

Beate Flatow

Der Mangel der Mietsache unter dem Einfluss von technischen Regelwerken

Gliederung

I. Einleitung

II. Begriffe und Gruppenbildung

1. Der mietrechtliche Mangelbegriff
2. Technische Regelwerke, Standards und Grenzwerte
3. Ausgangsfragen und Gruppenbildung

III. Einzelne technische Regelwerke

1. Bautechnische Standards mit Zweckrichtung Gesundheit, Sicherheit, Komfort in Gebäuden
 - a) Elektroinstallation
 - b) Trittschall/ baulicher Schallschutz
 - c) Sicherheitsbezogene bautechnische Regelwerke, insbesondere baulicher Brandschutz
2. Sonstige Standards mit Zweckrichtung Gesundheit, Sicherheit, Komfort in Gebäuden
 - a) Gesundheitsbezogene Standards
 - b) Umweltlärm
 - c) Schutz vor Aufheizung im Sommer
3. Bauliche Standards mit anderer Zweckrichtung
 - a) Energetische Standards
 - b) Flächenermittlung

IV. Zusammenfassung

I. Einleitung

Die Naturwissenschaften befassen sich mit den messbaren Eigenschaften in der unbelebten und belebten Natur, versuchen diese zu beschreiben und zu erklären.¹ Technik umschreibt – in einer von vielen Definitionen – Verfahren, Einrichtungen und Maßnahmen, die der praktischen Nutzung naturwissenschaftlicher Erkenntnisse dienen.² Bei näherer Betrachtung sind Naturwissenschaft und Technik, also Erkenntnis und Anwendung wegen ihrer Wechselwirkung kaum zu trennen. Naturwissenschaftliche Verfahren und Anforderungen werden heute umfassend und differenziert in Regelwerken dokumentiert. Diese Entwicklung beeinflusst auch das Rechtssystem, unter anderem die Prüfung eines mietrechtlichen Mangels.

Nachfolgend soll nach einer näheren Begriffsklärung und einer Gruppenbildung (II) im Hauptteil die Rechtsprechung zu denjenigen Regelwerken dargestellt werden, die für die Frage eines Mangels im Mietrecht besondere Bedeutung erlangt haben (III). Daran schließt sich nur noch eine kurze Zusammenfassung an (IV).

¹ <http://de.wikipedia.org/wiki/Naturwissenschaft>.

² http://de.wikipedia.org/wiki/Technik_im_Abschnitt_„Bedeutungsvarianten“.

II. Begriffe und Gruppenbildung

1. Der mietrechtliche Mangelbegriff

Der mietrechtliche Mangelbegriff gehört ausschließlich dem Zivilrecht an. Geregelt werden Ansprüche der Vertragsparteien untereinander. Es gilt der subjektive Mangelbegriff.³ Die tatsächliche Beschaffenheit der Räume muss von der individuell vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit abweichen, damit ein Mangel bejaht werden kann.⁴ Zusätzlich muss durch diesen schlechteren Ist-Zustand die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt sein. Das ist nicht nur Folge, sondern zweite Tatbestandsvoraussetzung für einen Mangel.⁵

Beide Elemente des Mangels muss im Streitfall der Mieter darlegen und beweisen.

2. Technische Regelwerke, Standards und Grenzwerte

Technische Regelwerke werden verstanden als schriftlich niedergelegte, weithin anerkannte Anweisungen oder Empfehlungen für die Art und Weise, wie etwas einheitlich technisch herzustellen oder durchzuführen ist. In ganz ähnlicher Weise wird etwa bei Wikipedia der Begriff des technischen Standards umschrieben.⁶ Standards sind die einzelnen, konkreten Vorgaben in einem Regelwerk. Grenzwerte schließlich sind normierte Festlegungen, die auf naturwissenschaftlichen Erkenntnissen über Schädlichkeit und Gefährlichkeit von Störgrößen beruhen.⁷ Die Begriffe überschneiden sich. So sind die so genannten „Umweltstandards“ oder „Gesundheitsstandards“ regelmäßig der Sache nach Grenzwerte, die in technischen Regelwerken festgelegt sind.

Technische Regelwerke beschränken sich ihrem Inhalt nach nicht auf Bautechnik und ihrem Adressatenkreis nach nicht auf die Erbauer oder Eigentümer von Gebäuden. Für die Mieter von Wohn- und Gewerberaum sind alle technischen Regelwerke von Bedeutung, die sie in ihren Nutzungsinteressen und –möglichkeiten betreffen. Daher sind einschlägige technische Regelwerke mit Bezug zu Bau oder Wohnen etwa die EnEV⁸, die Asbestrichtlinie⁹, verschiedenste DIN-Normen z.B. zum Trittschall¹⁰ oder zur Elektroinstallation¹¹, aber auch die Trinkwasserverordnung¹² oder die TA Lärm¹³.

Technische Regelwerke gibt es in unterschiedlicher Rechtsqualität. Sie können unmittelbar in Gesetzen oder Rechtsverordnungen integriert sein, also materielle Gesetzeskraft haben. Das gilt z.B. für technische Vorgaben in den Landesbauordnungen. Ein umfassendes technisches Regelwerk mit Verordnungsqualität ist aktuell die EnEV einschließlich ihrer Anhänge. Ebenso legen aber auch die Heizkostenverordnung oder etwa die Trinkwasserverordnung Standards fest, die unmittelbar Bestandteil einer Rechtsverordnung

³ Börstinghaus, NZM 2005, 561; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Auflage 2008, § 536 BGB Rn. 4.

⁴ Vgl. BGH NZM 2006, 582, 583; NZM 2000, 492, 493; NJW-RR 1991, 204.

⁵ Vgl. Stornel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl. 2009 Rn. VIII 9 m.w.N.; Blank in: Blank/Börstinghaus, § 536 BGB Rn. 4.

⁶ <http://de.wikipedia.org/wiki/Standard>.

⁷ [http://de.wikipedia.org/wiki/Grenzwert_\(Rechtswissenschaft\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Grenzwert_(Rechtswissenschaft)).

⁸ EnEV 2007 (BGBl I, 1519), EnEV 2009 (BGBl. I, S. 954).

⁹ Richtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden (Asbest-Richtlinie), Fassung Januar 1996 (Mitteilungen Deutsches Institut für Bautechnik 1996 Nr. 3, Seite 88).

¹⁰ DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

¹¹ Z.B. DIN 18015-2 "Elektrische Anlagen in Wohngebäuden - Art und Umfang der Mindestausstattung"

¹² TrinkwV 2001, BGBl. I 2001,959.

¹³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

sind. Wenn technische Regelwerke Rechtsnormqualität haben, gehören sie nahezu immer dem öffentlichen Recht an, gelten also zwischen Bürger und Staat und enthalten keine Regelungen dazu, welche Ansprüche Privatpersonen untereinander haben.¹⁴

Technische Regelwerke gibt es auch unterhalb der Ebene der Rechtsnormen. Private Vereinigungen stellen ihrerseits derartige Regelungswerke, teilweise in regelrechten Normungsverfahren, auf. Das sind vor allem die DIN- und ISO-Normen. Derartige Normen haben kraft Entstehung, Trägerschaft, Inhalt und Anwendungsbereich den Charakter von Empfehlungen, deren Beachtung und Anwendung jedermann freisteht.¹⁵ Privat entstandene Normen können nur durch Verweise in Rechts- und Verwaltungsvorschriften eines Gesetz- oder Verordnungsgebers verbindlich werden, haben dann – öffentlich-rechtlich – Geltung.¹⁶

Zur Abgrenzung: In zahlreichen Gesetzen findet sich der Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“.¹⁷ Darunter werden Regeln verstanden, die in der Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen, die in der Praxis bei den nach neuestem Erkenntnisstand vorgebildeten Technikern durchweg bekannt sind und die sich aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung bewährt haben.¹⁸ Das ist nicht identisch mit dem oben genannten Begriff der technischen Regelwerke. Für die bereits normierten technischen Regelwerke besteht allenfalls die Vermutung, dass sie auch die anerkannten technischen Regeln wiedergeben. Sie entsprechen aber nicht immer dem aktuellen technischen Kenntnisstand¹⁹ und beinhalten auch nicht immer Regeln, die sich langfristig bewähren oder bewährt haben.²⁰ Die anerkannten Regeln der Technik lassen sich ggf. auch durch Gutachten feststellen, wenn sie noch keinen Niederschlag in einem Regelwerk gefunden haben. Darum geht es in diesem Beitrag nicht.

3. Ausgangsfragen und Gruppenbildung

Technische Regelwerke stehen zunächst unverbunden neben jeder zivilrechtlichen Prüfung. Gleichwohl machen die Gerichte sich eine Vielzahl der Regelwerke nutzbar, wenn die Mietparteien um einen Mangel streiten. Die einzelnen Standards können nach ihrer Zweckrichtung und nach ihrem Regelungsgehalt eingruppiert werden.

