

Notwendigkeit und Grenzen von Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmelschäden

Dr. Jonas Brinkmann, Universität Bielefeld

Inhalt

I. Einleitung	2
II. Grundlagen	2
1. Rechtliche Ausgangslage	2
2. Tatsächliche Ausgangslage	3
III. Allgemeine Abgrenzung der Verantwortlichkeit für den Schimmel	4
1. Gefahrenkreistheorie	4
2. Ergebnisse der Gefahrenkreistheorie in verschiedenen Grundkonstellationen.....	6
a) 1. Fall: Das „Tropenhaus“	6
b) 2. Fall: Das „leckgeschlagene Haus“	7
c) 3. Fall: Das „schimmelgeneigte Haus“	9
IV. Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmel.....	11
1. Rechtsnatur, Voraussetzungen und Grenzen	11
a) vorvertragliche Handlungsanweisungen	11
b) Handlungsanweisungen im laufenden Mietverhältnis.....	15
2. Zweckmäßigkeit von Handlungsanweisungen in den verschiedenen Grundkonstellationen	17
a) Handlungsanweisungen in „Tropenhaus“-Konstellationen	17
b) Handlungsanweisungen in Fällen des „leckgeschlagenen Hauses“	17
c) Handlungsanweisungen in den Konstellationen des „schimmelgeneigten Hauses“	19
3. Notwendigkeit von Handlungsanweisungen in Fällen, in denen die Verantwortlichkeit für den Schimmel nicht den Vermieter trifft	21
V. Sonderkonstellationen	23
1. Nachträgliche Änderungen der Wohnung.....	23
2. Nach Mai 2009 errichtete bzw. modernisierte Gebäude	25
3. Neubaufeuchtigkeit.....	27
VI. Fazit.....	27

I. Einleitung

Pipi Langstrumpf ist wohl die Einzige, die gerne Schimmel in ihrer Wohnung hat. In Mietwohnungen ist Schimmel normalerweise sowohl aus Sicht des Mieters, als auch aus Vermieterperspektive ein eher unerwünschtes Phänomen – er wird nicht nur häufig als unästhetisch empfunden, sondern ist oftmals gesundheitsgefährdend¹ und kann darüber hinaus zur Schädigung der Bausubstanz führen. Da es sich bei Schimmel – wie sich gleich zeigen wird – um ein vielschichtiges Problem handelt, droht, wenn die Mietwohnung zur „Villa Kunterbunt“ wird, zudem oftmals Streit zwischen den Vertragsparteien.² Dem versuchen Vermieter mitunter vorzubeugen, indem sie ihren Mietern „Handlungsanweisungen“ zur Vermeidung von Schimmelschäden an die Hand geben. In diesen wird oftmals vorgegeben, wie der Mieter zu Lüften und zu Heizen hat. Denkbar sind aber auch Bestimmungen zur Aufstellung von Möbeln, Pflanzen und Aquarien etc. oder gar zur konkreten Nutzung einzelner Räume. Dabei stellt sich die Frage, welchen Sinn derartige Handlungsanweisungen aus juristischer Perspektive haben: Wann sind sie notwendig bzw. von Vorteil und welche Grenzen sind ihnen gesetzt?

Für die Beantwortung dieser Fragen ist allerdings zunächst die grundsätzliche Rechtslage bei Schimmel in der Mietwohnung zu bestimmen. Um sich dieser zu nähern, sollen vorweg einige Grundlagen (II.) dargestellt werden – nämlich die rechtliche (II.1.) und die tatsächliche (II.2.) Ausgangslage mit Blick auf Wohnungsschimmel. Anschließend soll die allgemeine Zuordnung der Verantwortung für Schimmel in Mietwohnungen erläutert werden (III.). Darauf aufbauend wird schließlich der Frage nachgegangen, welche Rechtsnatur Handlungsanweisungen haben und inwieweit sie in den verschiedenen Konstellationen Einfluss auf die Pflichtenverteilung haben können (IV.). Abschließend sollen noch drei Sonderkonstellationen betrachtet werden (V.) – Fälle, in denen es im laufenden Mietverhältnis zu Änderungen der Wohnung gekommen ist (V.1.), nach Mai 2009 errichtete bzw. modernisierte Gebäude (V.2.) sowie die Problematik der sog. Neubaufeuchtigkeit (V.3.).

II. Grundlagen

1. Rechtliche Ausgangslage

Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Mieter darf die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen und schuldet hierfür nach § 535 Abs. 2 BGB die vereinbarte Miete.

Aus den Pflichten des Vermieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB folgt, dass der Vermieter Umstände, die die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen (Mängel der Mietsache), zu beseitigen hat.

Bis zur Mangelbeseitigung schuldet der Mieter nach § 536 Abs. 1 BGB grds. nur eine geminderte Miete. Darüber hinaus kann der Mieter u.U. weitere Rechte, wie etwa Schadensersatz nach § 536a

¹ LG Lüneburg WuM 2001, 465; *Streyll*, WuM 2016, 135.

² Wie *Selk* feststellt, sind die Entscheidungen zur Haftungsverteilung bei Schimmelbefall in Mietwohnungen Legion, NJW 2013, 2629.

Abs. 1 BGB, geltend machen. Allerdings kann der Mieter nach § 242 BGB keine Rechte wegen solchen Mängeln geltend machen, für deren Ursache er verantwortlich ist.³

Beide Mietparteien sind gem. § 241 Abs. 2 BGB zur Rücksichtnahme auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen ihres Vertragspartners verpflichtet. Für den Mieter bedeutet dies, dass er die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln hat und außerhalb des vertragsgemäßen Gebrauchs alles zu unterlassen hat, was zu ihrer Verschlechterung oder Schädigung führen kann.⁴ Überschreitet der Mieter schuldhaft den vertragsgemäßen Gebrauch, handelt er pflichtwidrig und hat dem Vermieter nach § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz zu leisten.⁵

2. Tatsächliche Ausgangslage

Wohnungsschimmel entsteht durch Feuchtigkeit. Genau genommen durch eine längerfristige Durchfeuchtung von geeigneten Nährböden.⁶

Feuchtigkeit in einer Wohnung kann im Wesentlichen zwei Ursachen haben:⁷ Zunächst kann Feuchtigkeit von außen in die Wohnung gelangen – etwa durch undichte Fenster, Dächer, Mauern oder Rohrleitungen etc. Kommt die Feuchtigkeit nicht von außen, so kommt sie von innen. Hauptursachen für Feuchtigkeit von innen sind – neben Baufeuchtigkeit bei Neubauten⁸ – die Mieter selbst. Diese produzieren Feuchtigkeit, wenn sie kochen, waschen, duschen, schwitzen und sogar wenn sie einfach nur atmen.⁹ Hinzu kommen etwaige vom Mieter in die Wohnung eingebrachte Pflanzen,¹⁰ Aquarien,¹¹ Terrarien,¹² Zierbrunnen etc.

Unabhängig von der Ursache für die Feuchtigkeit in der Wohnung gibt es i.d.R. allerdings auch zwei Möglichkeiten um zu verhindern, dass es zu einer längerfristigen Durchfeuchtung von potentiellen Nährböden und damit zu Schimmelbildung in der Wohnung kommt:

Einerseits lässt sich Schimmel durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindern. Kommt Feuchtigkeit von außen in die Wohnung, kann etwa die undichte Stelle abgedichtet werden. Aber auch wenn die Feuchtigkeit von innen kommt, sind bauliche Maßnahmen zur Schimmelvermeidung grds. möglich. Selbst wenn der Schimmel ausschließlich durch das Wohnverhalten des Mieters verursacht wird, lässt sich Schimmel normalerweise durch technische Mittel – etwa automatische Lüftungssysteme, entsprechende Anstriche – oder Ähnliches vermeiden.¹³

Andererseits lässt sich Schimmel regelmäßig auch durch bestimmte Maßnahmen des Mieters verhindern.¹⁴ Notwendig ist dabei ein angepasstes Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters, ggf. in

³ AG Hamburg WuM 1988, 357; *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 330; teilweise wird dieses Ergebnis auch dem Rechtsgedanken in § 324 BGB a.F. (nunmehr § 326 BGB) entnommen, LG Gießen ZMR 2000 537.

