdem stehen manche Reinigungs- und Pflegemittel wie Möbelpolituren als Mitverursacher in Verdacht.

Führer erläutert zudem, dass das Verbauen von schwerflüchtigen organischen Verbindungen nicht zwangsläufig zu einer schwarzen Wohnung führen müsse. Es gebe auch Berichte, dass nach der Sanierung ganzer Wohnblöcke nur in einzelnen Wohnungen das Phänomen auftrat, obwohl alle Wohnungen mit den gleichen Materialien renoviert wurden. Wahrscheinlich sei daher die Ursache ein Mix aus vielen Faktoren.

Auch Wesselmann berichtet, dass es neuerdings Bedenken der Wissenschaft zu den genannten Ursachen gibt: „Die SVOC-Hypothese und speziell die Fokussierung auf die Weichmacherdiskussion gerät angesichts neuer Daten aus Feld- und Laborversuchen ins Wanken.“ So seien etwa bereits häufig Phthalatverbindungen in den Materialien mit SVOC reduziert worden. Außerdem hätte es in anderen Fällen trotz eines kompletten Austausches dieser Verbindungen in Wohnräumen im Folgewinter erneut Verfärbungen gegeben. Wesselmann ist daher

der Ansicht, dass vor allem der Verbraucher durch sein Verhalten Fogging verhindern kann: Oftmals habe es schon gereicht, wenn in der Wohnung während der Heizperiode weniger bis gar nicht Zigaretten, Kerzen und Räucherstäbchen abgebrannt wurden. Hilfreich sei auch das Löschen von Kerzen und Teelichtern mit einem Löschhütchen, da dadurch erheblich weniger sehr feine Partikel und Paraffin-Emissionen freigesetzt werden. Auch sollten die Zimmer gleichmäßig warm geheizt werden. Renovierungen sollten zudem nicht während der Heizperiode, sondern im Frühjahr stattfinden, denn anfangs düsteten die Lösungsmittel in Baumaterialien noch aus.

Die Übernahme von Renovierungskosten nach Ablagerungen von Schwarzstaub führt immer wieder zu Streit zwischen Mietern und Vermietern. In der Regel werde das zugunsten des Mieters entschieden, sagt Kai Warnecke von der Eigentümervereinigung Haus & Grund in Berlin. Denn laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs gelten solche Ablagerungen als Mangel an der Mietsache (Az.: VIII ZR 271/07). Daher sei der Eigentümer verpflichtet, den Schaden auf seine Kosten beheben zu lassen. Der Mieter müsse aber etwa die Wohnung vertragsgemäß genutzt und etwa beim Renovieren mit handelsüblicher Farbe gestrichen haben. *Andrea Warneckel/dpa*

Uns größter Mietmarkt

www.suedd

München Nord Landkreis Garmisch-Partenkirchen ... nach ...

Mögliches Gefährdungspotential

	Allergen	Mykotoxine	Mykosen	MVOC	Gefährdungs- klassen nach Prof. Dr. K. Sedlbauer	Risikogruppe nach TRBA 460
<i>Asp. versicolor</i>	++	ja	ja	+	A	1, Einzelfälle, vet
<i>Aspergillus spp.</i>	+ / ++ / +++	ja	ja	+	A / B / C	1,2, Einzelfälle, vet
<i>Cladosporium spp.</i>	+++	ja	ja	*	B / C	nicht erfasst
<i>Eurotium herbar.</i>					B	nicht erfasst
<i>Penicillium spp.</i>	+++	+ / ++ / +++	+	+	B	2

* keine Untersuchungsergebnisse vorliegend

+ nachgewiesen, geringes Potential

++ nachgewiesen, höheres Potential

+++ nachgewiesen, höchstes Potential

Sedlbauer, „Vorhersage von Schimmelpilzbildung auf und in Bauteilen“, Doktorarbeit Uni Stuttgart:

A = toxisch, darf nicht vorhanden sein.

B = bei langer Expositionsdauer gesundheitsgefährdend

C = nicht gesundheitsgefährdend

TRBA 460 - Technische Regeln für Biologische Arbeitsstoffe:

Risikogruppe 1: Krankheiten unwahrscheinlich

Risikogruppe 2: Krankheit möglich. Vorbeugung und Behandlung i.d.R. möglich.

vet. = tierpathogen

Aspergillus versicolor zählt zu den typischen Feuchteschadenszeigern, also zu den Pilzen, die in Innenräumen nicht an Abfall, Kompost, Zimmerpflanzen usw., sondern praktisch nur an feuchter Bausubstanz oder feuchten Möbeln wachsen und außerdem kaum je in nennenswerten Konzentrationen in der Außenluft vorkommen.

Zusammenfassung

Die Messung bestätigt eine extrem auffällige Schimmelpilz-Konzentration im Innenraum, die nähere Untersuchungen bezüglich Feuchteursachen und Sanierung notwendig machen.

Die nachgewiesenen Gattungen *Aspergillus* und *Penicillium* sind in der Lage, Mykotoxine zu produzieren, Allergien und Vergiftungen hervorzurufen, also die Gesundheit zu beeinträchtigen besonders bei vorgeschwächtem Immunsystem. Das Lagergut im Keller kann irreversibel beeinträchtigt werden.

Die Sanierungsdringlichkeit ist aufgrund der Keimkonzentration und der flächenmäßigen Ausdehnung des Schadens als hoch zu bezeichnen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen



(Innenraum-Sachverständige & baubiologische Messtechnikerin IBN)

Objekt:**80801 München, Hohenzollernstr. 78, Wohnung im 5. OG****Schimmelgutachten****(Bericht 80767-01 B)****1 Auftrag**

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dr. Busch vom INUS Ingenieurbüro Dr. Busch, Innenraum- und Spurengastechnik, München wurde durch Frau Gerda Garcia beauftragt, für die Wohnung im 5. OG, Hohenzollernstr. 78 in 80801 München ein Schimmelgutachten zu erstellen.