Von ihrer Zweckrichtung her können technische Regelwerke dem sicheren, gesunden oder auch nur komfortablen Wohnen oder Arbeiten in Räumen dienen. Die Standards schützen also die Rechte und Interessen von Menschen in Gebäuden. Technische Regelwerke können aber auch andere Zwecke verfolgen, z.B. den der Energieeinsparung.

Vom Regelungsgehalt her können technische Regelwerke dem Bau gelten, also bautechnische Standards für die Errichtung, Sanierung oder Unterhaltung eines Gebäudes setzen. Sie können aber auch andere Regelungsbereiche betreffen, z.B. die zulässige Strahlung regeln, die von einer Mobilfunkanlage ausgehen darf.²¹

In der Kombination gibt es also vier Gruppen:

¹⁴ Eine Verordnung mit öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anteilen ist die HeizKV.

¹⁵ Vgl. BGH WuM 2010, 482, 483 (Rn. 14); BGH NJW 1998, 2814, 2815 m.w.N.; Rodegra, WuM 2009, 151, 153; v. Behr, Pause, Vogel, NJW 2009, 1385.

¹⁶ Vgl. etwa § 15 Abs. 1 Nr. 2 EnEV.

¹⁷ Vgl. z.B. § 13 Abs. 4 EnEV; § 5 Abs. 1 S. 2 HeizKV; §§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 1 S. 2 VOB/B;

¹⁸ http://de.wikipedia.org/wiki/Anerkannte_Regeln_der_Technik; v. Behr, Pause, Vogel, NJW 2009, 1385 m.w.N.

¹⁹ Vgl. zur DIN 4109/89 (Schallschutz) und den anerkannten Regeln der Baukunst: Rodegra, WuM 2009, 151, 152.

²⁰ Vgl. BGH NJW 1998, 2814, 2815; Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, § 536 Rn. 31.

²¹ Geregelt in der 26. BImSchV vom 16.12.1996, BGBl. I S. 1966.

Erste Gruppe: Zweckrichtung Gesundheit, Sicherheit, Komfort in Gebäuden
Regelungsbereich: Bautechnik. Beispiel: DIN-Normen zum baulichen Schallschutz.

Zweite Gruppe: Zweckrichtung Gesundheit, Sicherheit, Komfort in Gebäuden,
Regelungsbereich: sonstige Materie. Beispiel: Trinkwasserverordnung.

Dritte Gruppe: Zweckrichtung: sonstige, Regelungsbereich: Bautechnik. Beispiel: EnEV.

Vierte Gruppe: Zweckrichtung: sonstige, Regelungsbereich: sonstige Materie.

Die letzte Gruppe braucht nicht näher untersucht zu werden. Technische Regelwerke, die nichts mit Gebäuden zu tun haben und deren Zweck nicht die Sicherheit, die Gesundheit oder das Wohlbefinden von Menschen ist, haben von vornherein keinen Bezug zum Mietrecht. Die anderen drei Gruppen sind interessant. Standards aus diesen drei Gruppen sind Gegenstand der Rechtsprechung geworden.

In der Untersuchung der einzelnen Gruppen stellen sich jeweils drei Fragen:

- a) Greifen die Gerichte überhaupt auf die technischen Regelwerke zurück?
- b) Welchen rechtlichen Weg schlagen sie gegebenenfalls ein?
- c) In welcher Weise gehen sie mit dem Zeitbezug also dem Umstand um, dass technische Regelwerke immer wieder angepasst werden, während das Haus längst steht oder der Vertrag schon längst geschlossen ist.

III. Einzelne technische Regelwerke

1. Bautechnische Standards mit Zweckrichtung Gesundheit, Sicherheit, Komfort in Gebäuden

Der Bereich der ersten Gruppe, also der baulichen Standards, die den Menschen im Gebäude einen sicheren, gesunden und komfortablen Aufenthalt verschaffen sollen, sind naturgemäß die meisten Berührungspunkte zum Mietrecht zu finden.

In dieser Gruppe greifen die Gerichte überwiegend auf die technischen Regelwerke zurück. Der rechtliche Weg ist im Grundsatz die Einbindung der Standards in die Merkmale des Mangelbegriffs selbst. Es werden also Sollbeschaffenheit und ggf. auch Gebrauchsbeeinträchtigung so definiert, dass sie sich unmittelbar aus der Abweichung vom technischen Standard ergeben. Etwas genauer wird der Weg über die Vertragsauslegung mit folgender Argumentationskette besprochen:

- Der Mieter erwartet erkennbar, dass die Wohnung einen „üblichen“ Standard einhält.
- Wenn die Parteien nichts Konkretes vereinbaren, wird dieser Standard damit – schlüssig – als Sollbeschaffenheit vereinbart.
- Der übliche Standard bemisst sich wiederum nach den technischen Regelwerken des Baualters.²²

Damit ist zugleich die dritte Frage beantwortet, nämlich die nach dem Zeitbezug.

Das ist die allgemeine Linie, bei den einzelnen Regelwerken gibt es dazu Erweiterungen, aber auch Ausnahmen. Rechtsprechung gibt es vor allem zu den Bereichen Elektroinstallation, baulicher Schallschutz und Brandschutz.

²² Vgl. exemplarisch BGH WuM 2010, 482, 483 (Rn. 12, 13); Horst NZM 2010, 177, 186.

a) Elektroinstallation

Für die Elektroinstallation legen die DIN 18015 und eine Richtlinie des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung (RAL RG 678) die Mindestzahl von Steckdosen und Stromkreisen je Raum und Wohnung fest. Daraus ergibt sich wie viele Elektrogeräte mit welcher Leistung gleichzeitig betrieben werden können. Dies dient dem zeitgemäßen komfortablen Wohnen.

Zum Zusammenhang zwischen diesen Standards und einem Mietmangel hat der BGH bisher zwei Leitlinien gezogen.

Die erste entspricht der oben dargestellten allgemeinen Linie. Der Mieter kann mangels besonderer Vereinbarung der Parteien nach der Verkehrsanschauung einen Standard verlangen kann, der für vergleichbare Objekte üblich ist.²³ Dafür kann auf DIN Normen und vergleichbare Regelwerke zurückgegriffen werden, weil Bauherren diese Normen zumindest wohl im Regelfall einhalten. Sie prägen die Sollbeschaffenheit.

Ergänzend gilt hier, dass auch die Gebrauchsbeeinträchtigung feststeht oder zumindest indiziert ist, wenn er unterschritten wird. Das liegt daran, dass heute jeder Mieter seine Wohnung elektrisch beleuchtet und Elektrogeräte benutzt.²⁴ Also werden beide Voraussetzungen des Mangels, sowohl die Abweichung von der Sollbeschaffenheit als auch die Gebrauchsbeeinträchtigung schon rechtlich so beschrieben, dass die Entscheidung des Falls nur noch einen Abgleich der Wohnung mit den Vorgaben der einschlägigen technischen Regelwerke verlangt.

In der Frage der zeitlichen Geltung stellt der BGH im Grundsatz auf die Standards aus der Zeit der Errichtung ab. Mit dieser Begründung hat der BGH 2006 verneint, einen Mangel in der Elektroinstallation eines DDR-Plattenbaus des Baujahres 1971 zu sehen, obwohl diese im Verhältnis zu heutigen Standards unsicherer war.²⁵

Die erste Linie des BGH entspricht also zur Gänze den dargestellten allgemeinen Grundsätzen.

Die zweite Leitlinie weicht davon allerdings ab. Der BGH hat eine Ausnahmeregel aufgestellt. Danach muss der Vermieter selbst bei unsanierten Altbauten einen Mindeststandard bieten.²⁶ Diesen Mindeststandard hat der BGH in richterlicher Rechtssetzung selbst konkret mit zwei Sätzen festgeschrieben: Erstens muss der Betrieb kleinerer Elektrogeräte noch möglich sein, wenn ein Großverbraucher wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine läuft, und zweitens muss im Bad eine Steckdose für kleinere Elektrogeräte installiert sein.²⁷

Der BGH wählt auch in der Festlegung dieser Ausnahme den Weg der Auslegung anhand der allgemeinen Verkehrsanschauung. Sie beschreibt er aus eigener Erkenntnis dahingehend, dass die oben genannte Ausstattung für ein zeitgemäßes Wohnen erforderlich und außerdem seit Jahren üblich sei und dass der Mieter selbst bei Anmietung einer nicht modernisierten Altbauwohnung diesen Standard erkennbar erwarte. Der BGH macht nicht deutlich, woher er diese Erkenntnis über den typischen Mieter gewonnen hat. Das ist aber auch letztlich in vielen Aussagen zur Vertragsauslegung nicht möglich. Im Ergebnis fließen bei derartigen Aussagen – wie immer – eigene Vorstellungen ein, die dann dem „typischen Mieter“ auch zugeschrieben werden.

²³ BGH NZM 2006, 582, 583 (Rn. 11).