⁴ *Zehelein*, in: BeckOK, Stand 1.2.2020, § 535 BGB Rn. 526; *Kraemer*, FS Blank, 2006, 281, 285.

⁵ BGH NZM 2018, 320 Rn. 23.

⁶ *Streyll*, NZM 2019, 153, 154.

⁷ AG Frankfurt WuM 2007, 569; *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 331.

⁸ Hierzu näher unten, V.3.

⁹ LG Frankfurt WuM 2015, 665, 666.

¹⁰ AG Nürtingen NZM 2011, 547.

¹¹ BGH NJW 2012, 2882 Rn. 21; AG Rheine WuM 1988, 302.

¹² BGH NJW 2012, 2882 Rn. 21.

¹³ Vgl. BGH NJW 2007, 2177, 2178.

¹⁴ *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 331.

Kombination mit einer entsprechenden Einrichtung der Wohnung.¹⁵ Denn damit feuchte Stellen ausreichend schnell wieder trocknen, müssen sie mit ausreichend warmer Luft in Berührung kommen. Die warme Luft kann die Feuchtigkeit dann aufnehmen. Mittels Lüften muss schließlich die feuchte warme Luft durch kalte (trockne) Luft ausgetauscht werden. Ggf. ist dieser Vorgang mehrfach zu wiederholen.¹⁶ Hierdurch kann Schimmel oftmals selbst in Fällen vermieden werden, in denen Feuchtigkeit von außen in die Wohnung eindringt.

III. Allgemeine Abgrenzung der Verantwortlichkeit für den Schimmel

Wie erwähnt, ist Schimmel in der Wohnung oftmals gesundheitsgefährdend. Zudem führt er häufig zu unangenehmen Gerüchen und optischen Beeinträchtigungen der Wohnung. Dementsprechend schränkt Schimmel grds. auch den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ein und begründet damit einen Mangel der Mietsache.¹⁷ Mit dieser Erkenntnis ist allerdings noch niemandem geholfen.

Rechte des Mieters wegen dieses Mangels sind schließlich ausgeschlossen, wenn ihn die Verantwortung für den Schimmel trifft.¹⁸ Andererseits kann aber auch der Vermieter seinerseits nur dann Rechte gegen den Mieter wegen einer mit Schimmel einhergehenden Substanzbeeinträchtigung geltend machen, wenn der Mieter (und nicht er als Vermieter) für den Schimmel verantwortlich ist.¹⁹ Die zentrale Frage ist also diejenige, nach der Verantwortlichkeit für den Schimmel.

1. Gefahrenkreistheorie

Anders als es die soeben beschriebene Gemengelage von Ursachen und Verhinderungsmöglichkeiten in Bezug auf Schimmel auf den ersten Blick vermuten lässt, kommt es hinsichtlich der Verantwortlichkeit für den Schimmel in der Praxis grds. nicht zu einer quotenmäßigen Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter.²⁰ Dies ergibt sich bereits aus der in der Rechtsprechung überwiegend vertretenen „Sphären-“²¹ bzw. „Gefahrenkreistheorie“²². Nach der vom OLG Karlsruhe entwickelten Theorie, der sich auch der BGH grds. angeschlossen hat,²³ trifft den Mieter im Falle eines Schadens an der Mietwohnung, der nicht durch normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, die Beweislast, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut liegenden Bereich in Betracht kommt.²⁴ Es wird also zunächst ein ursächliches Verschulden des Vermieters mit der Folge einer Beweislastumkehr und der Möglichkeit eines Entlastungsbeweises vermutet.²⁵ Dementsprechend muss zunächst der Vermieter

¹⁵ Vgl. LG Hannover WuM 1988, 354.

¹⁶ Linn, GE 1998, 34, 36.

¹⁷ LG Lüneburg WuM 2001, 465; Blank, WuM 2004, 243; Breiholdt/Nierhaus, NZM 2012, 329, 330; Streyll, NZM 2019, 153, 155.

¹⁸ Breiholdt/Nierhaus, NZM 2012, 329, 330.

¹⁹ Streyll, NZM 2019, 153, 155.

²⁰ Selk, NJW 2013, 2629, 2629.

²¹ LG Frankfurt/O, GE 2011, 410.

²² LG Konstanz, WuM 2013, 156.

²³ Vgl. BGH NJW-RR 2005, 381.

²⁴ OLG Karlsruhe, NJW 1985, 142.

²⁵ LG Aachen, Urt. v. 2.7.2015 - 2 S 327/14, Rn. 6.

beweisen, dass die Ursache eines Mangels nicht in seinem Gefahrenbereich liegt.²⁶ Erst wenn dieser Beweis geführt ist, trifft den Mieter eine umfassende Entlastungspflicht, wobei sich ein offenes Beweisergebnis zulasten der Vermieterseite auswirkt.²⁷

Mit Blick auf die Minderung und Beseitigungsansprüche bedeutet das, dass der Mieter zunächst nur die Existenz von Schimmel in der Wohnung – also das grundsätzliche Vorhandensein eines Mangels – darlegen und beweisen muss.²⁸ Sodann hat der Vermieter darzulegen und zu beweisen, dass der Schimmel seine Ursache nicht in seiner Sphäre hat – ihn also keine Verantwortlichkeit für den Schimmel trifft.²⁹ Gelingt ihm dies, müsste der Mieter seinerseits wiederum darlegen und beweisen, dass er nicht für den Schimmel verantwortlich ist.³⁰ Schafft der Mieter den entsprechenden Nachweis, greift die Minderung bzw. der Beseitigungsanspruch – gleichsam non liquet – durch.

Entsprechendes gilt grds. auch im umgekehrten Fall, dass der Vermieter Schadensersatzansprüche gegen den Mieter wegen einer schimmelbedingten Beeinträchtigung der Bausubstanz geltend macht. Auch hier muss der Vermieter zunächst darlegen und beweisen, dass der Schimmel nicht von ihm zu verantworten ist.³¹ Wenn ausgeschlossen ist, dass der Schimmel seine Ursache außerhalb des unmittelbaren Einflussbereichs des Vermieters hat, trifft den Mieter die Beweislast, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist. Gelingt der Nachweis, sind Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter – ebenfalls wegen non liquet – unbegründet.

Macht der Mieter allerdings Schadensersatzansprüche nach § 536a BGB gegenüber dem Vermieter geltend – etwa weil durch die Feuchtigkeit in der Wohnung auch vom Mieter eingebrachtes Eigentum durch Schimmel beeinträchtigt wurde –, muss greift die Gefahrenkreistheorie nicht. Der Mieter muss hier alle Voraussetzungen seines Schadensersatzanspruchs darlegen und beweisen. Damit ist der bloße Beweis des Vorhandenseins von Schimmel mitunter nicht genügend, sondern der Mieter muss auch darlegen und beweisen, dass der Vermieter für den Schimmel verantwortlich ist.³²

Allerdings darf Verantwortlichkeit hier weder schlicht mit der Verursachung der Feuchtigkeit noch mit der Nichtverhinderung des Schimmels gleichgesetzt werden. Vielmehr setzt Verantwortlichkeit ein zumindest pflichtwidriges Verhalten der jeweiligen Vertragspartei voraus. Zum Dreh- und Angelpunkt für die Verteilung der Verantwortlichkeit wird damit letztlich die Frage nach dem vertragsgemäßen Gebrauch: Dieser ist bei Mietwohnungen zunächst allgemein die Nutzung der Räume zum Wohnen.³³ Allerdings wird er im Einzelfall durch konkrete Vereinbarung zwischen den Parteien weiter konkretisiert. Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass der vertragsgemäße Gebrauch möglich ist, sonst verletzt er seine Hauptleistungspflicht. Der Mieter darf den vertragsgemäßen Gebrauch nicht überschreiten, andernfalls verletzt er seine Rücksichtnahmepflicht aus § 241 Abs. 2 BGB.³⁴

²⁶ LG Aachen, BeckRS 2015, 15629, Rn. 6.

