



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Kein Sachmangel, wenn Wärmebrücken vorhanden sind und bei unzureichender Lüftung und Heizung die Gefahr von Schimmelbildung besteht.

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 05.12.2018 zu dem Aktenzeichen VIII ZR 271/17

In seiner Entscheidung hat der BGH entschieden, dass dann, wenn zwar Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung vorhanden sind und deshalb eine - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmel- und Pilzbildung gegeben ist, kein Sachmangel der Wohnung vorliegt, wenn dieser Zustand der Wohnung mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

In dem zu entscheidendem Fall machten die Mieter als Kläger geltend, dass es in der Wohnung aufgrund von (Bau-)Mängeln zu einem erheblichen Schimmelpilzbefall gekommen sei.

Dabei hat der BGH einmal ausgeführt, dass der Mieter einer Wohnung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten kann, dass die von ihm angemietete Wohnung einen Wohnstandard aufweist, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei ist das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu beachten ist.

Wurden aber bei Errichtung des Gebäudes die maßgeblichen technischen Normen eingehalten, so liegt, soweit nicht besondere Absprachen zur Eigenschaft der Mietsache getroffen wurden, kein Sachmangel vor.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 06/2019