Anlass waren gesundheitliche Probleme im Zusammenhang mit dem Aufenthalt in der Wohnung, die auf die Folgen eines zurückliegenden Wasserschadens in der Südwand des Schlafzimmers zurückgeführt werden.

Methodik

Die Nährböden wurden bei $24 \pm 0,5^\circ\text{C}$ inkubiert und nach 3, 7 und 14 Tagen ausgewertet.

Die Differenzierung angezüchteter Pilze erfolgte über die Koloniemorphologie sowie über mikroskopische Merkmale.

4 Ergebnisse

Proben-Nr. Beschreibung	Nachgewiesene Konzentrationen an Schimmelpilzen ⁽¹⁾
Proben P1 / P2 * Raumluft Schlafzimmer	4,4 x 10 ² KBE*/m ³ Luft, hiervon 7 KBE/m ³ <i>Aspergillus flavus</i> 4 KBE/m ³ <i>Aspergillus ochraceus</i> 280 KBE/m ³ <i>Aspergillus versicolor</i> 96 KBE/m ³ <i>Cladosporium spp.</i> 4 KBE/m ³ <i>Paecilomyces lilacinus</i> 40 KBE/m ³ <i>Penicillium chrysogenum</i> 8 KBE/m ³ <i>Penicillium expansum</i>
Proben P3 / P4 * Abstrich von Schimmel- fleck, Südwand Schlafzimmer	Massenhaft <i>Penicillium chrysogenum</i> und reichlich <i>Aspergillus versicolor</i>
Proben P5 / P6 * Referenz Außenluft	4,2 x 10 ² KBE*/m ³ Luft, hiervon 4 KBE/m ³ <i>Aspergillus versicolor</i> 4 KBE/m ³ <i>Aureobasidium pullulans</i> 388 KBE/m ³ <i>Cladosporium spp.</i> 8 KBE/m ³ <i>Fusarium spp.</i> 8 KBE/m ³ <i>Penicillium spp.</i> 4 KBE/m ³ <i>Rhodotorula minuta</i>

(1) KBE = Koloniebildende Einheiten, Maß für die Konzentration von Schimmelpilzsporen

* Der Nachweis erfolgte sowohl auf DG-18-Agar (P1, P3, P5) als auch zusätzlich auf Malzextraktagar SAB (P2, P4, P6) für Schimmelpilze, welche auf DG-18-Agar kein Wachstum zeigen, wie z.B. *Stachybotrys chartarum* oder *Chaetomium spp.*. Die rechnerische Auswertung bezieht sich entsprechend den methodischen Vorgaben auf DG-18-Agar.

6 Zusammenfassung

Die Untersuchung des Schlafzimmers der Wohnung im 5. OG Hohenzollernstr. 78 in 80801 München anlässlich eines Ortstermins vom 19.06.2007 hat ergeben, dass

- etwa in der Mitte der Südwand ein Schimmelfleck vorhanden war. Die Wand in einem Bereich mit Radius etwa 0,5 m um den Fleck herum war feuchter als die Umgebung, mit der feuchtesten Stelle in der Mitte.
- Die Auswertung des Abstrichs von dem Schimmelfleck hat massenhaft *Penicillium chrysogenum* und reichlich *Aspergillus versicolor* ergeben.
- In der Raumluftprobe aus dem Schlafzimmer sind gegenüber der Außenluft erhöhte Konzentrationen von *Penicillium chrysogenum* und *Aspergillus versicolor* nachweisbar.
- In der Kontrolluntersuchung Außenluft kommen *Penicillium chrysogenum* nicht und *Aspergillus versicolor* so gut wie nicht vor.
- Die Belastung im Schlafzimmer kann eindeutig auf den Schimmelschaden an der Wand zurückgeführt werden.
- *Aspergillus versicolor* und *Penicillium chrysogenum* werden in der Literatur als gelegentlich ursächlich für verschiedene Pilzinfektionen beschrieben, vor allem bei Personen mit schweren Grunderkrankungen bzw. Prädispositionen oder Personen mit Atemwegserkrankungen.
- *Aspergillus versicolor* und *Penicillium chrysogenum* können verschiedene Mykotoxine bilden.
- *Penicillium chrysogenum* weist ein relativ hohes allergenes Potential auf.

- *Aspergillus versicolor* zählt nicht zu den bei Schimmelpilzallergien häufig beteiligten Vertretern, allergenes Potential (Auslösung einer Schimmelpilzallergie) ist für *Aspergillus versicolor* jedoch nicht auszuschließen.
- Da es sich um ein Schlafzimmer handelt, wird eine baldmöglichste und fachgerechte Beseitigung der Ursachen des Schimmelpilzschadens dringend empfohlen.
- Nach Abschluss der Arbeiten wird ebenfalls dringend empfohlen, den Erfolg der Maßnahmen durch eine abschließende Messung nachzuweisen.

München, 30.07.2007



Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Innenraumschadstoffe, Gerüche und Luftdichtheit von Gebäuden. Staatlich anerkannter Asbest-Sachverständiger

DIPL.-ING. ARCHITEKT HELI
1 · TELEFAX 089-3618409

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

Datum 04.11.2009
Zeichen 143PG2009

Sachverständigengutachten

über bauliche Beeinträchtigungen durch Schimmelpilzwachstum

in der Wohnung mitte-rechts im Erdgeschoß des Gebäudes

Baumkirchner Straße 29a in 81637 München

Dieses Gutachten umfaßt insgesamt 22 Seiten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber des Gutachtens

Firma Hweg 123, 80995 München.

1.2 Zweck des Gutachtens

1.2.1 Feststellung baulicher Beeinträchtigungen durch Schimmelpilzwachstum in der Wohnung mitte-rechts im Erdgeschoß des Gebäudes Baumkirchner Straße 29a in 81637 München.