²⁷ LG Aachen, BeckRS 2015, 15629, Rn. 6.

²⁸ AG Köln, BeckRS 2019, 44081, Rn. 59.

²⁹ LG Konstanz, WuM 2013, 156.

³⁰ LG Konstanz, WuM 2013, 156.

³¹ LG Münster, WuM 2011, 359.

³² *Streyll*, WuM 2016, 135, 137.

³³ BGH NJW 2019, 507 Rn. 22.

³⁴ BGH NZM 2018, 320 Rn. 20.

2. Ergebnisse der Gefahrenkreistheorie in verschiedenen Grundkonstellationen

Mit Blick auf die Ursache von Schimmel lassen sich nun allgemein drei verschiedene Grundkonstellationen differenzieren:

a) 1. Fall: Das „Tropenhaus“

Mit dem Begriff „Tropenhaus“ sollen solche Fälle beschrieben werden, in denen der Schimmel keinen relevanten Zusammenhang mit dem baulichen Zustand der Wohnung hat. Es dringt also keine Feuchtigkeit von außen in die Wohnung, sondern die zur Schimmelbildung führende Feuchtigkeit wird gänzlich vom Mieter produziert. Zudem bestehen auch keine bauphysikalischen Besonderheiten, die eine Schimmelbildung begünstigen. Vielmehr hat der Schimmel seine Ursache ausschließlich darin, dass der Mieter nicht ausreichend lüftet bzw. heizt.

Das Ergebnis eines Prozesses in den „Tropenhaus“-Konstellationen wird auf Grundlage der Gefahrenkreistheorie grundsätzlich zugunsten des Vermieters ausfallen: Der Vermieter wird normalerweise den Beweis, dass er nicht für den Schimmel verantwortlich ist, erbringen können. Der Mieter hingegen wird den Beweis, dass ihn keine Verantwortung für den Schimmel trifft, nicht zu führen vermögen.

Das Ergebnis auf Grundlage der Gefahrenkreistheorie überzeugt: Dringt keine Feuchtigkeit in die Wohnung ein und bestehen auch sonst keine schimmelbegünstigenden bauphysikalischen Besonderheiten, ist die Wohnung grds. in einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand. Denn wenn sie ausreichend geheizt und gelüftet wird, bildet sich schließlich kein Schimmel. Der Vermieter hat insoweit also seine vertraglichen Pflichten erfüllt. Der Mieter hingegen hat – da er nicht seiner Wohnungsnutzung entsprechend geheizt und gelüftet hat – den vertragsgemäßen Gebrauch überschritten. Er trägt deshalb die Verantwortung für den Schimmel.³⁵

Denn der vertragsgemäße Gebrauch umfasst zwar auch Kochen, Waschen, Duschen, Schwitzen und Atmen, sodass man dem Mieter die Verursachung von Feuchtigkeit grds. nicht vorwerfen kann. Allerdings ist der Mieter wegen der Rücksichtnahmepflicht nach § 241 Abs. 2 BGB auch verpflichtet, eine der Nutzung und den Jahreszeiten entsprechende Be- und Entlüftung sowie Beheizung der Wohnräume vorzunehmen.³⁶ Aus den gegenseitigen Rechten und Pflichten des Mietvertrags folgt also, dass der Mieter zwar Feuchtigkeit in der Wohnung produzieren darf, er aber auch gehalten ist, die von ihm produzierte Feuchtigkeit in angemessenem Umfang wieder aus der Wohnung auszuleiten.³⁷ Dabei ergibt sich aus der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt, dass die Anforderungen an das Heiz- und Lüftungsverhalten mit dem Umfang, in dem der Mieter Feuchtigkeit in der Wohnung produziert, steigen.³⁸ Bei normalem Wohnverhalten folgt aus der Rücksichtnahmepflicht also auch normales Heiz- und Lüftungsverhalten.³⁹ Was genau das im Einzelnen bedeutet ist zwar hoch umstritten.⁴⁰ Im Rahmen dieses Beitrags kann und muss die Frage nach normalem Heiz- und

³⁵ LG Lüneburg WuM 2001, 465.

³⁶ *Kraemer*, FS Blank, 2006, 281, 282; BeckOK/*Zehelein*, § 535 BGB Rn. 526; *Streyll*, WuM 2016, 135.

³⁷ LG Frankfurt WuM 2015, 665.

³⁸ BGH NJW 2019, 507, 510; LG Kiel, BeckRS 2012, 4666; in diesem Sinne auch *Streyll*, NZM 2019, 153, 154.

³⁹ Vgl. *Kraemer*, FS Blank, 2006, 281 („ein objektiver, an normativen Verhaltensstandards ausgerichteter Verhaltensmaßstab“)

⁴⁰ Vgl. nur *Selk*, NJW 2013, 2629, 2931 f.

Lüftungsverhalten indes nicht im Detail geklärt werden. Die wohl überwiegende Ansicht scheint davon auszugehen, dass zweimal tägliches Lüften⁴¹ und eine Grundtemperatur von nicht unter 18 Grad⁴² für den normalen Gebrauch üblich ist. Verursacht der Mieter erhöhte Luftfeuchtigkeit, können natürlich auch gesteigerte Anforderungen an das Heiz- und Lüftungsverhalten bestehen.⁴³

Da die Rücksichtnahmepflicht entsprechend angepasstes Lüften und ausreichendes Heizen vom Mieter verlangt, stellt sein Unterlassen eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs dar, durch die der Mieter in das Vermögen des Vermieters vordringt und ggf. Schäden verursacht. Das ungefähre Wissen, dass man bei normaler Nutzung einer Wohnung in der Regel zweimal täglich Lüften und eine Grundtemperatur von nicht unter 18 Grad halten sollte und dass bei überdurchschnittlicher Feuchtigkeitsverursachung entsprechend erhöhte Voraussetzungen hinsichtlich des Lüftungs- und Heizverhaltens bestehen, wird man als Mindestmaß an Kenntnis erwarten können.⁴⁴ Dementsprechend handelt ein Mieter, der nicht entsprechend lüftet bzw. heizt auch zumindest fahrlässig nach § 278 BGB.

Rechte des Mieters gegen den Vermieter wegen des Schimmels bestehen hier, da der Mieter den Mangel verursacht hat, nach § 242 BGB nicht. Andererseits kann der Vermieter vom Mieter wegen schuldhafter Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 BGB Ersatz für etwaige Schäden der Bausubstanz verlangen.

b) 2. Fall: Das „leckgeschlagene Haus“

Das „leckgeschlagene Haus“ soll das andere Extrem der Skala bezeichnen. Hier dringt Feuchtigkeit von außen in die Wohnung ein, etwa durch undichte Fenster, Mauern etc. Schimmel entsteht auch ohne die vom Mieter produzierte Feuchtigkeit. Seine Ursache ist die von außen eindringende Feuchtigkeit.

Das Ergebnis eines Prozesses in diesen Konstellationen wird auf Grundlage der Gefahrenkreistheorie regelmäßig zugunsten des Mieters ausfallen:⁴⁵ Es wird dem Vermieter bereits nicht gelingen, zu beweisen, dass er nicht für den Schimmel verantwortlich ist. Auch hier überzeugt das Ergebnis im Grundsatz. Der Mieter einer Wohnung kann normalerweise erwarten, dass die angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.⁴⁶ Das Eindringen von Feuchtigkeit in die Wohnung entspricht folglich im Allgemeinen nicht dem vertragsgemäßen Zustand.⁴⁷ Der Vermieter verletzt also seine Pflichten aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Den Mieter trifft hingegen keine Verantwortlichkeit für den Schimmel.

