

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>		

Vermieterfreundliches Urteil des BGH: Wärmebrücken bei älteren Häusern stellen keinen Mangel dar

Ein richtungsweisendes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 05. Dezember 2018, VIII ZR 271/17, gefällt und damit vielen Vermietern ein vorgezogenes Weihnachtsgeschenk bereitet.

Eine bislang obergerichtlich nicht entschiedene, aber umso strittigere Rechtsfrage im Mietrecht ist nun entschieden.

Wenn zum Zeitpunkt der Errichtung eines Hauses alle zu dieser Zeit geltenden Bauvorschriften und technischen Normen eingehalten wurden, stellen Feuchtigkeitsbildungen durch Wärmebrücken mit der Gefahr der Schimmelbildung keinen Mangel dar.

Der Mieter kann weder eine berechtigte Mietminderung vornehmen, noch vom Vermieter einen Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung verlangen.

Es gibt wenige bauliche Mängel, über die häufiger gestritten wird, als über Wärmebrücken.

Eine Wärmebrücke, oft umgangssprachlich und falsch als Kältebrücke bezeichnet, ist ein Bereich in Bauteilen eines Gebäudes, durch den die Wärme schneller nach außen transportiert wird als durch die angrenzenden Bauteile. Sie verursachen niedrige und unterschiedliche Oberflächentemperaturen im Innenbereich, die ihrerseits zur Feuchtigkeitsbildung führen können.

Wärmebrücken befinden sich immer in der thermischen Hülle wie in Wände eingelassenen Stahlträgern, Fensterrahmenkonstruktionen oder Rollladenkästen.

Die bisherige Instanzenrechtsprechung hat beim Vorhandensein von Wärmebrücken überwiegend einen Baumangel gesehen mit der

Konsequenz, dass ein Mieter berechtigt eine Mietminderung geltend machen konnte.

Dabei hat es keine Rolle gespielt, ob bei Errichtung des Bauwerks alle zu dieser Zeit geltenden Bauvorschriften und technischen Normen eingehalten wurden.

Wärmebrücken wurden auch dann als Mangel der Mietsache angesehen, wenn sie nach dem Wissensstand bei Errichtung des Gebäudes noch nicht rechnerisch nachweisbar waren.

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass ein Mieter zwar das Recht besitze, dass die angemieteten Räumlichkeiten einen Wohnstandard aufweichen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Wenn es zu bestimmten Anforderungen technische Normen gebe, seien diese einzuhalten. Es sei aber der Maßstab anzulegen, der bei Errichtung des Gebäudes bestand.

Damit besteht keine Nachrüstungsspflicht des Vermieters, um die vermietete Wohnung auf einem aktuellen technischen Stand zu halten. Wenn ein Mieter eine Wohnung in einem älteren Haus anmiete, müsse er wissen, dass er keine Neubauwohnung erhalte. Er müsse in diesem Fall sein Heizungs- und Lüftungsverhalten anpassen.