1.2.2 Beurteilung der Ursachen festgestellter Beeinträchtigungen.

1.2.3 Vorschläge für Maßnahmen zur Beseitigung der Ursachen festgestellter Beeinträchtigungen.

1.3 Grundlagen des Gutachtens

1.3.1 Erkenntnisse durch Feststellungen bei der in Abschnitt 1.4 aufgeführten Ortsbesichtigung.

1.3.2 Technische Regeln und Fachliteratur:

- DIN 4108 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden.
- DIN 1946 Raumluftechnik.
- Hans Erhorn; Bauphysikalische Einflußfaktoren auf das Schimmelpilzwachstum in Wohnungen; in: Aachener Bausachverständigentage 1992.
- Wolfgang Isenmann; Feuchtigkeiterscheinungen in bewohnten Gebäuden; 2000.
- Lutz, Jenisch, Klopfer, Freymuth, Krampf, Petzold; Lehrbuch der Bauphysik; 2002.
- Gunter Hankammer, Wolfgang Lorenz; Schimmelpilze und Bakterien in Gebäuden - Erkennen und Beurteilen von Symptomen und Ursachen; 2003.
- Umweltbundesamt (Hg.); Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen; 2005.

3 Zusammenfassung

Bei der in Abschnitt 1.4 aufgeführten Ortsbesichtigung habe ich bauliche Beeinträchtigungen durch Schimmelpilzwachstum in der Wohnung mitte-rechts im Erdgeschoß des Gebäudes Baumkirchner Straße 29a in 81637 München festgestellt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die festgestellten Schimmelpilzbildungen hauptsächlich auf bauliche Wärmebrücken zurückzuführen und werden durch zeitweise überhöhte Raumlufftfeuchtigkeit aufgrund unzureichender (nutzerunabhängiger) Grundlüftung der Wohnung **begünstigt**.

Zur Verhinderung von Schimmelpilzwachstum muß deshalb entweder der Wärmeschutz der Außenwände verbessert **oder die Raumlufftfeuchtigkeit** durch nutzerunabhängige Lüftungsmaßnahmen begrenzt werden. Um einen ausreichenden Luftwechsel sicher zu stellen, ist der Einbau von dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung in die Außenwände des Wohnzimmers und des Schlafzimmers zu empfehlen. Möglicherweise ist es auch ausreichend, in die Fenster oder in die Außenwände Nachströmöffnungen einzubauen und die vorhandenen Abluftventilatoren in den innenliegenden Bädern mit Zeitsteuerungen (Zeitschaltuhren) auszurüsten. Dabei muß auch durch die Türen der Bäder und des Schlafzimmers Luft nachströmen können (durch Einbau von Lüftungsgittern oder Herstellung unterer Luftspalte) und müssen die Luftfilter der Ventilatoren regelmäßig erneuert werden.

München, den 04.11.2009

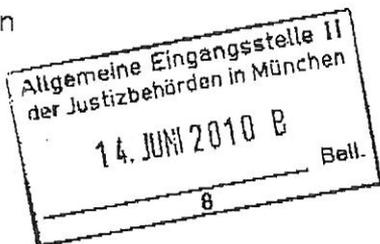


Büro für Umweltschutz

Büro für Umweltschutz · Schwantalerstr. 32 ·

Amtsgericht München
413 C 2681/09
Postfach

80315 München



z, Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für München und
Obb. öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Luftverunreinigung in Innenräumen

Schwantalerstr. 32

Telefon
Telefax 089 / 59 50 64
b... z@t-online.de

ergänzende Stellungnahme

EINGANG

18. JUNI 10

RECHTSANWALT
SPINLER

**Rechtsstreit Willner ./ Gunsch wegen Forderung -
AZ 413 C 2681/09**

Auftraggeber: Amtsgericht München, Anschrift siehe oben

Auftragsnummer: 095798/a-2

Auftragsdatum: 5.5.2010

Durchführung: (FH)
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für Luftverunreinigung in Innenräumen

Umfang des Gutachtens: 5 Seiten Text incl. Deckblatt

München, den 13. Juni 2010

2. Exemplar von 5 Anfertigungen

Steuer-Nr. 148/130/00971
FA München V
Postbank München
BLZ 700 100 80
Kto.-Nr. 5233 70-806

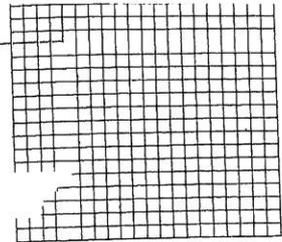
Zu 2b: Heizenergieverbrauch. Vollkommen korrekt ist, dass sich anhand der Heizkostenabrechnungen nicht die tatsächlich in der Wohnung verbrauchte Energiemenge berechnen lässt. Dies war jedoch auch nicht intendiert. Der Vergleich des Heizenergieverbrauchs in der fraglichen Wohnung wurde hier relativ zur Nutzergesamtheit wie folgt vorgenommen:

Heizkostenabrechnungen

Zeitraum	Festkostenanteil	Verbrauchskostenanteil	
		Soll	Ist
7.2008 – 6.2009	30% € 165,55	70% € 386,28	18,0 % € 99,41