⁴¹ LG Hannover WuM 1985, 22; AG Bremen WuM 2015, 547; AG Frankfurt WuM 2007, 569; *Streyll*, WuM 2016, 135, 136; *ders.* NZM 2019,153, 154.

⁴² LG Braunschweig WuM 1985, 26; LG Konstanz, WuM 2013, 156; in diesem Sinne wohl auch *Streyll*, der von einer Grundtemperatur von 20 Grad bzw. 16 Grad im Schlafzimmer als Standard ausgeht, *Streyll*, WuM 2016, 135, 136 und NZM 2019,153, 154.

⁴³ BGH NJW 2012, 2882 Rn. 21.

⁴⁴ Vgl. AG Nürtingen NZM 2011, 547; differenzierend *Selk*, NJW 2013, 2629: Die Notwendigkeit zweimal tägliches Lüftens und einer gewisse Grundtemperatur zählen zur Mindestkenntnis, die Notwendigkeit gesteigerten Lüftungsverhalten bei überdurchschnittlicher Feuchtigkeitsverursachung hingegen nicht.

⁴⁵ Vgl. *Selk*, NJW 2013, 2629, 2630.

⁴⁶ BGH NJW 2019,507, 509.

⁴⁷ BGH NJW 2019, 507, 509.

Solange er die von ihm selbst produzierte Feuchtigkeit aus der Wohnung herausleitet – er also ein seiner Feuchtigkeitsverursachung entsprechendes Heiz- und Lüftungsverhalten an den Tag legt – bewegt er sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, sodass sich bereits keine Pflichtverletzung begründen lässt. Ein Mieter muss grds. nicht damit rechnen, dass es zur Schimmelvermeidung darüberhinausgehender Anstrengungen bedarf.

Aber selbst wenn der Mieter hinter dem normalen Heiz- und Lüftungsverhalten zurückbleibt, scheint die Annahme einer alleinigen Verantwortlichkeit des Vermieters grds. angemessen. Die Vermutung, dass der Schimmel auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen ist, greift hier nicht.⁴⁸ Den Vermieter trifft insofern die Beweislast.⁴⁹ Dabei reicht der Beweis, dass die Schimmelbildung unterblieben wäre, wenn der Mieter normal gelüftet und geheizt hätte, nicht aus. Vielmehr müsste der Vermieter, um eine Verantwortlichkeit des Mieters zu begründen, beweisen, dass es bei dem Wohnverhalten des Mieters auch ohne die von außen eindringende Feuchtigkeit zu Schimmel gekommen wäre.⁵⁰ Dies folgt daraus, dass die Herausleitung von eindringender Feuchtigkeit grds. außerhalb des Schutzzwecks der Pflichten zum angemessenen Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters liegt. Denn allgemein beschränkt sich die Rücksichtnahmepflicht mit Blick auf die Obhut für einen Gegenstand darin, Schädigungen zu unterlassen.⁵¹ Eine darüber hinausgehende Pflicht zum aktiven Schutz der Gegenseite in Form einer Erhaltungspflicht bedarf hingegen einer besonderen Rechtfertigung.⁵² Die kann zwar darin bestehen, dass der jeweiligen Partei aktive Erhaltungsmaßnahmen nach Treu und Glauben zuzumuten sind, da für sie die Gefahrenbewältigung leichter und billiger ist und keine berechtigten Interessen entgegenstehen.⁵³ Das setzt allerdings voraus, dass die besondere Gefahrenlage der verpflichteten Partei auch bekannt ist.⁵⁴ Solange der Mieter also nicht mit von außen in die Wohnung eindringender Feuchtigkeit rechnen muss, beschränkt sich seine Rücksichtnahmepflicht darauf, nur die von ihm verursachte Feuchtigkeit angemessen aus der Wohnung zu leiten.⁵⁵ Demnach haftet der Mieter allerdings aber auch nur dann wegen einer Schutzpflichtverletzung für Schimmel in der Mietwohnung, wenn feststeht, dass die nicht aus der Wohnung herausgeleitete Mieter-Feuchtigkeit für sich für die Schimmelerstehung ursächlich war. Damit verbleibt es dabei, dass den Mieter grds. selbst dann keine Verantwortlichkeit für den Schimmel trifft, wenn er ihn durch angemessenes Lüften und Heizen hätte vermeiden können. Etwas anderes gilt erst, wenn der Schimmel gerade nicht durch die von außen eindringende Feuchtigkeit, sondern durch die nicht herausgelassene Innenfeuchtigkeit entstanden ist – es also auch ohne die Feuchtigkeit von außen zum Schimmel gekommen wäre. Hier käme ggf. ausnahmsweise eine Quotelung der Verursachungsbeiträge in Betracht. Denn dann stünde fest, dass sowohl die von außen eindringende als auch die nicht herausgelassene Innenfeuchtigkeit ursächlich zur Schimmelbildung beigetragen haben. Andernfalls liegt die Ursache des Schimmels jedoch weiterhin im alleinigen Verantwortungsbereich des Vermieters.⁵⁶

⁴⁸ AG Regensburg WuM 2010, 738.

⁴⁹ Vgl. AG Bremen WuM 2015, 546.

⁵⁰ In diesem Sinne wohl auch AG Bremen, WuM 2015, 546.

⁵¹ Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 489, 498.

⁵² Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 498.

⁵³ Vgl. BGH NJW 1972, 1363.

⁵⁴ Vgl. BGH NJW 1972, 1363.

⁵⁵ AG Bremen, WuM 2015, 546.

⁵⁶ Das gilt in Konstellationen des leckgeschlagenen Hauses übrigens grds. auch dann, wenn der Mieter Kenntnis von der eindringenden Feuchtigkeit hat, vgl. unten IV.2.b).

Der Vermieter kann mit Blick auf den Schimmel dann keine Rechte gegen den Mieter geltend machen. Ansprüche des Mieters wegen des Schimmels sind grds. berechtigt.

c) 3. Fall: Das „schimmelgeneigte Haus“

Zwischen den beiden zuvor genannten Kategorien, steht das „schimmelgeneigte Haus“. Wie beim Tropenhaus, dringt hier ebenfalls keine Feuchtigkeit von außen in die Wohnung. Aber es bestehen, anders als beim Tropenhaus, bauphysikalische Besonderheiten, die die Schimmelbildung begünstigen – etwa Wärmebrücken, „unzureichende“ Heizungen in bestimmten Räumen, eine nur geringe Wärmedämmung etc. Dies dürfte der praktisch relevanteste Fall, aber auch der komplizierteste Fall sein.

Unter Zugrundelegung der Gefahrenkreistheorie ist bei der schimmelgeneigten Wohnung mit Blick auf das Ergebnis eines Prozesses zu differenzieren. Wie bereits erwähnt, lässt sich der Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht pauschal festlegen, sondern ist im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.⁵⁷

Hierbei ist der konkrete Mietgegenstand von besonderer Bedeutung.⁵⁸ Was der Mieter mit Blick auf die Wohnung erwarten kann, ergibt sich insbesondere aus dem Alter, der Ausstattung und der Art des Gebäudes sowie der Höhe der Miete und einer eventuellen Ortssitte.⁵⁹ Insoweit muss die Wohnung, um für den vertragsgemäßen Gebrauch geeignet zu sein, nach der Verkehrssitte jedenfalls diejenigen Standards erfüllen, die bei der Errichtung des Bauwerks galten.⁶⁰ Mit Blick auf die Anforderungen durch technische Normen ist – wenn keine besonderen Absprachen zwischen den Parteien bestehen – die Einhaltung derjenigen Normen, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung galten, notwendig, aber auch hinreichend.⁶¹ Anders formuliert, ist das Maximum, was der Mieter ohne weitere Absprachen erwarten darf, dass die Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung „ordnungsgemäß“ war und dieser Standard auch heute nicht unterschritten wird.