²⁴ Stromsperrern hier außer Acht gelassen, sie beeinflussen nicht den mietvertraglich zu ermöglichenden Gebrauch.

²⁵ BGH NZM 2006, 582, 583.

²⁶ BGH NZM 2004, 736, 737; a.A. zuvor die Vorinstanz LG Berlin NJOZ 2003, 3208.

²⁷ BGH NZM 2004, 736, 737 f.; ähnlich BGH ZMR 2010, 517, 519.

b) Trittschall/ baulicher Schallschutz

Zum Schallschutz im Hochbau gibt es die DIN 4109, die in ihrer letzten Fassung aus dem Jahre 1989 stammt und nach heutigen Maßstäben wohl nur noch Mindestanforderungen beschreibt.²⁸ Daneben gibt es die VDI Richtlinie 4100, die zum 1.8.2007 überarbeitet worden ist und zwischen verschiedenen Schallschutzstufen unterscheidet. Die dortige Schallschutzstufe II mit strengeren Werten als der DIN 4109 soll den heute üblichen Standard in Neubauwohnungen abbilden.²⁹

Mietrechtlich gibt es zwei zentrale Entscheidungen des BGH.

In beiden Entscheidungen entspricht die Rechtsprechung des BGH auch hier der eingangs dargestellten Systematik. Die technischen Standards kennzeichneten im Zweifel die nach der Verkehrsanschauung vorausgesetzte vertragliche Beschaffenheit.³⁰

Das bedeutet zunächst für das erste Merkmal des Mangelbegriffs Abweichung zwischen Ist- und Sollbeschaffenheit die Einbeziehung der Normen in die rechtliche Auslegung. Der BGH trifft hier zwar keine ausdrückliche Aussage dazu, ob die Verletzung der dort angewandten DIN 4109 auch zugleich weitere Prüfungen zur Gebrauchsbeeinträchtigung entbehrlich macht. Die Entscheidung geht aber in diese Richtung. In dem Ausgangsfall hatte in der unteren Wohnung eine Trittschallmessung stattgefunden, die eine Überschreitung des nach der DIN zulässigen Schallpegels ergab. Allein daraus leitete der BGH ab, dass der Mieter in seinem Gebrauch beeinträchtigt sei und führte aus, es stehe auch unabhängig von einer Ortsbesichtigung fest, dass der Trittschallschutz nicht ausreichend und folglich die Wohnung der Kläger mit einem Mangel behaftet sei.³¹

Die BGH-Rechtsprechung orientiert sich also wiederum zu beiden Voraussetzungen eines Mangels – Sollbeschaffenheit und Gebrauchsbeeinträchtigung unmittelbar an dem einschlägigen technischen Regelwerk. Der Mieter hat Gewährleistungsrechte, wenn die maßgebenden technischen Regeln verletzt sind.

Damit ist hier wohl nicht verbunden, dass auch ohne jede tatsächliche Beeinträchtigung der Mieter mindern darf, allein wegen der Verletzung der Normen. In allen entschiedenen Fällen waren die Oberwohnungen naturgemäß bewohnt und fühlten die Mieter der unteren Wohnung sich konkret durch Geräusche aus der oberen Wohnung gestört. Zumindest das wird der Mieter im Prozess auch darlegen müssen.

Der BGH verzichtet lediglich darüber auf eine substantiierte Darlegung der Beeinträchtigung – z.B. im Sinne eines Lärmprotokolls für die verschiedenen Zeiträume. Insoweit ersetzen tatsächlich die technischen Regelwerke sonst erforderlichen Vortrag zu konkreten Geräuschen und Zeiten.

Diese Rechtsprechung ist auch in der Instanzrechtsprechung letztlich ganz herrschend. Nahezu alle Entscheidungen betreffen Fälle, in denen die maßgebenden Normen eingehalten waren; für diese Fälle haben die Gerichte es durchgängig abgelehnt Mängel zu bejahen, nur weil übliche Wohngeräusche aus der Oberwohnung hörbar waren.³²

²⁸ Vgl. näher v. Behr, Pause, Vogel, NJW 2009, 1385, 1386.

²⁹ So v. Behr, Pause, Vogel, NJW 2009, 1385, 1386; OLG Karlsruhe, NJOZ 2006, 1912, 1914 – für die Prüfung eines Baumangels.

³⁰ BGH NZM 2005, 60; NZM 2009, 580.

³¹ BGH NZM 2005, 60, 61.

³² Vgl. etwa LG Duisburg, 15.04.2008 - 13 S 128/06 – „juris“; AG Karlsruhe DWW 2005, 71; AG Charlottenburg, Grundeigentum 2005, 1199; a.A. LG Hamburg, WuM 2006, 109; und AG Schöneberg, Urt. v. 30.05.2007 - 104a C 590/06 zur DIN 4109 – die Einhaltung der Norm könne dahin stehen.

Zum Zeitbezug: Maßgebend sind dem BGH zufolge grundsätzlich die technischen Normen, die zurzeit der Errichtung des Gebäudes maßgebend waren.³³

Zusätzlich hat der BGH eine Entscheidung getroffen, die sich zur Frage des Zeitbezugs als Erweiterung darstellt. Wenn der Vermieter selbst bauliche Veränderungen vornehme, die zu Lärmimmissionen führen könnten, könne der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen.³⁴ Der BGH führt aus, durch den Ausbau eines Dachgeschosses würden sich für den darunter wohnenden Mieter die „Nutzungsgewohnheiten“ ändern. Der Mieter habe einerseits keinen Anspruch darauf, dass eine solche Änderung unterbleibe – habe aber umgekehrt Anspruch darauf, dass im Rahmen dieser baulich bedingten Änderung die dann aktuellen Schallschutznormen eingehalten würden. In Abgrenzung dazu hat der BGH einen Mieter weiter auf die alten Normen verwiesen, wenn in einer schon zuvor existierenden Oberwohnung der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz – innerhalb der Grenzen der Baualtersnorm – verschlechtert.³⁵

Beide Entscheidungen beinhalten bei näherer Betrachtung eine wesentlich weitergehende Aussage als diejenige zum Zeitbezug eines technischen Regelwerks. Der BGH nimmt nämlich eine Vertragsauslegung vor, die in beiden Fällen darauf hinausläuft, dass der Mieter schon bei Vertragsabschluss auch eine Verschlechterung der Trittschallsituation „schlüssig“ als vertragsgemäße Beschaffenheit akzeptiert, sei es beim Ausbau einer neuen Wohnung im Rahmen der dann eingreifenden aktuellen Schallschutzregeln, sei es bei bloßen Veränderungen der vorhandenen Oberwohnung innerhalb der alten Grenzwerte. Das hat mit der Einbindung technischer Regelwerke bei näherer Betrachtung gar nichts zu tun, sondern betrifft die allgemeine Frage, welche Verschlechterungen der Mieter im Verlauf des Mietvertrags als immer noch vertragsgemäß hinnehmen muss.

Die Vertragsauslegung dazu kann sich wiederum nur aus der allgemeinen Verkehrsanschauung ableiten. Sie erscheint zweifelhaft, vor allem in den Fällen, in denen es durch den nachträglichen Ausbau eines Dachgeschosses überhaupt erstmals zu Trittschallbeeinträchtigung in einer vorher „obersten“ Wohnung kommt. Hier ließe sich wohl eher sagen, dass der Mieter bei Vertragsschluss typischerweise damit rechnet, von oben keinen Wohngeräuschen ausgesetzt zu werden – und dass diese Erwartung dem Vermieter auch erkennbar ist.³⁶ Der Mieter muss sich aber, da dies Stand der Rechtsprechung ist, ggf. durch ausdrückliche Vereinbarung gegen Veränderungen schützen.

Beim sog. Luftschall, also der baulichen Schallsolierung der Wände, gelten die gleichen Grundsätze wie zum Trittschall.³⁷ Der bauliche Schallschutz ist im Übrigen auch für den Luftschall in der DIN 4109 geregelt.

c) Sicherheitsbezogene technische Regelwerke, insbesondere baulicher Brandschutz

Sicherheitsstandards in baulichen Regelwerken gelten vor allem dem Brandschutz in Gebäuden. Zum baulichen Brandschutz gibt es eine Vielzahl von technischen Regelwerken, die die Vorgaben abhängig von der Nutzungsart regeln, z.B. Brandschutztüren, Sprinkleranlagen, bestimmte Fluchtwege vorschreiben.

In den – wenigen – Entscheidungen zu diesem Gebiet³⁸ spielt überraschenderweise die Frage, ob die Parteien schlüssig als Sollbeschaffenheit die Einhaltung des baulichen

³³ BGH NZM 2005, 60; NZM 2009, 580 (Rn.13).

³⁴ BGH NZM 2005, 60, 61.

³⁵ BGH NZM 2009, 580, 581.

³⁶ Vgl. Geldmacher, NZM 2009, 641, 642.