Bei den Heizkostenabrechnungen wurde ein Verteilungsschlüssel von 3 : 7 Grundkostenanteil : Verbrauchsanteil durch die Fa. Brunala Metrona zu Grunde gelegt. Der Festkostenanteil bezieht sich auf die Wohnfläche von 62,8 m². Würde der Nutzer alle Heizkörperventile geschlossen halten und zum Beispiel elektrisch beheizen, so müsste er ausschließlich die Grundkosten in Höhe von € 165,55 tragen bei € 0,- Verbrauchskosten. Bei einer Wohnung der gleichen Fläche liegt jedoch der durchschnittliche Verbrauchskostenanteil bei € 386,28. Dieser wäre bei einem durchschnittlichen Heizenergieverbrauch auch in etwa zu erwarten. Tatsächlich wurden lediglich € 99,41 an Verbrauchskosten bezahlt, also deutlich weniger als der zu erwartende Wert, während gleichzeitig in ähnlichen Wohnungen im selben Zeitraum (siehe Anlage K 11) deutlich höhere Verbrauchskosten nahe am Erwartungswert anfielen. Im Gutachten wurde die Bedeutung der vergleichenden Heizkostenbetrachtungen jedoch selbst wie folgt relativiert: „Insgesamt hängen die Verbrauchskosten jedoch von einer Vielzahl unterschiedlicher Einflüsse ab (beispielsweise die tatsächliche Benutzung der Wohnung, die Beheizung anderer Räume etc.; thermische Situation und Nutzung anderer Wohnungen). Daneben kann auch bei einer unterdurchschnittlichen Beheizung ein Tauwasserniederschlag durch das Halten niedriger Luftfeuchtigkeiten um oder unter 50% vermieden werden. Bei einer unterdurchschnittlichen Beheizung fällt jedoch das Einhalten niedriger rel. Luftfeuchtigkeiten deutlich schwerer, sodass tendenziell mit höheren rel. Luftfeuchtigkeiten gerechnet werden muss.“

Im letzten Spiegelstrich unter Ziffer 2 wird vorgetragen, dass an der Fassade im Jahr 2007 nicht näher bekannte Maßnahmen ausgeführt worden seien. So sei die Fassade gestrichen worden. Dies kann einen sehr weitreichenden Einfluss auf das sich im Innenraum einstellende Klima genommen haben, sofern der Schlagregenschutz früher, also vor dem Neuanstrich, schadhafte war. Dann kann Feuchtigkeit über die Außenwand in die Wohnung gelangen und die Innenluft anfeuchten, also zu einer dauerhaft höheren rel. Luftfeuchtigkeit im Innenraum führen und damit in Folge auch zu stärkerem Kondensatniederschlag an den Fenstern. Die Maßnahme erfolgte jedoch anscheinend nach Vortrag ca. 2½ Jahre vor Durchführung der Untersuchungen; der Einfluss kann daher derzeit nicht mehr eigenständig festgestellt werden und ist dem Sachverständigenbeweis nicht mehr unmittelbar zugänglich.

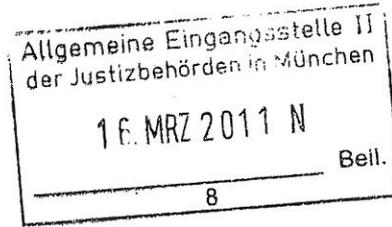


Fax (089) 747 0314

Amtsgericht München
Pacellistraße 5
80315 München

Rechtsanwälte
Dr. Klöpper & Müller
Partnerschaft

28. März 2011



Handwritten notes:
9. April
2. K + S.
30.3.11

2. Ausfertigung

- WV an ... Zahlung bis
- Abschrift an Mandant
- zu den Akten

München, 16.03.2011 GWS

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN 2010 SV 1207

Aktenzeichen
Projektnummer
in Sachen

413 C
2010 SV 1207
gegen
h Markus
wegen
Forderung

Das vorliegende Sachverständigengutachten umfaßt 12 Textseiten, 3 Anlagen
sowie eine Bildanlage mit 8 Lichtbildern in insgesamt 5 Ausfertigungen.

6. Feststellungen zur Bauausführung

Beim Ortstermin am Freitag, den 18.02.2011, wurde festgestellt, daß das Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung mit Ausnahme der Deckenuntersicht vollständig verflieset worden ist.

Bild 3-4: Badezimmer. Östliche Außenwand.

Die Dicke der östlichen Außenwand beträgt ca. 43 cm inkl. Verfliesung innen und Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) außen. Das Wärmedämm-Verbundsystem mit einer Dicke von ca. 10 cm schließt bündig an den Rahmen des Badezimmer-Fensters an.

Die Trennwand zum südlich des Badezimmers gelegenen Treppenhaus (siehe Anlage 1) weist eine Dicke von ca. 34 cm inkl. Verfliesung innen und Putzschicht im Treppenhaus auf.

Nach oben grenzt das Badezimmer ohne abgehängte Decke direkt an die Geschosdecke.

Das Fenster im Badezimmer ist ein Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und doppelten rundumlaufenden Gummilippen-Dichtungen. Die Verglasung weist keine Beschriftung auf.

Ein Blatt Schreibmaschinenpapier zerreißt beim Versuch, es durch die geschlossene untere Fensterfuge zu ziehen.

Vorgeführt werden "Fensterfalzlüfter" in der oberen Fensterfuge rechts.

Bild 5-6: Badezimmer. "Fensterfalzlüfter" in der oberen Fensterfuge.

■ Schimmel: Hinweispflicht nach Einbau neuer Fenster

Bei Einbau neuer Fenster ist es Sache des Vermieters, den Mieter sachgerecht und präzise auf neue Anforderungen an sein Heiz- und Lüftungsverhalten hinzuweisen.

LG München I, Urt. v. 8.3.2007 – 31 S 14459/06
(AG München – 472 C 22924/04)
BGB § 536 Abs. 1

Das Problem: Der Kläger tauschte die alten Holzfenster in der an den Beklagten vermieteten Wohnung gegen isolierverglaste Kunststofffenster aus. Nachdem danach Schimmelflecken auftraten, minderte der Beklagte die Miete. Ein im selbständigen Beweisverfahren eingeholtes Gutachten ergab, dass ein bauseitiger Mangel als Ursache für den Schimmelbefall auszuschließen war. Das AG hat ein Minderungsrecht verneint.