Allerdings können auch konkludente Vereinbarungen dazu führen, dass die vertragliche Soll-Beschaffenheit negativ (wie natürlich auch positiv) von dem abweicht, was im Verkehr üblich ist.⁶² Eine solche konkludente negative Beschaffenheitsvereinbarung ist zu bejahen, soweit der Mieter – bei objektivierter Betrachtung – eine ihm bekannte oder bei Vertragsschluss konkret absehbare Störung erkennbar dem Vertrag zugrunde legt, ohne einen Widerspruch oder Vorbehalt anzumelden.⁶³ Insofern können auch augenscheinliche Besonderheiten der Wohnung zu einer Beschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs führen. So ließe sich etwa annehmen, dass bestimmte Räume, in denen es etwa augenscheinlich an Heiz- und Lüftungsmöglichkeiten fehlt, erkennbar nicht als Schlafräume geeignet sind.⁶⁴ Oder auch, dass dem Mieter eine massive raumklimatische Veränderung bewusst gewesen sein muss, wenn für ihn bei Vertragsschluss

⁵⁷ BGH NJW 2019, 507, 508.

⁵⁸ LG Lüneburg WuM 2001, 465.

⁵⁹ BGH NJW 2019, 507, 509.

⁶⁰ BGH NJW 2019, 507, 509.

⁶¹ BGH NJW 2019, 507, 509.

⁶² BGH NJW 2010, 1133, 1134; LG Nürnberg WuM 1985, 20; *Gsell*, NZM 2016, 702.

⁶³ *Gsell*, NZM 2016, 702, 707.

⁶⁴ Das bloße Fehlen einer Heizung als nicht ausreichend für eine entsprechende Erkennbarkeit ansehend, LG Lüneburg WuM 2001, 465.

erkennbar war, dass moderne Isolierglasfenster in die zu mietende Altbauwohnung eingebaut wurden.⁶⁵

Der Mieter darf also, will er den vertragsgemäßen Gebrauch nicht überschreiten, die Wohnung höchsten so nutzen, wie es nach Alter, der Ausstattung und der Art des Gebäudes verkehrsüblich ist.⁶⁶ Was das konkret bedeutet lässt sich indes oftmals nicht rechtssicher vorhersagen. Sicherlich kann ein dem Alter des Gebäudes angepasstes Heiz- und Lüftungsverhalten ein mehr als zweimal tägliches Lüften und eine Durchschnittstemperatur von über 18 Grad erfordern.⁶⁷ Andererseits wird es auch Grenzen geben.⁶⁸ So dürfte ein mehr als viermal tägliches Lüften und eine höhere Durchschnittstemperatur als 22 Grad wohl für keinen Gebäudetypen mehr „allgemein verkehrsüblich“ sein.⁶⁹ Zudem wird der Mieter unabhängig von Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes in Bezug auf die Funktionszuweisung der „normalen“ Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer etc.) nach der Verkehrssitte frei sein. Gleiches gilt für die Möblierung – grds. können an jeder Stelle einer Wohnung, ohne dass ein besonderer Abstand von der Wand erforderlich wäre, Möbel aufgestellt werden.⁷⁰ Dass der Verzicht auf feuchtigkeitsverursachende Einrichtungsgegenstände, wie etwa Zierbrunnen, oder umfangreicher Pflanzenschmuck in bestimmten Gebäudetypen per se der Verkehrssitte entspricht, dürfte zu verneinen sein.⁷¹

Neben der Unsicherheit, was mit Blick auf den allgemeinen Gebäudetypen überhaupt als verkehrsüblicher Gebrauch gilt, kommt erschwerend hinzu, dass zusätzlich noch die Möglichkeit darüberhinausgehender, konkludenter Vereinbarungen besteht. Hierzu können ja bereits augenscheinliche Besonderheiten der konkreten Wohnung führen. Durch solche konkludenten Vereinbarungen können die Beschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs im konkreten Fall über diejenigen liegen, die allgemein für entsprechende Gebäudetypen üblich sind. Demnach kann also auch mehr als viermaliges Lüften und eine höhere Durchschnittstemperatur als 22 Grad durchaus für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich sein.⁷² Ebenso sind Einschränkungen in Bezug auf die Nutzung der einzelnen Räume,⁷³ der Aufstellung von Möbeln sowie mit Blick auf feuchtigkeitsverursachende Einrichtungsgegenstände aufgrund von konkludenten Vereinbarungen denkbar.⁷⁴ Die korrekte Prognose, unter welchen Umständen eine derartige konkludente

⁶⁵ Vgl. AG Nürtingen NZM 2011, 547; A.A. *Selk*, NJW 2013, 2629, 2633, nachdem eine stillschweigende Vereinbarung der Soll-Beschaffenheit in diesen Fällen nicht vorliegen soll, wenn die Parteien nicht über die Lüftungsproblematik gesprochen haben; näher zur Frage, ob die Kenntnis der raumklimatischen Besonderheiten bei Altbauwohnungen mit Isolierglasfenstern von einem durchschnittlichen Mieter erwartet werden kann, unten V.1.

⁶⁶ LG Hamburg WuM 1990, 290; LG Lüneburg WuM 1987, 214; AG Rheine WuM 1988, 302.

⁶⁷ LG Frankfurt WuM 2015, 665.

⁶⁸ AG Rheine WuM 1988, 302.

⁶⁹ Vgl. LG Braunschweig WuM 1985, 26; LG Konstanz, WuM 2013, 156; AG Hamburg WuM 1988, 357; AG Frankfurt WuM 2007, 569, das jedoch insofern auf Unzumutbarkeit abstellt, so auch LG Hamburg WuM 1988, 353.

⁷⁰ LG Aachen, BeckRS 2015, 15629, Rn. 10; LG Hamburg WuM 1988, 353; WuM 1985, 21; LG Mannheim NJW 2007, 2499; LG Münster WuM 2011, 359; AG Bochum WuM 1985, 25; AG Neuss WuM 1987, 214; *Selk*, NJW 2013, 2629, 2632.

⁷¹ AG Regensburg WuM 2010, 738, 739; a.A. wohl AG Rheine WuM 1988, 302.

⁷² Insofern zu pauschal AG Frankfurt WuM 2007, 569; vgl. auch BGH NJW 2007, 2177, 2180.

⁷³ Vgl. LG Lüneburg WuM 2001, 465.

⁷⁴ In diesem Sinne wohl auch BGH NJW 2019, 507, 510.

Vereinbarung überhaupt (und wenn ja mit welchem Inhalt sie) von einem konkreten Gericht angenommen wird, dürfte allerdings praktisch kaum möglich sein.

Mit Blick auf das Ergebnis eines Prozesses gilt hier nach der Gefahrenkreistheorie Folgendes: Sofern die Wohnung diejenigen Standards aufweist, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung galten, muss der Vermieter dies lediglich dartun, um seiner primären Beweispflicht, dass er nicht für den Mangel verantwortlich ist, nachzukommen.⁷⁵ Dann muss der Mieter darlegen, dass er – dem allgemeinen Gebäudetypen entsprechend – geheizt und gelüftet hat, ihm mithin keine Verantwortung in Bezug auf den Schimmel trifft. Gelingt dem Mieter das, geht die Entscheidung aufgrund eines non liquet zulasten des Vermieters. Andernfalls zulasten des Mieters.

Sofern die Wohnung nicht denjenigen Standard aufweist, der zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung galt, muss der Vermieter beweisen, dass es zwischen den Vertragsparteien diesbezüglich zu einer (konkludenten) negativen Beschaffenheitsvereinbarung gekommen ist.⁷⁶ Gelingt es dem Vermieter das Gericht von einer solchen zu überzeugen, muss der Mieter nachweisen, dass er sich auch nur im Rahmen des konkreten vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung bewegt hat. Er also ggf. auch die zusätzlichen, auf der konkludenten negativen Beschaffenheitsvereinbarung beruhenden, Einschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs beachtet hat. Gelingt dies, geht die Entscheidung ebenfalls zulasten des Vermieters. Andernfalls zulasten des Mieters. Eine andere Möglichkeit bestünde aus Sicht des Vermieters hier freilich darin – wie in den Konstellationen des „leckgeschlagenen Hauses“ – zu beweisen, dass der Mieter auch die Mindestanforderungen an das Lüftungsverhalten nicht eingehalten hat und dies alleine schon zur Schimmelverursachung geführt hätte.⁷⁷ Hinsichtlich der Konsequenzen, wenn dem Vermieter dieser Beweis gelänge, sei auf die entsprechenden Ausführungen zum „leckgeschlagenen Haus“ verwiesen.