³⁷ Vgl. LG Hamburg, WuM 2009, 347; AG Gelsenkirchen, WuM 1978, 66; AG Mainz WuM 2003, 87; AG Köpenick, WuM 2008, 25; für einen Kaufvertrag BGH NJW 1998, 2814.

³⁸ Vgl. KG WuM 2004, 49; OLG Düsseldorf, GuT 2007, 217.

Brandschutzes oder jedenfalls einen sicheren Aufenthalt voraussetzen, keine Rolle. Die Verletzung der Brandschutzvorgaben führt vielmehr erst zu Minderungsrechten, wenn als Folge davon die Aufsichtsbehörde einschreitet. In einem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall hatte der Mieter geltend gemacht, er habe nach Kenntnis der Verstöße angesichts der drohenden Gefahren keine andere Möglichkeit gesehen, als die gemietete Lagerhalle sofort zu räumen. Das OLG verurteilte ihn dennoch zur Mietzahlung in voller Höhe, weil die Behörde eine Ordnungsverfügung bis dahin weder ausgesprochen noch angekündigt gehabt habe.³⁹ Ähnlich argumentierte das Kammergericht. Die grobe Verletzung des Brandschutzes rechtfertige zwar die fristlose Kündigung wegen der Gesundheitsgefahr für die Mitarbeiter in den Mieträumen. Die Miete sei aber nicht gemindert, weil bis zur Kündigung der Betrieb nicht beeinträchtigt gewesen sei.⁴⁰

Im Ergebnis spielen damit hier die technischen Regelwerke unmittelbar gar keine Rolle. Entscheidend ist nur, ob die Behörde einschreitet.

2. Sonstige Standards mit Zweckrichtung Gesundheit, Sicherheit, Komfort in Gebäuden

Die zweite große Gruppe sind die technischen Regelwerke, die auch dem sicheren, gesunden oder angenehmen Aufenthalt in Wohn- und Gewerberäumen dienen, die aber nicht die bauliche Beschaffenheit eines Gebäudes vorschreiben.

a) Gesundheitsbezogene Standards

Hierher gehören die meisten gesundheitsbezogenen Standards. Sie betreffen die Schadstoffbelastung der Raumluft etwa durch Holzschutzmittel, PER, Asbest oder Formaldehyd oder die Schadstoffbelastung des Trinkwassers. Ebenso gehört hierher die Belastung durch elektromagnetische Strahlung. Zwar ergeben sich Belastungen häufig auch aus der Gebäudebeschaffenheit. Die Regelwerke erfassen aber nur bestimmte Belastungen von Luft oder Wasser. So kann etwa die Belastung des Trinkwassers sowohl von einer nicht mehr zugelassenen Bleileitung herrühren als auch von einer zu hohen Nitratbelastung des Grundwassers.

Bei den gesundheitsbezogenen Standards gibt es eine eigene Argumentationslinie der Gerichte, um sich die technischen Regelwerke nutzbar zu machen.

aa) Sollbeschaffenheit

Die Sollbeschaffenheit einer Wohnung – erster Prüfungspunkt – wird zunächst ganz allgemein damit umschrieben, dass das Wohnen nicht mit einer Gesundheitsgefahr verbunden sein darf.⁴¹ Die Mietsache mit Bezug auf eine Gefahrenquelle gilt nicht nur dann als mangelhaft, wenn der Mieter schon Schaden erleidet, sondern auch dann, wenn er sie nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung nutzen kann.⁴² Die Rechtsprechung nimmt noch eine Eingrenzung vor, um eine Ausuferung zu vermeiden. Sie fordert, dass die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts nicht „fern liegend“ sein dürfe.⁴³ die Gefahr müsse konkret sein.⁴⁴ Speziell bei einer Gesundheitsgefährdung galt, dass sich das Krankheitsrisiko

³⁹ OLG Düsseldorf, GuT 2007, 217 (Rn. 7).

⁴⁰ KG GE 2004, 47, 48.

⁴¹ Vgl. BVerfG NZM 1999, 302, 303; dazu Horst, NZM 2010, 177, 180; Sternel, Mietrecht Aktuell Rn. VIII 103.

⁴² Vgl. schon BGH NJW 1971, 424; auch schon RGZ 81, 200; OLG Hamm, WuM 1987, 248 (Rn. 20); a.A. LG Hannover VuR 1990, 40, das für die Minderung eine schon eingetretene Gesundheitsbeschädigung (dort durch Holzschutzmittel) verlangt.

⁴³ BGH NZM 2006, 504, 505 a.E. (Rn. 12).

⁴⁴ LG Berlin, WuM 1996, 761; LG Tübingen, WuM 1997, 41.

nicht nur unerheblich erhöhen müsse.⁴⁵ Hier findet also noch kein Rückgriff auf etwaige technische Regelwerke in der näheren Definition des Mangelbegriffs statt.

Immer noch allgemein und ohne Rückgriff auf Standards gibt es eine Erweiterung, die im Bereich der gesundheitsbezogenen Standards ihre zentrale Rolle spielt. Das ist die Angst vor der Gefahr, die so genannte „Gefahrbefürchtung“ oder „Gefahr-Besorgnis“. Ihren Ausgang hat diese Erweiterung des Mangelbegriffs in einem negativen Rechtsentscheid des OLG Hamm⁴⁶ Die Vorlagefrage lautete, ob ein Mangel vorliegen kann, wenn sich eine konkrete Gesundheitsgefahr nach den bisherigen wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht beweisen – aber auch nicht ausschließen lässt. Würde man bei der eben dargestellten Mangeldefinition stehen bleiben, wäre die Antwort einfach: Die konkrete Gefährdung ist nicht beweisbar, also ist auch der Mangel nicht beweisbar. Das OLG Hamm hat aber den Erlass des Rechtsentscheids nicht etwa mit der Begründung abgelehnt, die Frage sei entschieden. Vielmehr hat es ausgeführt, es handele sich um eine Tatfrage. In der Begründung hat es die Rechtsprechung zum Mangelbegriff erweitert. Es hat wörtlich ausgeführt: „Zweifellos kann auch die bloß latente, befürchtete Gefahr Wertschätzung und ungestörten Gebrauch der Sache beeinträchtigen. Allerdings muss es sich um eine begründete Gefahr-Besorgnis handeln. Haltlose Befürchtungen sind auszuschließen.“ Es sei zu unterscheiden zwischen „seriöser, ernstzunehmender Besorgnis und haltlosen, z.B. hysterischen Befürchtungen“.

Diese Erweiterung des Mangelbegriffs, die sich in der Rechtsprechung und auch im Schrifttum vielfach wiederfindet,⁴⁷ führt im Ergebnis nun doch zu einer weitgehenden Einbindung der technischen Regelwerke in den Mangelbegriff, wenn auch auf einem anderen rechtlichen Weg. Der Mieter muss nicht mehr eine konkret existierende Gefahr beweisen, sondern nur noch die Angst vor dieser Gefahr. Das Gericht grenzt dann ab, ob diese Furcht „seriös“ oder „haltlos“ ist. So heißt es z.B. im Schmidt-Futterer wörtlich: „Eine konkrete Gefährdung ist aber auch anzunehmen, wenn der Mieter vernünftigerweise vom Bestehen einer Gefahr ausgehen kann, unabhängig davon, ob diese tatsächlich gegeben ist.“⁴⁸ Die Standards dienen jetzt der Abgrenzung zwischen der seriösen Gefahrbefürchtung und der unbeachtlichen subjektiv übersteigerten Angst. Wenn die Werte eingehalten sind, wird die Gefahrbesorgnis für einen angenommenen vernünftigen Mieter verneint.⁴⁹ Bei Überschreitung wird wiederum überwiegend – wenn auch nicht einheitlich – ein Mangel bejaht.⁵⁰

⁴⁵ vgl. LG Tübingen WuM 1997, 41 - Holzschutzmitteln; LG Berlin WuM 1996, 761; LG Hannover WuM 1997, 434; AG Münsingen WuM 1996, 336 - zu Holzschutzmittel; AG Rheinberg WuM 1996, 142 - zu Asbest

⁴⁶ OLG Hamm, Beschl. vom 25.3.1987 - 30 ReMiet 1/86, DWW 1987, 226; wiederholt in OLG Hamm, Urte. v. 13.2.2002 - 30 U 20/01 - NZM 2003, 395, 396 (red. LS und Auszug aus den Gründen).

⁴⁷ vgl. BGH NZM 2006, 504, 505 (Rn. 12); AG München WuM 1999, 111 - zu Mobilfunk; LG Köln ZMR 1991, 223, 224 - zu Trinkwasser -; LG Hannover NJW-RR 1990, 972, 973 - zu PER -; LG Berlin WuM 1999, 35 - zu Asbest; LG Dortmund WuM 1996, 141 - zu Asbest; ähnlich LG Hannover WuM 1997, 434, 435 - ebenfalls zu Asbest; AG Hof WuM 1998, 281, 282.

⁴⁸ Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 536 Rz. 149.