Die Entscheidung des Gerichts: Das LG hat der Berufung stattgegeben. Dem Beklagten stehe nach § 536 Abs. 1 BGB ein Recht zur Minderung der Miete zu. Zwar sei aufgrund der Beweisaufnahme davon auszugehen, dass der Schimmel auf fehlerhaftes Nutzungsverhalten, d.h. auf unzureichende Belüftung und Beheizung, zurückzuführen sei. Dies habe der Beklagte aber nicht zu vertreten, weil der Kläger es unterlassen hatte, ihn nach dem Einbau neuer isolierverglaster Fenster über die Notwendigkeit und die Art und Weise eines veränderten Lüftungs- und Heizverhaltens zur Vermeidung von Schimmelbildung zu informieren. Grundsätzlich sei es Sache des Vermieters, beim Einbau neuer Fenster die notwendigen Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen, wozu auch gehöre, dass er mit Hilfe der Sachkunde eines Architekten oder Handwerkers die zur Vermeidung von Schimmelpilz erforderlichen Verhaltensanforderungen ermittelt und den Mieter sachgerecht und präzise auf die neuen Anforderungen an sein Heiz- und Lüftungsverhalten im veränderten Raumklima hinweist. Eines solchen Hinweises hätte es hier bedurft, da der Gutachter festgestellt hat, dass man bei den neuen, dichteren Fenstern anders lüften müsse, als man dies bei den älteren, schlechter dämmenden Fenstern praktiziert hatte. Der Mieter sei nicht verpflichtet, selbständig Überlegungen zu einem veränderten Lüftungsverhalten anzustellen.

Konsequenzen für die Praxis: Die Entscheidung knüpft an eine Entscheidung des LG Neubrandenburg (WuM 2002, 309) an, wonach der Vermieter nach Durchführung von Sanierungsarbeiten den Mieter auf notwendige Änderungen seines Wohnverhaltens hinweisen muss, wenn er sich erfolgreich gegen Gewährleistungsrechte verteidigen will. Auch im Zusammenhang mit Neubaufeuchte sind konkrete Verhaltenshinweise des Vermieters zur ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung zur Vermeidung von Schimmelschäden für erforderlich erachtet worden (OLG Frankfurt v. 11.2.2000 – 19 U 7/99, NZM 2001, 39). Die Entscheidung des LG verdeutlicht, dass von der Mietpartei nicht erwartet werden kann, selbst – ggf. noch mit Kosten verbunden – eine notwendige Änderung des Heiz- oder Lüftungsverhaltens zu ermitteln, sondern dies

allein in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt. Kommt es wegen unterlassener Belehrung in der Folge zu Feuchtigkeitsschäden, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt.

Beraterhinweis: Nach dem Austausch von Fenstern sollte der Vermieter, ggf. mit Hilfe eines Architekten oder des ausführenden Handwerkers, abklären, welches Heiz- und Lüftungsverhalten zukünftig notwendig ist, um Schimmelschäden zu vermeiden. Zwar kennt der Vermieter i.d.R. das bisherige Wohnverhalten des Mieters nicht und kann nicht abschätzen, ob dieses geändert werden muss. Er kann und sollte ihn aber auf die nun geltenden Anforderungen hinweisen, damit er selbst alles Notwendige zur Vermeidung von Schimmelbefall getan hat. Kommt es dann in der Folge gleichwohl zu Schimmelproblemen aufgrund mangelhafter Beheizung oder Belüftung, kann der Mieter sich nicht damit entschuldigen, ihm sei nicht bekannt gewesen, was er zu ändern habe. Aus Mietersicht empfiehlt es sich natürlich, sich nach Wechsel der Fenster beim Vermieter nach notwendiger Änderung des Wohnverhaltens zu erkundigen. Denn zum einen sollte der Mieter ein eigenes Interesse daran haben, Schimmel zu vermeiden. Zum anderen dient eine solche, möglichst schriftlich zu dokumentierende Anfrage auch der Absicherung bei später ggf. auftretendem Schimmelproblem. ◀

RA Andreas Schwartmann, Köln

■ Kündigungsausschluss: Kein Widerspruch zu unbestimmter Vertragsdauer

Der formularmäßige Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Wohnraummieters für maximal vier Jahre bei gleichzeitiger Staffelmietvereinbarung steht nicht im Widerspruch zum Vertragsabschluss auf unbestimmte Zeit.

AG Schopfheim, Urt. v. 16.8.2007 – 1 C 89/07
BGB §§ 242, 305c Abs. 1, 307, 557a Abs. 3

Das Problem: In einem Wohnraummietvertrag, der gleichzeitig eine Staffelmietvereinbarung vorsah, wurde unter der Rubrik der Staffelmiete formularmäßig geregelt: „Das Kündigungsrecht des Mieters wird für vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen“. Unter der Überschrift „Mietzeit Kündigung“ wurde geregelt: „Wenn nachfolgend nichts anderes vereinbart wird, ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann nur unter Wahrung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden“.

Der Mieter kündigte den Mietvertrag einhalb Jahre nach Vertragsschluss unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten. Die Parteien stritten um die Frage, ob der formularmäßige einseitige Ausschluss des Kündigungsrechts zu Lasten des Mieters an überraschender Stelle sei und ferner, ob zwischen der Vereinbarung der unbestimmten Vertragsdauer und dem Kündigungsverzicht ein Widerspruch zu sehen sei.

Die Entscheidung des Gerichts: Das AG hielt keinen Überraschungseffekt für den Mieter wegen der Verzicht-

Schimmelpilz: Dauerlüften unzumutbar – Mietminderung bis 100% gerechtfertigt!

1. Ständiges, durchgehendes Lüften ist für den Mieter nicht zumutbar.
2. Bei konkreter Gesundheitsgefährdung aus hygienischer Sicht liegen keine adäquaten Bedingungen für eine Wohnnutzung vor. Ist die Mietwohnung aufgrund von Schimmelpilzbefall nicht zum Wohnen geeignet, ist der Mieter nicht verpflichtet, von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 569 Abs. 1 BGB Gebrauch zu machen. Ihm steht ein Minderungsrecht gemäß § 536 Abs. 1 BGB bis zu 100% zu.