IV. Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmel

1. Rechtsnatur, Voraussetzungen und Grenzen

Mit Blick auf die Rechtsnatur von Handlungsanweisungen des Vermieters zur Schimmelvermeidung ist zunächst zwischen vorvertraglichen und nachvertraglichen Handlungsanweisungen zu differenzieren. Aus den Unterschieden bezüglich der Rechtsnatur folgen auch Verschiedenheiten hinsichtlich der Voraussetzungen und Grenzen der Vorgaben des Vermieters zur Schimmelvermeidung.

a) vorvertragliche Handlungsanweisungen

Gibt der Vermieter dem Mieter vor Vertragsschluss Handlungsanweisungen zur Vermeidung von Schimmel, etwa in Bezug auf das Lüftungs- und Heizverhalten, hinsichtlich der Aufstellung von Möbeln oder mit Blick auf die Nutzung einzelner Räume, kann dies den Umfang des vertragsgemäßen

⁷⁵ Selk, NJW 2013, 2629, 2930.

⁷⁶ AG Köln, BeckRS 2019, 44081 Rn. 73.

⁷⁷ LG Göttingen WuM 1986, 308; in diesem Sinne wohl auch AG Regensburg WuM 2010, 738.

Gebrauchs näher ausgestalten.⁷⁸ Die Nichtbeachtung der Vorgaben seitens des Mieters würde eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs bedeuten und könnte deshalb eine Schadensersatzpflicht nach § 280 Abs. 1 BGB auslösen. Andererseits wäre der Vermieter nur verpflichtet eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, die unter Beachtung dieser Vorgaben nicht schimmelt.⁷⁹ Sofern die Vorgaben von dem abweichen, was üblicherweise von dem Mieter zur Schimmelvermeidung erwartet wird, liegt demnach eine negative Beschaffenheitsvereinbarung vor.

Negative Beschaffenheitsvereinbarungen sind im Mietrecht grds. zulässig.⁸⁰ Allerdings rückt eine negative Beschaffenheitsvereinbarung umso eher in die Nähe eines unzulässigen Minderungsausschlusses, je allgemeiner sie formuliert ist und je fernliegender die betreffenden Störungen dem Mieter nach den tatsächlichen Umständen bei Vertragsschluss erscheinen müssen.⁸¹ Dementsprechend reicht zunächst ein bloßer Hinweis auf ein abstraktes Risiko nicht für die Annahme einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung aus.⁸² Vielmehr muss dem Mieter – ggf. unter Angabe der Ursache – klar vor Augen geführt werden, wie der vertragsgemäße Gebrauch geschmälert wird. Der Mieter muss, wie *Gsell* es formuliert, in der Lage sein, die Beschränkungen in seine Beurteilung der Preisangemessenheit „einzupreisen“.⁸³

Somit erfüllen standardisierte Vorgaben zum optimalen Heizen und Lüften nicht die Voraussetzungen einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung.⁸⁴ Gleiches gilt für unbestimmte Hinweise, wie die Vorgabe es sei „angemessen zu heizen und zu lüften und die Wohnung so zu möblieren, dass alle Wände gut belüftet werden“.⁸⁵ Wenn der Vermieter jedoch unter Bezugnahme auf Besonderheiten der Wohnung konkrete Vorgaben macht, er etwa dem Mieter mitteilt, dass die Wohnung „bei normaler Nutzung wegen bauphysikalischer Wärmebrücken zur Schimmelvermeidung tagsüber alle 4 Stunden zu lüften sei, indem sämtliche Fenster für 10 Minuten geöffnet werden“, wäre dies inhaltlich zweifelsohne ausreichend. Ob der Vermieter den Mieter durch eine vorvertragliche Handlungsanweisung auch dazu verpflichten könnte, ein Hygrometer aufzustellen und bei Überschreitung eines gewissen Feuchtigkeitsniveaus zu lüften,⁸⁶ scheint hingegen fraglich.⁸⁷ Jedenfalls wenn der Mieter keine näheren Anhaltspunkte dazu hat, wie häufig er auf dieser Grundlage normalerweise zu lüften hat, wird es an der Erkennbarkeit des Umfangs der Gebrauchsschmälerung fehlen.

Abgesehen von Vorgaben zur Häufigkeit in der gelüftet werden muss, sind auch – sofern inhaltlich präzise genug – grds. alle denkbaren weiteren Vorgaben zur Schimmelvermeidung möglich. Es kann beispielsweise eine bestimmte Durchschnittstemperatur vorgegeben werden, die der Mieter nicht unterschreiten darf. Zudem kann der Vermieter dem Mieter durch Handlungsanweisungen die Aufstellung von Möbeln vorgeben, etwa indem ein gewisser, genau bezeichneter Mindestabstand zur Wand vorgeschrieben wird⁸⁸ oder auch das Aufstellen von größeren Möbeln vor Außenwänden

⁷⁸ Vgl. LG Köln ZMR 2008, 629.

⁷⁹ In diesem Sinne auch LG Köln ZMR 2008, 629.

⁸⁰ BGH NJW 2010, 1133; *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 334; *Gsell*, NZM 2016, 702, 709.

⁸¹ *Gsell*, NZM 2016, 702, 711.

⁸² *Gsell*, NZM 2016, 702, 709.

⁸³ *Gsell*, NZM 2016, 702, 710.

⁸⁴ AG Bremen, WuM 2015, 546.

⁸⁵ Vgl. LG Aachen, BeckRS 2015, 15629 Rn. 11.

⁸⁶ So die Handlungsempfehlung des Sachverständigen in einem Fall des LG Frankfurt/O GE 2011, 410.

⁸⁷ So aber *Streyll*, WuM 2016, 135, 137.

⁸⁸ Vgl. LG Mannheim, NJW 2007, 2499; *Selk*, NJW 2013, 2629, 2633.

untersagt wird. Der Vermieter könnte ferner bestimmen wie viele Zimmerpflanzen maximal aufgestellt werden dürfen⁸⁹ oder etwa das Aufstellen von Zierbrunnen, Aquarien oder Terrarien reglementieren. Der Vermieter kann grds. sogar die Nutzung der einzelnen Räume näher vorgeben.

Allerdings kann nur dann von einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung ausgegangen werden, wenn ein objektiver Empfänger die Erklärung des Vermieters unter Berücksichtigung des Gesamtkontexts als ernst gemeinte Beschränkung versteht. Dementsprechend stehen verschleiernde Zusätze bzw. begleitende Hinweise, durch die die genannten Anforderungen wieder relativiert werden, der Annahme einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung entgegen.⁹⁰ Wenn der Vermieter dem Mieter also etwa detaillierte besondere Handlungsanweisungen zur Schimmelvermeidung überreicht und dabei zum Ausdruck bringt, dass dies nur pro forma geschehe, denn die Wohnung sei nicht besonders Schimmelfällig und man könne sie ganz normal nutzen, begründen die Handlungsanweisungen keine negative Beschaffenheitsvereinbarungen.