⁴⁹ vgl. z.B. für Trinkwasser: LG Braunschweig NZM 2001, 582; LG Frankfurt, ZMR 1990, 17; für elektromagnetische Strahlung: BGH NZM 2006, 504; LG Berlin NZM 2003, 60; LG Frankfurt NZM 1998, 371; AG Frankfurt NZM 2001, 1031; AG Gießen WuM 201, 546; weitere Entscheidungen stellt Hitpaß ZMR 2002, 572, 573 f. dar. Zu § 906 BGB entsprechend: BGH ZMR 2004, 415. Zu § 14 WEG entsprechend: BayObLG WuM 2004, 726.

⁵⁰ Vgl. z.B. für die TrinkwasserV LG Köln ZMR 1991, 223; LG Hamburg, NJW 1991, 1898; AG Brühl WuM 1990, 382; AG Bad Segeberg WuM 1998, 280; a.A. dort: LG Berlin GE 2001, 1607 (kein Mangel trotz Überschreitung des zulässigen Nickelgehalts im Trinkwasser); zu Formaldehyd: LG München NJW-RR 1991, 975; AG Bad Säckingen WuM 1996, 140; AG Köln NJW-RR 1987, 972; AG Mettmann VuR 1990, 208 (Richtwert des ehemaligen BGA: 0,1 ppm); zu Asbest: LG Dortmund WuM 1996, 141; LG Hannover WuM 1997, 434, 435; AG Hof WuM 1998, 281 (Asbestrichtlinie und entsprechende Werte im Merkblatt „Asbest in Speicherheizgeräten“ – aufzufinden über Suchmaschinen im Internet).

bb) Gebrauchsbeeinträchtigung

Zusätzlich gibt es Erleichterungen in der Darlegungslast für die Gebrauchsbeeinträchtigung. Eine Beeinträchtigung wird wiederum schon dann angenommen, wenn ein angenommener Mieter Befürchtungen haben müsste. Es geht um eine abstrakt bewertete Gefahr-Besorgnis. Dafür ist es nicht erforderlich, dass der Mieter sich tatsächlich Sorgen gemacht hat. Es ist nicht einmal erforderlich, dass er von der möglichen Gefahr überhaupt gewusst hat.⁵¹ Das ist insoweit konsequent, als das „Angst“ keine Eigenschaft der Wohnung ist. Es wäre problematisch, einem furchtlosen Mieter bei Überschreitung der gleichen Grenzwerte keine Minderung zuzusprechen, wohl aber einem ängstlichen Mieter.⁵² Die gedachte seriöse Gefahrbesorgnis erfüllt also das Merkmal Abweichung von der Sollbeschaffenheit und Gebrauchsbeeinträchtigung gleichermaßen.

Damit scheint eine Parallele zu den baulichen Standards zu bestehen. Das Ergebnis ist bis hierhin nämlich das Gleiche. Letztlich geben die technischen Regelwerke vor, ob ein Mangel besteht oder nicht.⁵³ Es stellt sich die Frage, warum diese so komplizierte Begründung gewählt wird.

cc) Zeitbezug

Die Unterscheidung zeigt sich bei der Frage des Zeitbezugs. Dazu gilt weiterhin ein Rechtsentscheid des Bayerischen Oberlandesgerichts zu Schadstoffbelastungen einer Wohnung aus dem Jahre 1999. Es sind immer die Standards heranzuziehen, die in dem Zeitpunkt gegolten haben, der für die Rechtsfolge maßgebend ist.⁵⁴ Konkret: Ob ein anfänglicher Mangel vorliegt, der den Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet (§ 536 a BGB) bestimmt sich nach den Standards, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses galten. Wenn sich die Standards ändern, wird die Wohnung, die diese Standards nicht einhält, ab Inkrafttreten der neuen Standards mangelhaft. Von dieser Zeit an ist dann eine Minderung gerechtfertigt. Schadensersatz schuldet der Vermieter, sobald er die neuen Standards hätte kennen können, wenn er die Wohnung gleichwohl nicht nachrüstet.⁵⁵

Diese gewollte Rechtsfolge erklärt zugleich, weshalb nicht schlicht die Standards als schlüssig vereinbart gelten können. Das wäre nicht variabel. Vielmehr wird die Sollbeschaffenheit hier vorab definiert als „gesundheitlich unbedenkliches Wohnen“⁵⁶. Zur näheren Prüfung – sei es im Rahmen einer näheren Konkretisierung, sei es im Rahmen einer Beweiswürdigung – werden dann neue Erkenntnisse laufend neu berücksichtigt. Im Ergebnis ergibt sich hier eine Art „dynamischer Mangelbegriff“.

b) Umweltlärm

Wieder etwas anders ist die Rechtslage beim Umweltlärm. Dort gelten unter anderem die Grenzwerte der TA Lärm, daneben bei Baulärm auch die 32. BImSchV sowie bei Sportanlagen die 18. BImSchV. Die Rechtsprechung zur TA Lärm im Mietprozess ist uneinheitlich. Der BGH hat in einer Entscheidung 2009 hier zunächst ebenso wie beim Trittschall argumentiert. Der Mieter könne mangels ausdrücklicher Absprachen auch zum

⁵¹ vgl. z.B. AG Hof WuM 1998, 281, 282; a.A. LG Lübeck ZMR 1998, 434.

⁵² vgl. Schläger ZMR 1994, 289, 196 und ZMR 1998, 669, 678; a.A. aber wohl OLG Hamm, Urt. v. 13.2.2002 - 30 U 20/01 - dass mehrere Zeugen zum Ausmaß der Befürchtungen der betroffenen Personen anhörte - insoweit in NZM 2003, 395, 396 nicht abgedruckt aber aufzufinden über „juris“ (Rn. 73).

⁵³ Vgl. Horst, NZM 2010, 177, 185, der von „Determinanz der Grenzwerte“ spricht.

⁵⁴ BayObLG - Beschluss vom 4.8.1999 - RE-Miet 6/98 ZMR 1999, 751; LG Darmstadt, DB 1997, 1557; Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VIII 105; befürwortend auch BVerfG NZM 1999, 302 („liegt nahe“).

⁵⁵ vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, § 536 Rn. 66 f.

⁵⁶ Vgl. BVerfG NZM 1999, 302, 303.

Umweltlärm nur erwarten, dass die einschlägigen Vorgaben der TA Lärm eingehalten würden; innerhalb dieses Rahmens müsse er ggf. auch Verschlechterungen als noch mangelfrei akzeptieren.⁵⁷ Zugleich hat der BGH in eben dieser Entscheidung aber auch darauf abgestellt, dass die betroffenen Räume nur Funktionsräume seien, bei denen an die Hinnehmbarkeit von Geräuschen nicht so hohe Anforderungen zu stellen seien wie bei Wohn- und Schlafräumen.⁵⁸ Dieses Argument passt nicht zu dem Verweis auf die TA Lärm, den die TA Lärm regelt Schallimmissionen innerhalb von Gebäuden einheitlich und ohne Differenzierung nach der Art der Räume.⁵⁹ Danach kann die Entscheidung wohl noch nicht als grundlegende Linie dahin gehend zu werten sein, dass vorbehaltlich konkreter Absprachen die Einhaltung der TA Lärm generell einen Mangel ausschließe.

Die Instanzrechtsprechung ist uneinheitlich. Das Landgericht Heidelberg⁶⁰ und das Landgericht Berlin⁶¹ haben die Grenzwerte der TA Lärm zugrunde gelegt, als neue Lärmquellen aufgetreten waren, in einem Fall ein Supermarkt, im anderen Fall eine Gaststätte. Dort waren die zulässigen Pegel überschritten, dem Mieter standen Gewährleistungsansprüche zu. Trotz Überschreitung der Werte hat das LG Berlin in einem anderen Fall dagegen Minderungsansprüche verneint, weil nicht durch ein Lärmprotokoll eine konkrete Beeinträchtigung zusätzlich dargelegt worden sei.⁶² In anderen Fällen spielen die Grenzwerte der TA Lärm gar keine Rolle. Die Frage eines Mangels wird nicht unter dem Gesichtspunkt einer physikalisch nach Dezibel zu messenden Einwirkung beurteilt, sondern nur im Hinblick auf die konkret fassbare Belästigung. Deren Ausmaß ergibt sich eher aus dem Informationsgehalt, der aufgedrängten Geräuscherwartung, dem Empfinden der eigenen Hilflosigkeit gegenüber fremder Rücksichtslosigkeit.⁶³ Dementsprechend argumentieren auch die Gerichte bei Umweltgeräuschen eher aus einem eigenen Erfahrungshorizont heraus, etwa in der Weise, dass Baulärm mit dem Einsatz von Pressluftschlämmern, Kompressoren und Baggern eben eine Lärmbelästigung darstelle,⁶⁴ oder umgekehrt, dass eine bestimmte dargelegte Lärmbelästigung von benachbarten Restaurants und einer Baustelle ein „innenstadttypisches Geräuschniveau“ nicht überschreite.⁶⁵ Regelmäßig entfällt auch eine Schalldruckmessung, wenn Lärm in einer wertenden Betrachtung ohnehin als sozialadäquat hinzunehmen ist, wie etwa bei einem Kinderspielplatz in der Nähe.⁶⁶

Gerade beim Umweltlärm erscheint es auch besonders problematisch, die maßgebenden Vorschriften als Grundlage der Verkehrsanschauung für private Mietverträge zu nehmen. Besonders deutlich wird das bei Baulärm. Die meisten Baumaschinen dürfen in Wohngebieten zwischen 07.00 Uhr morgens und 20.00 Uhr abends durchgängig betrieben werden. Dennoch sind lärmintensive Bauarbeiten, die sich über längere Zeiten hinziehen, nach wohl ganz herrschender Meinung ein Minderungsgrund. Die Beschallung von derartigen Arbeiten wird eben nicht als vertragsgemäßer Gebrauch verstanden, auch wenn die Zeiten der 32. BImSchV eingehalten sind.⁶⁷ Hier gilt im Grundsatz, dass der Lärmpegel

⁵⁷ BGH NZM 2009, 855, 857.

