

BGH: Keine Mietminderung bei Wärmebrücken

Autor: Antje Böhlmann-Balan

Der Bundesgerichtshof hat in zwei Urteilen vom 05.12.2018 (Az. [VIII ZR 271/17](#) und [VIII ZR 67/18](#)) seine bisherige Rechtsprechung bestätigt. Demnach sind Wärmebrücken in Außenwänden nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn dieser Zustand den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entspricht.

Die Entscheidungen – Wärmebrücken trotz Schimmelgefahr kein Mietmangel

Die Kläger in den beiden Verfahren waren Mieter von Wohnungen, die 1968 bzw. 1971 errichtet wurden. Sie machten u.a. Mietminderung geltend und stützten dies auf die „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ wegen vorhandener Wärmebrücken in den Außenwänden. Nach ihrer Ansicht sei es nicht möglich, die Gefahr mit „alltagsüblichem Lüftungs- und Heizverhalten“ zu verhindern. Unstreitig hielten beide Gebäude die im Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Bauvorschriften und technischen Normen ein.

Das Berufungsgericht gab den Klägern jeweils recht. Für die Annahme eines Mangels genüge die konkrete Möglichkeit, dass der Mietgebrauch durch eine bestimmte Beschaffenheit der Mietsache erheblich beeinträchtigt werden könne („Mangelgefahr“).

Der Bundesgerichtshof hat sich dieser Auffassung nicht angeschlossen. Er stellt ausdrücklich fest, dass Wärmebrücken und die daraus resultierende Gefahr einer Schimmelpilzbildung keinen Sachmangel der Mietsache darstellen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes den Regeln der Baukunst im Zeitpunkt seiner Errichtung und den damaligen technischen Vorschriften entspricht.

In den vorliegenden Fällen bestand bei Errichtung der Gebäude noch keine Verpflichtung, eine Wärmedämmung anzubringen. Demzufolge war das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken, insbesondere in den Außenwändecken, allgemein üblicher Bauzustand. Nach Aussage des Sachverständigen betrifft dies den gesamten inländischen Wohnungsbestand aus der Bauzeit von 1947 bis 1978, soweit nicht nachträglich saniert oder eine Wärmedämmung eingebaut wurde.

Sanierungsanreize für Vermieter dringend erforderlich

Die beiden Entscheidungen entsprechen der langjährigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Altbaummieter haben bei Vorhandensein von Wärmebrücken weder Anspruch auf energetische Sanierung (z.B. Anbringung einer Wärmedämmung), noch können sie die Miete mindern. Dies ist unter klimapolitischen Gesichtspunkten mehr als unbefriedigend. Derzeit entfallen auf den Gebäudebereich (Wohn- und Nichtwohngebäude) 35-40% des Endenergieverbrauchs und rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen.

Es wird höchste Zeit, dass die Bundesregierung die im Juli 2018 in Kraft getretene Richtlinie [2018/844/EU](#) zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU („EU-Gebäuderichtlinie“) in deutsches Recht

umsetzt. Artikel 2a der Änderungsrichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, bis zum 10.03.2020 eine „langfristige Renovierungsstrategie“ für öffentliche und private Wohn- und Nichtwohngebäude zu erstellen. Insbesondere durch finanzielle Anreize soll der kosteneffiziente Umbau bestehender Gebäude in „Niedrigstenergiegebäude“ erleichtert werden. Dies wird hoffentlich den bis dato ausstehenden Schwung in die Gebäudesanierung bringen.

Auch ins Mietrecht muss Bewegung kommen

In dem Zusammenhang wird der Gesetzgeber auch mit Neuregelungen im Mietrecht aufwarten müssen. Angesichts der derzeitigen Rechtslage bestehen für Vermieter erhebliche Schwierigkeiten und Risiken bei der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen. Dies gilt insbesondere im Gewerberaummietrecht (siehe meinen jüngst erschienenen Artikel [„Energetische Modernisierung in der Geschäftsraummiete – Eine kritische Bestandsaufnahme der aktuellen Rechtslage“](#)).

Fazit – so lassen sich die Klimaschutzziele nicht erreichen

Die beiden BGH-Urteile belegen nachdrücklich, dass die derzeitige Rechtslage mit der Absicht der Bundesregierung, bis 2050 einen „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ zu schaffen, nicht kompatibel ist. Die Instrumente Energieeffizienz, Energieeinsparung und Erneuerbare Energien müssen bei den anstehenden Gesetzesvorhaben in diesem Bereich konsequent zum Einsatz kommen.