Unabhängig davon sind negativen Beschaffenheitsvereinbarungen aber auch absolute Grenzen gesetzt. Eindeutige Vertragsbestimmungen sind ihnen gegenüber vorrangig.⁹¹ Der Kern des Vertragszwecks, nämlich die Nutzung der Räume als Wohnung, darf durch sie nicht ausgehöhlt werden. Dementsprechend dürfen negative Beschaffenheitsvereinbarungen nicht dazu führen, dass der vertragsgemäße Gebrauch dauerhaft hinter den Mindestanforderungen fürs Wohnen zurückbleibt. Zudem droht eine Aushöhlung des Vertragszwecks auch dann, wenn der Mieter vom Nutzer der Wohnung (hierfür zahlt er schließlich Miete) durch die Handlungsanweisung letztlich zu ihrem Pfleger degradiert wird.⁹² Anders formuliert, dürfen die Vorgaben in den Handlungsanweisungen vor dem Hintergrund des Vertragszwecks nicht unzumutbar sein.

Dementsprechend ist etwa die Vorgabe von Mindesttemperaturen von über dem für Menschen angenehmen – etwa von über 24 Grad in normalen Räumen⁹³ und von über 20 Grad im Schlafzimmer⁹⁴ – wohl unzulässig. Entsprechendes gilt auch, wenn die Einschränkungen hinsichtlich der Möblierung oder der Nutzung der Räume es unmöglich machen, die Wohnung zum Mittelpunkt der privaten Lebensgestaltung zu machen. Auch wenn die Anforderungen an das Lüftungsverhalten die private Lebensgestaltung des Mieters unzumutbar einschränken – etwa, weil der vorgeschriebene Lüftungsrythmus nicht mit der Vollzeitberufstätigkeit des Mieters vereinbar ist – ist ihnen die Wirksamkeit zu versagen.⁹⁵

Erfüllt eine vorvertragliche Handlungsanweisung die Anforderungen an eine negative Beschaffenheitsvereinbarung nicht, hat sie keinerlei rechtliche Relevanz. Ist sie etwa zu unpräzise, kann sie auch nicht etwa über die Rücksichtnahmepflichten des Mieters Einfluss auf die Verantwortlichkeitsverteilung zwischen Mieter und Vermieter führen.⁹⁶ Dies gilt ebenso für Fälle, in denen der Vermieter im Zusammenhang mit den Handlungsanweisungen verschleiernde Zusätze

⁸⁹ In diesem Sinne auch AG Regensburg WuM 2010, 738.

⁹⁰ Gsell, NZM 2016, 702, 711.

⁹¹ Gsell, NZM 2016, 702, 711.

⁹² Vgl. auch Selk, NJW 2013, 2629, 2632.

⁹³ https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/G/gesundheitschutz_umweltbezogen/Luft/Downloads/studie_Raumluft_5_2013.pdf?__blob=publicationFile&v=3, S. 13.

⁹⁴ https://www.focus.de/immobilien/wohnen/fuer-den-guten-schlummer-die-optimale-raumtemperatur-fuer-einen-erholsamen-schlaf_id_6657374.html.

⁹⁵ In diesem Sinne wohl auch Selk, NJW 2013, 2629, 2631.

⁹⁶ Hierzu näher unter IV.2.

macht bzw. relativierende Hinweise gibt. Verstoßen die Handlungsanweisungen gegen die „Zumutbarkeitsgrenze“, lassen sich die Vorgaben auch nicht – quasi als geltungserhaltende Reduktion – im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung auf ein gerade noch zumutbares Maß beschränken. Denn dies würde dem Mieter ein unverhältnismäßiges Prognoserisiko hinsichtlich des ihm gestatteten Gebrauchs der Wohnung überbürden. Jedenfalls wäre dem Mieter bei Überschreitungen von derart reduzierten Handlungsanforderungen mangels Kenntnis der nun geltenden Beschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs regelmäßig kein Verschulden vorzuwerfen.

Es bleibt in diesem Zusammenhang nur noch die Frage zu klären, inwiefern hier Besonderheiten mit Blick auf standardisierte (konkrete) Handlungsanweisungen bestehen. Ist eine vorformulierte Handlungsanweisung des Vermieters für eine Vielzahl von Fällen gedacht oder liegt ein Verbrauchervertrag nach § 310 Abs. 3 BGB zugrunde, gelten die besonderen Anforderungen des AGB-Rechts. Neben den besonderen Einbeziehungsregeln in § 305 Abs. 2 BGB und der Zweifelsregel in § 305c Abs. 2 BGB dürfte hier insbesondere die Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB von Bedeutung sein.⁹⁷ Insofern dürften engere Maßstäbe hinsichtlich der Zumutbarkeitsgrenze zu ziehen sein. Denn während bei individualvertraglichen negativen Beschaffenheitsvereinbarungen diesbezüglich die konkreten Einzelfallumstände zu berücksichtigen sind, ist im Rahmen von AGB grds. auf eine verallgemeinerte Interessenabwägung abzustellen. Das könnte sich beispielsweise mit Blick auf die Vorgabe von Lüftungsrhythmen auswirken: So mag es bei der Vermietung an einen Rentner etwa individualvertraglich möglich sein, Lüftungsabstände vorzuschreiben, die für einen Arbeitnehmer unzumutbar wären. Mit Blick auf eine standardisierte Handlungsanweisung könnte dies hingegen wegen der bloß abstrakten Beurteilung als unangemessene Benachteiligung anders zu beurteilen sein.

Zudem scheint ein Dilemma mit Blick auf die Konkretisierung der klauselmäßigen Anweisung zu bestehen: Verlangt der Vermieter ein Nutzungsverhalten, welches über das im Einzelfall zur Schimmelvermeidung notwendige hinausgeht, droht schnell das Unverhältnismäßigkeits-Verdikt. „Starre Lüftungspläne“ dürften etwa – unter Berücksichtigung der Grundgedanken der Rechtsprechung zu „starren Renovierungsfristen“⁹⁸ – unangemessen sein. Die Vorgaben müssten demnach so offengehalten werden, dass eine Anpassung an das konkrete Nutzungsverhalten möglich ist – also etwa ein Mieter der unterdurchschnittlich wenig Feuchtigkeit verursacht, nicht gezwungen ist, im selben Umfang zu lüften, wie ein Mieter, der überdurchschnittlich viel Feuchtigkeit verursacht. Andererseits scheint eine derart flexible Vorgabe mit dem AGB-rechtlichen Bestimmtheitsgebot zu kollidieren. Das Bestimmtheitsgebot als Teil des Transparenzgebots aus § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verlangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschrieben werden, dass für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen.⁹⁹ Die Lösung des Dilemmas dürfte darin bestehen, dass der Vermieter die Handlungsanweisungen unter die Prämisse der durchschnittlichen Nutzung der Wohnung durch den Mieter stellt – also etwa vorgibt, dass bei „normaler“ Nutzung ein bestimmtes Verhalten zur Schimmelvermeidung erforderlich ist. Nun mag man einwenden, dass doch unklar sei, was „normale“ Nutzung ist und ab wann von dieser abgewichen wird. Allerdings wird vom Mieter auch generell erwartet, einschätzen zu können, was eine normale Nutzung oder durchschnittliche Feuchtigkeitsverursachung ist –

⁹⁷ *Selk*, NJW 2013, 2629, 2633.

⁹⁸ BGH NJW 2004, 2586.

⁹⁹ BAG NZA 2018, 100 Rn. 18.

schließlich muss er auch generell das „übliche“ Heiz- und Lüftungsverhalten (zweimal tägliches Lüften und Raumtemperatur von nicht unter 18 Grad) bei normaler Nutzung an den Tag legen und bei überdurchschnittlicher Feuchtigkeitsproduktion anpassen und dementsprechend immer einschätzen, was übliches Verhalten ist und ab wann er es überschreitet.¹⁰⁰

b) Handlungsanweisungen im laufenden Mietverhältnis

Gibt der Vermieter dem Mieter im laufenden Mietverhältnis Handlungsanweisungen zur Vermeidung von Schimmel vor, führt dies in der Regel nicht zu einer Änderung der Beschaffenheitsvereinbarung.¹⁰¹ Denn eine solche würde als Vertragsänderung Zweiseitigkeit und damit die Zustimmung des Mieters voraussetzen.¹⁰² Der Mieter hat i.d.R. jedoch keinen Grund sich auf eine solche einzulassen.