⁵⁸ BGH NZM 2009, 855, 857 (Rn. 16 a.E.).

⁵⁹ Ziffer 6.2. TA Lärm.

⁶⁰ LG Heidelberg WuM 2010, 148, 149.

⁶¹ LG Berlin, Urt. v. 02.02.2006 – 67 S 235/04 – „juris“.

⁶² LG Berlin GE 2003, 392.

⁶³ Vgl. Sternel, PiG 31, 71, 74; ähnlich – in einer Entscheidung zu § 906 BGB – auch BGH NJW 1983, 751 (Tennisplatz); Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, § 536 Rn. 30.

⁶⁴ Vgl. LG Göttingen NJW 1986, 1112; LG Hamburg WuM 2001, 444, 445; AG Schöneberg NJWE-MietR 1997, 75; AG Gelsenkirchen WuM 2006, 611; AG Hamburg, Urteil vom 06.04.2005 – 46 C 5/04; AG Regensburg WuM 1992, 476.

⁶⁵ Vgl. LG Hannover WuM 1994, 463, 464.

⁶⁶ vgl. etwa AG Frankfurt WuM 2009, 226; AG Köln WuM 1993, 606; ebenso LG Berlin, Grundeigentum 1999, 1287, dort sogar in Übereinstimmung mit einer Lärmrichtlinie des Landes Berlin, die Kinderspielplätze aus dem Anwendungsbereich ausnimmt.

⁶⁷ Vgl. etwa AG Münster WuM 2009, 177 und AG Gelsenkirchen WuM 2006, 611; AG Hamburg, Urteil vom 06.04.2005 – 46 C 5/04 „juris“ (Arbeiten jeweils zwischen 7.30 Uhr und 16.30 Uhr).

umgekehrt nur als vertragsgemäß hinzunehmen ist, wenn schon bei Vertragsschluss die Bauarbeiten absehbar sind,⁶⁸ wenn auch einige Gerichte diese Vorhersehbarkeit sehr generell fassen und damit Mietern von innerstädtischen Großstadtwohnungen im Ergebnis die Gewährleistung wegen sämtlicher Bauarbeiten in der Umgebung versagen.⁶⁹

Eine generelle Linie lässt sich im Bereich Umweltlärm kaum aufzeigen. Der Zeitbezug wird nirgendwo thematisiert. Die TA Lärm wird immer in ihrer aktuellen Fassung angewandt.

c) Schutz vor Aufheizung im Sommer

Eine eigene Rechtsprechung hat sich zum Schutz von Räumen vor Aufheizung im Sommer entwickelt. Sie betrifft nur Gewerberäume, in denen Arbeitnehmer beschäftigt werden.

Hier gibt es eine weitgehend einheitliche Rechtsprechung der Oberlandesgerichte. Die Sollbeschaffenheit von derartigen Räumen sei im Zweifel so vereinbart, dass Arbeitnehmer dort zu zuträglichen Bedingungen arbeiten könnten. Dazu gehöre die Behaglichkeit des thermischen Raumklimas in akzeptablen Grenzen. Diese akzeptablen Grenzen seien wiederum nach § 6 der Arbeitsstättenverordnung und der dazu erlassenen Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) 6/1,3 zu ziehen.⁷⁰ Konkret bedeute das, dass die Temperatur von 26° nicht für längere Zeit überschritten werden dürfe. Eine abweichende Auffassung vertreten inzwischen allerdings das OLG Frankfurt und das OLG Karlsruhe.⁷¹

Die juristische Methodik erscheint derjenigen in den Fällen zu baulichen Standards vergleichbar. Dennoch sind diese Entscheidungen zu hinterfragen, soweit gerade die Arbeitsschutzvorschriften herangezogen werden.

Adressat der ASR 6/1,3 ist weder der Vermieter noch auch nur der Bauherr oder Hauseigentümer. Es geht nicht um bauliche Standards. Adressat ist vielmehr der Arbeitgeber. Er muss die Arbeitsplätze entsprechend einrichten.

Mietrechtlich erscheint die Systematik problematisch. Zwar werden auch beim Umweltlärm ggf. Normen herangezogen, die andere Adressaten als den Eigentümer oder Bauherren haben, nämlich in der Regel diejenigen, die für die Lärmquellen verantwortlich sind. Das entspricht aber der Systematik, nach der der Vermieter im Gewährleistungsrecht auch für Zustände einzustehen hat, auf die er selbst keinen Einfluss nehmen kann. Hier geht es aber um technische Regeln, deren Adressat gerade – in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber – der Mieter selbst ist. Auch mietrechtlich ist nach der Verkehrsanschauung der Mieter für die Regulierung der Innenwärme zuständig.⁷² Der Vermieter muss also für Zustände einstehen, für deren Entstehung sowohl aus der Sicht der technischen Regelwerke als auch mietrechtlich die Verantwortung dem Mieter zugewiesen ist.

M.E. ist hier der Grundansatz unpräzise formuliert. Der Vermieter schuldet nicht Einhaltung der Temperaturen der Arbeitsstättenverordnung oder –richtlinie. Er schuldet eine bauliche Beschaffenheit. Diese lässt sich auch nicht so umschreiben, dass die Räume nach ihrer baulichen Beschaffenheit die Herstellung der arbeitsschutzrechtlich zulässigen Bedingungen

⁶⁸ Vgl. LG Berlin GE 2009, 847; WuM 2007, 386; OLG München, NJW-RR 1994, 654, 655.

⁶⁹ vgl. KG NZM 2003, 718 (Altbaugebiete in Berlin); AG Frankfurt, NZM 2005, 217 (Frankfurt Innenstadt und Westend) – in Abgrenzung LG Berlin Grundeigentum 2007, 1188, 1189 (auch in Sanierungsgebieten sind Entkernungsarbeiten nicht vorhersehbar).

⁷⁰ OLG Köln NJW-RR 1993, 466, 467; ähnlich OLG Hamm NJW-RR 1995, 143 und Urt. v. 28.02.2007 – 30 U 131/06 – „juris“ und OLGR Hamm 2007, 541; OLG Düsseldorf NJW-RR 1998, 1307, 1308; OLG Rostock NZM 2001, 425; OLG Naumburg NZM 2004, 343 (LS). (Fundstelle der Richtlinie: BArbBl. 6-7/2001 S. 94).

⁷¹ OLG Frankfurt NZM 2007, 330; OLG Karlsruhe MDR 2010, 564.

⁷² OLG Frankfurt NZM 2007, 330, 331.

ermöglichen müssen. Das wäre schon deswegen problematisch, weil die Verordnung und die Richtlinie mit ihren weichen Formulierungen und als Sollvorschriften dazu nicht taugen.

Richtiger wäre es, hier – wie bei Elektroinstallation und baulichem Schallschutz – auf die Bauvorschriften abzustellen. Mangels anderer Abreden vereinbaren die Parteien hier, dass die Räume die baulichen Standards zum Wärmeschutz erfüllen, also insbesondere die Vorgaben der EnEV und der DIN 4108-2.⁷³ Diese sollen für den Regelfall gewährleisten, dass erträgliche Temperaturen herstellbar sind. Sie sind konkret durch Überprüfung der Baulichkeiten feststellbar. Im Ansatz ist dabei hier wiederum auf die Standards des Baualters abzustimmen, so wie das den allgemeinen Grundsätzen entspricht.

Die tatsächliche Herstellung bestimmter Raumtemperaturen schuldet der Vermieter dagegen nicht. Damit fällt es auch in das Betriebsrisiko des Mieters, wenn es in Ausnahmefällen – wie im Sommer 2010 – infolge außergewöhnlich hoher Außentemperaturen zu einer Aufheizung kommt. Das bedeutet m.E. auch, dass jemand der als Mieter Büroräume im Dachgeschoss eines nicht modernisierten Altbaus anmietet, keine Gewährleistungsrechte hat, wenn dort in einem warmen Sommer über Wochen hinweg Raumtemperaturen von über 26° herrschen.