AG München, Urteil vom 11.06.2010 – 412 C 11503/09  Volltext: www.imr-online.de
BGB § 536 Abs. 1, § 569 Abs. 1

Problem/Sachverhalt

In der gemieteten Wohnung kommt es zu massiver Schimmelbildung. Nachdem die Mängelbeseitigung vom Vermieter abgelehnt wird, da nach seiner Ansicht die Ursache für den Schimmelpilz das unsachgemäße Heizen und Lüften der Mieterin sei, klagt diese auf Mängelbeseitigung. Sie ist der Meinung, dass ein Wohnen in der streitgegenständlichen Wohnung zunehmend unzumutbar wäre. Die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch sei wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung aufgehoben. Diese habe sich bei der Mieterin und ihrer Familie bereits realisiert. Die Miete sei daher um 100% gemindert.

Entscheidung

Das Amtsgericht gibt sachverständig beraten der Mieterin Recht. Der Schimmelpilzbefall beruhe auf bauseitigen Mängeln und nicht auf fehlerhaftem Heizungs- oder Lüftungsverhalten. Der Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass nur durch **durchgehendes Lüften** ein **Schimmelpilzwachstum vermieden** werden könne. Ein solches Lüftungsverhalten sei aber der Mieterin **nicht zumutbar**, so das Gericht. Es widerspreche eklatant den an eine normale Wohnnutzung zu stellenden Anforderungen. Das für eine Wohnnutzung erforderliche Lüftungsverhalten dürfe nicht so weit gehen, dass dadurch die Nutzung der Wohnung und das Lebensverhalten des Mieters eingeschränkt werde. Insbesondere müsse es dem Mieter auch möglich sein, einer beruflichen Tätigkeit nachzugehen, bei der er tagsüber nicht in der Wohnung sei und folglich nicht lüften könne. Das erforderliche Lüften müsse auch in den Morgen- und Abendstunden durchführbar sein, also in den typischen Kernzeiten der Wohnnut-

zung. Auch sei die Mietminderung zu 100% gerechtfertigt. Die Minderungshöhe gründe sich auf die Feststellung des Sachverständigen, dass wegen **konkreter Gesundheitsgefährdung** aus hygienischer Sicht **keine adäquaten Bedingungen für eine Wohnnutzung** vorliegen. Insofern komme es nicht darauf an, ob die Mieterin und ihre Familie aufgrund des Schimmelpilzbefalls tatsächlich erkrankt seien. Ausreichend sei, dass die **Mieträume** aufgrund des großflächigen, massiven Schimmelpilzbefalls **nicht zum Wohnen geeignet** seien. Dass die Mieterin nicht ausgezogen sei, sei unerheblich, denn sie sei nicht verpflichtet, sich eine Ersatzwohnung zu suchen, zumal wenn – wie hier – die Mangelursache vom Vermieter vehement bestritten werde. Insbesondere gebe § 569 Abs. 1 BGB dem Mieter bei Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, ohne dass der Mieter zur Ausübung dieses Rechts verpflichtet wäre.

Praxishinweis

Sofern es in der Mietwohnung zu einem Schimmelpilzbefall kommt, wird vom Vermieter gerne argumentiert, dass der Befall auf unsachgemäßem bzw. unzureichendem Lüftungsverhalten des Mieters beruhe. Dass auch einer solchen Lüftungspflicht Grenzen gesetzt sind, zeigt diese Entscheidung: Niemandem ist es zumutbar, permanent – Sommer wie Winter – zu lüften. In einem solchen Fall hat vielmehr der Vermieter für Abhilfe zu sorgen – im Zweifelsfall durch eine technische Entlüftung. Im Übrigen hat das AG Osnabrück entschieden, dass regelmäßig beim Aufstellen von Möbeln auch kein Zirkulationsabstand zur Wand eingehalten werden muss (IMR 2006, 1077 – nur online).

RA Michael Mayer, Mannheim

Schimmelbildung: Zurechnung von Mängeln der Mietsache nach der „Sphärentheorie“!

Ein Minderungstatbestand ist gegeben, wenn die Schimmelerscheinungen nicht ausschließlich auf falsches Lüftungsverhalten zurückzuführen sind, sondern auch bausubstanzbedingt sind.

LG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 14.09.2010 – 19 S 22/09  Volltext: www.imr-online.de
BGB §§ 254, 259, 535, 536, 556; NMV § 20; WoBindG § 10

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter klagt gegen den Mieter auf Zahlung rückständiger Mieten und Betriebskosten. Der Mieter beruft sich darauf, dass die Miete wegen unstreitig in der (Neubau-)Wohnung vorhandener Feuchtigkeits- und Schimmelschäden gemindert war und ist. Er meint, diese seien auf einen Baumangel zurückzuführen; der Vermieter dagegen sieht das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters als Ursache an. Das erstinstanzlich eingeholte Sachverständigengutachten ergibt zwar, dass das Nutzerverhalten des B hauptsächlich für die Schäden ist. Allerdings hat der Sachverständige auch bauliche Mängel in Form von Wärmebrücken festgestellt, die möglicherweise mitursächlich sind. Vom Sachverständigen zur Klärung dieser Frage vorgeschlagene Bauteilöffnungen werden jedoch vom Vermieter verweigert. Daraufhin weist das Amtsgericht die Klage mit der Begründung ab, dass der Mangel nach der „Sphärentheorie“ dem Vermieter zuzuordnen und die Miete dementsprechend gemindert sei.