3. bauliche Standards mit anderer Zweckrichtung

a) Energetische Standards

Von den baulichen Standards, die nicht unmittelbar das bessere Wohnen bezwecken, nehmen in der Diskussion die energetischen Standards einen breiteren Raum ein. Das zentrale technische Regelwerk zur Energieeffizienz von Gebäuden ist die EnEV⁷⁴ einschließlich der dort in Bezug genommenen DIN-Normen. Daneben treten als bauliche Standards die qualitativen Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärme Gesetzes (EEWG).

Es ist streitig, ob die dort aufgestellten Standards Einfluss auf das Bestehen eines mietrechtlichen Mangels haben können. Nach den allgemeinen Grundsätzen ließe sich auch hier argumentieren, dass die Parteien im Zweifel diejenigen baulichen Standards als Sollbeschaffenheit vereinbaren, die bei Errichtung oder Modernisierung⁷⁵ des Gebäudes gelten.⁷⁶ Im Hinblick darauf, dass der Mieter nicht mit hohen Heizkostennachforderungen rechnen möchte, liegt das in vielen Fällen auch nahe. Damit ist allerdings die Prüfung eines Mangels noch nicht abgeschlossen. Wie eingangs aufgeführt, verlangt der Mangelbegriff als zweite Voraussetzung auch eine Gebrauchsbeeinträchtigung. Dieses Tatbestandsmerkmal der Tauglichkeitsminderung ist grundsätzlich unverzichtbar.⁷⁷

Daran fehlt es bei einer Verletzung der baulichen Standards aus der EnEV und dem EEGW. Der Mieter kann die Wohnung nämlich ohne jegliche Beeinträchtigung nutzen, und zwar auch dann, wenn etwa bei einem Altbau die im Keller verlaufenden Heizungsrohre nicht gedämmt sind⁷⁸ oder wenn bei einem Neubau der nach § 3 EnEV zulässige Jahresprimärenergiebedarf überschritten wird. Das merkt der Mieter nicht einmal. Die Wohnung ist warm. Dogmatisch gesehen liegt damit kein Mangel vor.⁷⁹ Die Heranziehung

⁷³ OLG Frankfurt NZM 2007, 330, 331; ebenso AG Hamburg, WuM 2006, 609, 610 für eine Wohnung, die die DIN 4108 nicht einhielt; ausführlich Busse, NJW 2004, 1982; a.A. Lames, NZM 2007, 465, 469 – die Einhaltung der Bauvorschriften sei unerheblich.

⁷⁴ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – Energieeinsparverordnung.

⁷⁵ Modernisierung führt zur Anwendung verschärfter Grenzwerte nach § 9 EnEV.

⁷⁶ So wohl Börstinghaus, NZM 2005, 561, 565; Münchener Kommentar/ Häublein, § 536 BGB Rn. 8.

⁷⁷ BGH NJW 1981, 2405, NJW 2000, 1714, 1715; Schmid, Kompaktcommentar Mietrecht/ Harting (2006), § 536 Rn. 85; Stempel, Mietrecht Aktuell, Rn. VIII 9.

⁷⁸ Entgegen § 9 EnEV 2004 i.V.m. § 30 EnEV 2007.

⁷⁹ Vgl. Stempel, NZM 2006, 495, 497.

dieser technischen Regelwerke scheidet damit aus, weil sie nach ihrem Inhalt keinen Bezug zur Tauglichkeit der Wohnung haben.⁸⁰

Es gibt dazu allerdings abweichende Meinungen, die einen erweiterten Mangelbegriff unter dem Stichwort Wirtschaftlichkeitsmangel⁸¹ oder unter der Einbeziehung des verfassungsrechtlich geschützten Umweltgedankens⁸² vertreten. Ohnehin schulde der Vermieter als Bestandteil des vertraglichen Gebrauchs eine wirtschaftlich arbeitende Heizungsanlage.⁸³ Dem Mieter sei auch selbst dann, wenn der Vermieter die Mehrkosten trage, nicht zuzumuten, die erforderlichen Raumtemperaturen um den Preis eines überdurchschnittlichen Energieverbrauchs zu schaffen.⁸⁴ Der Vermieter schulde dem Mieter einen energetischen Mindeststandard.⁸⁵

Der BGH hat die Frage bisher nicht entschieden. In einer Entscheidung aus dem Jahre 2008, hat er es ausdrücklich offen gelassen, ob eine Wohnung mangelhaft sei, wenn der Vermieter zwingende gesetzliche Vorgaben zur Nachrüstung einer Heizungsanlage⁸⁶ nicht beachte.⁸⁷

Je nach Bewertung der rechtlichen Ausgangslage spielen die Standards hier entweder gar keine Rolle – oder aber sie stellen die entscheidende Weiche. Wenn nämlich ein Mangel bejaht werden soll, muss auch ungeachtet der fehlenden Auswirkungen auf das Wohnen selbst eine Gebrauchsbeeinträchtigung angenommen werden. Diese wäre dann nach eigenen Kriterien einzuschätzen. Nur wenn grundsätzlich ein Mangel angenommen wird, würde sich auch die Frage nach dem Zeitbezug stellen, also die Frage nach einem dynamischen Mangelbegriff bei Änderung der Standards. Diese Frage wird auch von denjenigen Vertretern, die einen energetischen Mangel bejahen, nicht einheitlich beantwortet.⁸⁸

Nach der hier vertretenen Auffassung gibt es keine Schnittstelle zwischen den energetischen Standards und dem mietrechtlichen Mangelbegriff.⁸⁹

b) Flächenermittlung

Zu den technischen Regelwerken dieser Gruppe lassen sich – bei sehr weiter Auslegung des Begriffs⁹⁰ – schließlich noch normierte Festlegungen zur Ermittlung der Wohn- oder Nutzfläche zählen. Sie dienen ihrer Zwecksetzung nach nicht dem Wohnen oder Aufenthalt, sondern nur der Einheitlichkeit der Messung, um Größenangaben zuverlässig vergleichbar zu machen oder öffentliche Zuwendungen errechnen zu können.

Einschlägig war bis 1983 die DIN 283, gefolgt von den §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung, die in diesem Punkt zum 31.12.2003 außer Kraft traten und – aktuell – der Wohnflächenverordnung.⁹¹ Diese Vorschriften gelten zwar unmittelbar für den

⁸⁰ Darauf geht Börstinghaus, NZM 2005, 561, 565 nicht ein.

⁸¹ So OLG Düsseldorf, WuM 1984, 54; ähnlich LG Berlin WuM 1996, 156, 157; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 536 BGB Rn. 231.

⁸² So wohl Schwintowski WuM 2006, 115, 118 unter 4. der eine „gesetzliche Instandsetzungspflicht“ annimmt, die wohl nur aus dem Gewährleistungsrecht abzuleiten wäre.

⁸³ OLG Düsseldorf WuM 1984, 54.

⁸⁴ Münchener Kommentar/ Häublein, § 536 BGB Rn. 8.

⁸⁵ Artz, WuM 2008, 259, 262.

⁸⁶ Diese Vorgaben ergeben sich aus der EnEV.

⁸⁷ BGH NJW 2008, 142, 143 (Rn. 18).

⁸⁸ Dafür Artz, WuM 2008, 259, 261 f. unter II.3.b., dagegen Friers WuM 2008, 255, 257 f.

⁸⁹ Näher Flatow, NJW 2008, 2886, 2889 f.

⁹⁰ Streng genommen geht es weder um naturwissenschaftliche Erkenntnisse noch um deren Anwendung.

⁹¹ Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346).

preisgebundenen Wohnraum, die Festlegungen zur Bemessung sind aber naturgemäß in gleicher Weise auf alle Wohnungen anwendbar. Für Gewerberäume kommen die DIN 277 oder die GIF-Richtlinien⁹² in Betracht.

Die jeweiligen Regelwerke haben ungeachtet ihrer anderen Zwecksetzung eine kaum zu überschätzende Bedeutung für die Prüfung eines mietrechtlichen Mangels. Das liegt an einer Rechtsprechung des BGH, die für sich genommen noch nichts mit der Frage technischer Regelwerke zu tun hat. Sie besagt, dass Mieträume mangelhaft sind, wenn ihre Wohn- oder Nutzfläche um mehr als 10 % nach unten von der mietvertraglich vereinbarten Fläche abweicht.⁹³ An dieser Stelle ist – wie bei den energetischen Standards – nicht die Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit die Frage. Das ist bei derartigen Abweichungen problemlos der Fall. Entscheidend ist, dass sowohl der VIII. als auch der XII. Senat bei derartigen Abweichungen zugleich die Gebrauchsbeeinträchtigung im Wege einer letztlich nicht zu widerlegenden tatsächlichen Vermutung bejahen.⁹⁴ Diese Rechtsprechung soll der Rechtssicherheit und Praktikabilität in einem sonst der Tatsachenaufklärung kaum noch zugänglichen Bereich dienen.⁹⁵

Im Ergebnis entscheidet damit allein die Fläche über die Gewährleistungsrechte entscheidet, dies auch noch ohne Maßtoleranz.⁹⁶

In der rechtlichen Herleitung greift der BGH wiederum auf die Regelwerke zurück, wenn es keine anderweitige Vereinbarung gibt. Die Argumentationskette ist hier ähnlich wie bei den eingangs erörterten baulichen Standards, die Wohnzwecken dienen. Wenn die Parteien nur den Begriff „Fläche“ oder „Wohnfläche“ verwenden, ist damit in der Regel keine konkrete Vorstellung verbunden, nach welchen Vorgaben diese Fläche denn ausgemessen werden soll. Der allgemeine Sprachgebrauch gibt dazu keine Informationen.⁹⁷ Es gilt dann zunächst, dass die Parteien im Zweifel den ortsüblichen Modus wählen würden.⁹⁸ Ist aber – wie meist – eine Ortsüblichkeit nicht festzustellen, sind die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Vorschriften heranzuziehen.⁹⁹ Damit ist auch der Zeitbezug geklärt. Wenn auf die Vorschriften zurückzugreifen ist, sind es diejenigen, die bei Vertragsschluss galten.¹⁰⁰

In der Anwendung dieser allgemeinen Regeln ist darauf zu achten, dass die abweichende und vorrangige Individualvereinbarung auch nur Teilbereiche der Flächenermittlung betreffen kann.¹⁰¹ Das betrifft vor allem öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen. Flächen, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht als Wohnraum genutzt werden dürfen, gelten nach den Vorschriften nicht als Wohnfläche. Diese Bestimmung greift aber nicht, wenn bestimmte davon betroffene Flächen gerade als Wohnraum vermietet worden sind.¹⁰² In der Vermietung und Anmietung „zu Wohnzwecken“ liegt die abweichende Vereinbarung, die die

⁹² Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF-G 2004) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. – nur gegen Entgelt zu beziehen.

⁹³ BGH NZM 2004, 456, NZM 2010, 36, NZM 2005, 500.

⁹⁴ BGH NZM 2004, 453 (VIII. Senat); BGH NZM 2005, 500 (XII. Senat); anders zuvor OLG Dresden, RE v. 15.12.1997 – 3 AR 90/97 – NZM 1998, 184, 185 f.

⁹⁵ BGH NZM 2004, 456 (VIII. Senat); NZM 2005, 500, 501 (XII. Senat); seitdem ständige Rechtsprechung, zuletzt BGH NJW 2010, 2648; vgl. auch Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, § 536 BGB Rn. 51.

⁹⁶ Vgl. BGH, NZM 2004, 456.

⁹⁷ Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, § 535 BGB Rn. 56.

⁹⁸ In Berlin – jedenfalls vor Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung – die II. BV – KG, Urt. v. 26.11.1999 – 18 U 6271/98 – „juris“.

⁹⁹ Ausführlich BGH NZM 2007, 595, 596 f.; BGH NZM 2010, 196; BGH NZM 2004, 454 f.;

¹⁰⁰ Vgl. BGH NZM 2010, 36 (Rn. 17); NZM 2007, 595, 596 (Rn. 17).

¹⁰¹ Vgl. zuletzt BGH NZM 2010, 36 – von der II. BV abweichende Üblichkeit in der Anrechnung von Terrassen.

¹⁰² BGH NZM 2010, 196 – Galeriegeschoss; BGH NZM 2009, 814 – ausgebautes Dachgeschoss, BGH NJW 2010, 2648, 2649.

sonst eingreifende Norm dann eben teilweise verdrängt.¹⁰³ In diesem Fall führt auch die baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung mangels Gebrauchsbeeinträchtigung zu keinem Mangel, solange die Behörde nicht einschreitet.¹⁰⁴

Umgekehrt hält der BGH die Parteien streng an den Vorschriften fest, wenn sie ein Berechnungsverfahren ausdrücklich gewählt haben. Das betrifft dann sogar Punkte, die die Parteien erkennbar nicht im Blick hatten, wie Flächen unter den Dachbalken eines alten Fachwerkhauses.¹⁰⁵

Es gibt naturgemäß weitere technischer Regelwerke¹⁰⁶, die aber nur in Einzelfällen eine Rolle gespielt haben und die nicht einzeln dargestellt werden können.

IV. Zusammenfassung

Eine systematisch einleuchtende Rechtsprechung findet sich in erster Linie zu den baulichen Standards, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen. Auf diese Standards kann mangels anderweitiger Vereinbarungen regelmäßig direkt zugegriffen werden. Sie beschreiben die Sollbeschaffenheit, ggf. auch die Gebrauchsbeeinträchtigung. Das erscheint auch gut zu rechtfertigen, weil der Vermieter im Standardfall derjenige ist, der als Gebäudeeigentümer den baulichen Zustand zu verantworten hat.¹⁰⁷ Der Mieter kann von ihm typischerweise einen normgerechten Bau erwarten.

Schwieriger wird es bei den Standards, die zwar dem besseren Wohnen oder Aufenthalt in Gebäuden dienen, die sich aber an vertragsfremde Adressaten wie die Betreiber von Tennisplätzen oder Restaurants in der Nachbarschaft, die Betreiber einer Mobilfunkantenne oder die Lieferanten von Trinkwasser richten. Hier lässt sich nicht ohne weiteres sagen, dass die Parteien die Einhaltung aller technischen Regeln durch die Nachbarn und Lieferanten auch zum Bestandteil der mietrechtlichen Sollbeschaffenheit machen. In diesem Bereich verliert sich dementsprechend auch die Einheitlichkeit der Rechtsprechung. Es scheint so zu sein, als ob Gerichte in den Feldern, in denen eigene Wahrnehmungsmöglichkeiten fehlen, eine enge Anbindung an die technischen Regelwerke wählen, um Rechtssicherheit zu schaffen. Das betrifft den gesamten Bereich der Gesundheitsbedrohungen durch Strahlung oder Schadstoffe. In anderen Bereichen, vor allem in der Frage der Beeinträchtigung durch Umweltlärm sprechen sich die Verfahrensbeteiligten und in letzter Linie die Gerichte eine eigene Bewertungskompetenz zu.

Zumindest nach hier vertretener Auffassung entfällt eine Verknüpfung des Mangels mit technischen Regelwerken ganz, wenn diese Regelwerke ihrer eigenen Zielsetzung nach nichts mit der Qualität von Wohnen und Aufenthalt in geschlossenen Räumen zu tun haben. Die Wohnflächenverordnung stellt dazu keine Ausnahme dar. Die Gleichsetzung Minderfläche mit Mangel ist keine Frage des Standards eines technischen Regelwerks, das nur der Ermittlung der anzurechnenden Fläche dient.

Zwei Bereiche lassen sich tatsächlich nicht einordnen. Das betrifft einerseits den baulichen Brandschutz. Die Regelwerke dazu scheinen trotz ihrer Zielrichtung, Leben und körperliche Unversehrtheit der Menschen in den Räumen zu schützen und trotz ihrer Adressierung an Bauherren und Eigentümer keine eigene Rolle in der Prüfung eines Mangels zu spielen. Der

¹⁰³ BGH NZM 2010, 196 – zu § 3 Nr. 2 WoFIV, BGH NZM 2009, 814 zu § 42 Abs. 4 Nr. 3 II.BV

¹⁰⁴ BGH NZM 2009, 814.

¹⁰⁵ Vgl. BGH NZM 2009, 659.

¹⁰⁶ Vgl. etwa OLG Dresden NZM 2006, 865; OLG Koblenz, VersR 1997, 125 (beide zu Raumpartreppen); AG Schöneberg, Urt. v. 30.05.2007 - 104a C 590/06 „juris“ und MM 2007, 263 (Heizungsströmgeräusche); Kinne, GE 2009, 624 (Wasserdruck).

¹⁰⁷ Der Zwischenvermieter kann umgekehrt die Einbußen aus Gewährleistung an den Hauptvermieter weiterreichen.

andere Bruch im System ist die Anbindung an die Arbeitsstättenverordnung und -richtlinien im Mietrecht, weil sie sich gerade an den Mieter (in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber) richten.

Insoweit kann auch die Zusammenfassung hier in ihrer ohnehin groben Vereinfachung nicht darüber hinweg täuschen, dass es – zumindest bisher – keine durchgängigen Linien zur Verknüpfung technischer Regelwerke mit dem mietrechtlichen Mangel gibt. Es herrscht eine allgemeine Gemengelage an rechtlichen Konstruktionen und Aussagen. Die damit verbundene Rechtsunsicherheit im Einzelfall müssen alle Beteiligten einstweilen hinnehmen.