Entscheidung

Die Berufung des Vermieters hat keinen Erfolg. Das Landgericht bestätigt die Auffassung des Amtsgerichts und kündigt an, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Die vom Amtsgericht erwähnte „Sphärentheorie“ besagt, dass die Darlegungs- und Beweislast für die Zurechnung eines Mangels der Mietsache nach Verantwortungsbereichen verteilt wird. Im Hinblick auf Feuchtigkeitschäden bedeutet dies Folgendes: Ist streitig, ob Feuchtigkeitsschäden ihre Ursache im Bereich des Vermieters oder Mieters haben, muss zunächst der Vermieter sämtliche Ursachen ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herrühren. Erst dann, wenn ihm dieser Beweis gelungen ist, muss der Mieter beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht

aus seinem Verantwortungsbereich stammen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 536, Rz. 451 ff; Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 536, Rz. 5). Nachdem der Vermieter im vorliegenden Fall die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Bauteilöffnungen verweigert hat, ist er dafür, dass die Feuchtigkeit nicht aus seinem Verantwortungsbereich herrührt, beweisfällig geblieben.

Praxishinweis

Interessant an dem Urteil ist noch ein weiterer Aspekt: Nachdem der Sachverständige das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters als hauptursächlich für die Schimmelbildung angesehen hat, stellt sich die Frage des Mitverschuldens. Das Landgericht hat diese mit der Begründung verneint, dass den Mieter ein (Mit-)Verschulden nur daran träfe, wenn er die ihm in eigenen Angelegenheiten obliegende Sorgfalt schuldhaft verletzt hätte oder die Schädigung vorherseh- und vermeidbar gewesen wäre (vgl. Palandt/Grüneberg, § 254, Rz. 9). Dies war vorliegend aber nicht der Fall, weil der Vermieter den Mieter unstreitig nicht über das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten aufgeklärt hatte. Dies wäre aber im Hinblick darauf, dass die Gefahr von Feuchtigkeitschäden bei Neubauten bekanntlich besonders hoch ist, erforderlich gewesen (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 536, Rz. 203 ff, 454 ff). Vermietern ist daher dringend anzuraten, dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrags nachweislich ein Merkblatt über richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten auszuhändigen.

RA Jörg Mayr, Köln

Beim Streit um die Ursache von Feuchtigkeitsschäden werden unterschiedliche Ansichten zur Beweislastverteilung vertreten. Nach der überwiegenden Meinung muss der Vermieter beweisen, dass der Mangel nicht auf der Beschaffenheit des Hauses beruht, LG Mannheim, ZMR 1991, 481 ; LG Berlin GE 1990,869 ; aA LG Lüneburg ZMR 1985,127 ; LG Berlin GE 1999,380

Der Vermieter muß konkret beweisen, dass kein Baumangel vorhanden ist, dass also der Zustand von Fenstern, Türen und Heizung ohne Einfluss auf die Mängel ist. Gelingt ihm dieser Beweis, kann sich der Mieter entlasten, indem er seinerseits beweist, dass er die Feuchtigkeitsschäden nicht zu vertreten hat. Hierzu muß der Mieter darlegen, wie geheizt und gelüftet hat und dass die vorhandene Möblierung keinen Einfluss auf die Feuchtigkeitsschäden hat, vgl. Landgericht Berlin GE 95/761.

Der Mieter muß keine unzumutbaren Maßnahmen treffen. Wenn in seiner Wohnung Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilze auftreten, ist der Mieter nicht dazu verpflichtet, dieses Problem durch übermäßiges Heizen oder Lüften oder durch eine außergewöhnliche Möblierung selbst aus der Welt zu schaffen, vgl. Landgericht Hamburg, Aktenzeichen 311 S 88/96 ; OLG Frankfurt NZM 2001,39

Eine Wohnung ist mangelhaft, wenn sich der Schimmel nur durch überdurchschnittliches Heizen und Lüften vermeiden läßt, vgl. Landgericht Hamburg NZM 1998, 571.

Wenn ein Mieter seine Wohnung nicht ausreichend heizt und belüftet und deshalb Schimmel auftritt, ist in der Regel der Mieter dafür verantwortlich. Ein Mietzinsminderungsanspruch ist aber gegeben, wenn der Vermieter den Mieter nicht darüber informiert hat, dass sich nach dem Einbau der neuen Fenster das Raumklima geändert hat und dass ein effizienteres Lüftungsverhalten notwendig geworden ist, Landgericht Gießen, Aktenzeichen 1 S 63,00, ZMR 2000,537

Erfordert der Einbau neuer Isolierglasfenster ein geändertes Lüftungsverhalten und kommt es in der Mietwohnung zu Schimmelbildung, weil der Mieter den Anforderungen an eine sachgerechte Lüftung nicht gerecht wird, dann stammt der Mangel dennoch aus dem Gefahrenbereich des Vermieters, wenn dieser den Mieter nicht präzise über die nach dem Fenstereinbau aufgrund des veränderten Raumklimas notwendigen zusätzlichen Lüftungsmaßnahmen aufgeklärt hat, vgl. Landgericht München I, Aktenzeichen 31 S 14459/06; NZM 2007,642 ; LG Hamburg ZMR 2004,41

Der Vermieter ist nach der Erneuerung der Fenster verpflichtet, den Mieter auf das notwendige neue Wohnverhalten (Heizen und Lüften) aufmerksam zu machen. Tut er dies nicht und kommt es dadurch zu Schimmelbildung, darf der Mieter eine Mietkürzung durchführen, vgl. Landgericht Lübeck, Aktenzeichen 14 S 60,89 ; LG Gießen GE 2000,1256

Über die Ziele der großen Energiewende herrscht weitgehend Einigkeit: Deutschland soll sich verabschieden von der Kernkraft, erneuerbare Energien fördern und nicht zuletzt Energie sparen. Die Bundesregierung plant deshalb, die energetische Sa-

Energie sparen durch Gebäudesanierung

nierung von Gebäuden stärker zu fördern. Eigentümer sollen mehr Kosten als bisher steuerlich absetzen und mehr Zuschüsse in Anspruch nehmen können. Experten bezweifeln, ob die Mittel reichen, um das Wohnen in Deutschland bis 2050 wirklich klimaneutral zu machen. Zunächst aber geht es um die Frage, wer die Kosten der Wende trägt: Bund oder Länder, Eigentümer oder Mieter?

nen. Experten bezweifeln, ob die Mittel reichen, um das Wohnen in Deutschland bis 2050 wirklich klimaneutral zu machen. Zunächst aber geht es um die Frage, wer die Kosten der Wende trägt: Bund oder Länder, Eigentümer oder Mieter?

SE 16.6.11

Der Preis der Vernunft

Warum es sinnvoll ist, Häuser besser zu dämmen – und trotzdem Mieter und Vermieter nicht gleichermaßen glücklich sind

Von Daniela Kuhr

Damit keine Missverständnisse aufkommen, möchte Franz-Georg Rips gleich zu Beginn eines klaren Statements: „Wir wollen die Energiewende, und wir wollen den Atomausstieg.“ Beides sei notwendig und richtig, sagt der Präsident des Deutschen Mieterbunds am Mittwoch in Berlin. Und dann kommt das, was nach dieser Einleitung nicht anders zu erwarten war: ein mit Nachdruck formuliertes Aber. Denn Rips macht sich Sorgen – Sorgen um die Bewohner der 24 Millionen Mietwohnungen in ganz Deutschland.

Natürlich sei die Energiewende nur möglich, wenn deutlich mehr Häuser als bislang energetisch saniert würden, gesteht Rips zu. Derzeit geschieht das jährlich nur bei einem Prozent des Wohnungsbestands. „Wir müssen da sehr viel schneller werden“, sagt der Verbandspräsident. Aber es könne nicht sein, dass die damit verbundenen Kosten einseitig zu Lasten der Mieter gingen. Genau darauf jedoch laufen seiner Ansicht nach die von Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) geplanten Änderungen des Mietrechts hinaus.

Der Mieterbund will die Kosten für Sanierungen dritteln.

Diese Pläne sehen vor, dass sich Mieter sehr viel häufiger als bisher an den Kosten für eine klimafreundliche Haussanierung beteiligen müssen. Zudem sollen sie die damit verbundenen Beeinträchtigungen, wie etwa Baulärm oder Schmutz, drei Monate lang dulden müssen, ohne zu einer Minderung der Miete berechtigt zu sein. „Das kann nicht sein“, sagt Rips. „Niemand darf gezwungen werden, 100 Prozent Miete zu zahlen, obwohl das Haus nicht in Ordnung ist, weil es komplett eingerüstet ist, es keine Lüftungsmöglichkeit gibt und die Mieter wochenlang mit Dreck und Lärm auf einer Großbaustelle leben müssen.“

Dabei hatte Leutheusser-Schnarren-

seits aber müssten für Vermieter „angemessene Bedingungen für die wirtschaftliche Verwertung ihres Eigentums bestehen“. Das Ziel war also eine ausgewogene Regelung, doch nach Ansicht des Deutschen Mieterbunds hat der zweite Aspekt – die Interessen der Vermieter – am Ende das größere Gewicht erhalten.

Laut dem Gesetzentwurf soll der Begriff der Modernisierungskosten, die der Vermieter auf die Mieter umlegen darf, künftig deutlich weiter gefasst werden. Bislang gilt: Lässt ein Vermieter die Fenster austauschen oder auch eine bessere Dämmung einbauen, darf er elf Prozent seiner Kosten für diese energetische Sanierung jährlich als Mieterhöhung weitergeben. Tauscht er dagegen nur den

Energieträger aus, beispielsweise indem er die Heizung auf Sonnenenergie umstellt, so dient das zwar ebenfalls dem Klimaschutz, spart aber nicht per se Energie. Deshalb kann der Vermieter die Mieter an diesen Kosten bislang nicht beteiligen. Das soll sich ändern. Künftig sollen unter den Begriff der umlegbaren Modernisierungskosten alle Maßnahmen fallen, die zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen.

Was das im Einzelfall bedeuten kann, zeigt folgendes Beispiel: Beschließt ein Eigentümer, eine Wohnung für 20 000 Euro energetisch zu sanieren, dann kann er also – wie bisher auch – bis zu elf Prozent der Kosten jährlich auf die Miete aufschlagen. Das heißt: Während der Ver-

mieter nach knapp zehn Jahren seine Kosten wieder gedeckt hat, kann sich die Miete für den Mieter auf einen Schlag um 183 Euro im Monat erhöhen, und zwar dauerhaft. Bislang allerdings profitierten die Mieter wenigstens davon, dass sie im Gegenzug einiges an Heizkosten sparen. In Zukunft aber ist selbst das nicht gesichert. Der Vermieter darf unter Umständen die Miete erhöhen, ohne dass der Mieter eine auch nur ansatzweise vergleichbare Entlastung in seinem Geldbeutel spürt.

Für Rips ist das ein Unding. Er sieht die Gefahr, dass ganze Wohnviertel „entmisch“ werden. „Nur noch Reiche werden es sich leisten können, in energieeffizienten Häusern zu wohnen“, fürchtet

er. Arme und Einkommensschwache dagegen müssten in schlecht isolierten Wohnungen mit hohen Heizkosten leben.

Der Mieterbund plädiert daher dafür, die Kosten für klimafreundliche Sanierungen zu dritteln. „Ein Drittel tragen die Mieter, ein Drittel die Vermieter und ein Drittel der Staat.“ Letzterer müsse die Fördermittel deutlich aufstocken. Statt der beschlossenen 1,5 Milliarden seien jährlich 5 Milliarden Euro nötig. Zudem spricht sich der Verband für einen „energetischen Mietspiegel“ aus, der den energetischen Zustand einer Wohnung bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. „Je niedriger die Heizkosten, desto höher kann die Kalt- und Vergleichsmiete liegen“, sagt Rips.