Allerdings können im laufenden Mietverhältnis vom Vermieter erteilte Handlungsanweisungen Bedeutung im Rahmen der Rücksichtnahmepflichten des Mieters erlangen. Aus der Rücksichtnahmepflicht folgt, dass die Parteien sich so zu verhalten haben, dass die Rechtsgüter der anderen Partei nicht geschädigt werden.¹⁰³ Die genauen Anforderungen an die Rücksichtnahmepflicht werden im Wege der Auslegung aus dem Vertragszweck, der Verkehrssitte und dem redlichen Geschäftsverkehr hergeleitet.¹⁰⁴ Insoweit ist eine mehrstufige Interessenabwägung erforderlich.¹⁰⁵ Derjenige, auf dessen Interessen Rücksicht zu nehmen ist, muss wegen beschränkter Abwehrmöglichkeiten in Kombination mit den besonderen Einwirkungsmöglichkeiten des Verpflichteten schutzbedürftig sein.¹⁰⁶ Zudem ist eine Güterabwägung zwischen der Gefährdung der einen Partei und dem Risikobeseitigungsaufwand der anderen Partei erforderlich.¹⁰⁷ Im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen ist zudem das zwischen den Parteien bestehende Vertrauensverhältnis zu berücksichtigen.¹⁰⁸ Daraus folgt insbesondere, dass jede Partei ihre Rechte schonend auszuüben hat.¹⁰⁹ Somit kann der Mieter auf Grund der Rücksichtnahmepflicht u.U. auch dazu verpflichtet sein, von einem Gebrauch der Mietsache abzusehen, der grds. im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs liegt.¹¹⁰

Zwingende Voraussetzung für die Haftung wegen Rücksichtnahmepflichtverletzungen ist allerdings die Erkennbarkeit der Gefährdung.¹¹¹ Solange der Mieter keine Kenntnis von einer besonderen Gefährdung der Wohnung hat, muss er im Rahmen der Rücksichtnahmepflicht auch nur normales Verhalten an den Tag legen – sich also grds. im Rahmen des (mit Blick auf den Wohnungstyp allgemeinüblichen) vertragsgemäßen Gebrauchs halten.¹¹² Handlungsanweisungen können die

¹⁰⁰ S.o., III.2.a).

¹⁰¹ Vgl. LG Mannheim, NJW 2007, 2499.

¹⁰² LG Aachen, BeckRS 2015, 15629, Rn. 10.

¹⁰³ Staudinger-Eckpfeiler/Huber, D Rn. 3.

¹⁰⁴ Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 495.

¹⁰⁵ Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 497.

¹⁰⁶ Vgl. Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 495.

¹⁰⁷ Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 498.

¹⁰⁸ BGH NJW 1983, 2813, 2814.

¹⁰⁹ BGH NJW 1983, 2813, 2814.

¹¹⁰ Vgl. MüKo/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 535 BGB Rn. 210; in diesem Sinne auch Kraemer, FS Blank, 2006, 281; dies verkennend LG Mannheim, NJW 2007, 2499.

¹¹¹ Vgl. RGZ 78, 239, 24; LG Frankfurt/O GE 2011, 410.

¹¹² Selk, NJW 2013, 2629, 2633.

notwendige Kenntnis des Mieters von einer besonderen Gefährdung begründen.¹¹³ Verstößt der Mieter trotz Kenntnis der besonderen Verhaltensanforderungen gegen sie, handelt er vorsätzlich i.S.d. § 276 BGB. Zudem kann mit der Kenntnis einer besonderen Gefahrenlage für die Wohnung auch eine über die bloße Nichtschädigungspflicht hinausgehende Erhaltungspflicht begründet werden, sofern dem Mieter eine solche aktive Schutzpflicht nach Treu und Glauben zuzumuten ist.

Damit indes eine besondere Gefährdung der Wohnung für den Mieter erkennbar ist, bedarf es mehr als einer bloßen generell abstrakt formulierten Handlungsanweisung zur Vermeidung von Schimmel.¹¹⁴ Vielmehr muss die Handlungsanweisung zumindest auf die speziellen Gegebenheiten der konkreten Wohnung Bezug nehmen.¹¹⁵ Wird auf die speziellen Gegebenheiten der Wohnung Bezug genommen, kann der Mieter in der Regel aus den Handlungsvorgaben selbst erkennen, dass diese wegen der besonderen Disposition der Wohnung zur Schimmelvermeidung erforderlich sind und so die besondere Gefährdung erkennen, selbst wenn in der Handlungsanweisung nicht ausdrücklich auf eine besondere Gefahrenlage hingewiesen wird. Andererseits sind allgemein gehaltene Handlungsanweisungen diesbezüglich nicht ausreichend.¹¹⁶ Denn durch s allgemein gehaltene Hinweise, die ein besonderes Nutzungsverhalten vorschreiben, wird der Mieter gerade nicht für eine besondere Gefährdung der konkreten Wohnung sensibilisiert, sodass es an einer entsprechenden Kenntnis mangelt, die eine besondere Rücksichtnahmepflicht jedoch voraussetzt.

Darüber hinaus gelten auch mit Blick auf nachvertragliche Handlungsanweisungen die gleichen inhaltlichen Voraussetzungen wie für negative Beschaffenheitsvereinbarungen. Sie müssen also ausreichend konkret sein und aus der Gesamtheit der Umstände muss für einen objektiven Empfänger die Ernsthaftigkeit der Vorgaben erkennbar sein. Andernfalls lässt sich mit Blick auf die Begründung von aktiven Schutzpflichten schon nicht davon ausgehen, dass die Gefahrenabwehr für den Mieter unter Berücksichtigung von dessen berechtigten Interessen leichter und billiger wäre. In Bezug auf besondere Nichtschädigungspflichten dürfte es ohne ausreichende Spezifikation und Ernsthaftigkeit der Anweisungen regelmäßig zumindest an einem Verschulden des Mieters fehlen.¹¹⁷ Erfüllt die Handlungsanweisung diese Voraussetzungen nicht, hat sie i.d.R. keine rechtlichen Auswirkungen.

Wie bei den negativen Beschaffenheitsvereinbarungen stellt die Unzumutbarkeit auch mit Blick auf die Rücksichtnahmepflichten eine absolute Grenze dar.¹¹⁸ Indes ist der Maßstab für die Beurteilung der Unzumutbarkeit im Rahmen der Rücksichtnahmepflichten ein anderer. Während mit Blick auf die negativen Beschaffenheitsvereinbarungen grds. erst dann von einer Unzumutbarkeit ausgegangen werden kann, wenn der Kern des Vertragszwecks ausgehöhlt zu werden droht, sind bei den Rücksichtnahmepflichten geringere Anforderungen an die Unzumutbarkeit zu stellen. Im Gegensatz zur negativen Beschaffenheitsvereinbarung, die das vertragliche Pflichtenprogramm regelt und somit weitgehend von der Privatautonomie geschützt ist, beschränkt nämlich die Rücksichtnahmepflicht den Mieter hier gerade im Rahmen seiner grds. privatautonom ausgehandelten Gebrauchsmöglichkeiten. Unzumutbarkeit der Schimmelvermeidungsmaßnahmen ist dementsprechend bereits dann anzunehmen, wenn der Mieter in seiner vertraglich zugesicherten

¹¹³ In diesem Sinne wohl auch LG Aachen, BeckRS 2015, 15629, Rn. 10; LG Frankfurt/O GE 2011, 410.

¹¹⁴ AG Bremen, WuM 2015, 546; LG Aachen, BeckRS 2015, 15629, Rn. 11.

¹¹⁵ *Selk*, NJW 2013, 2629, 2633.

¹¹⁶ *Selk*, NJW 2013, 2629, 2633 f.

¹¹⁷ Vgl. *Lammel*, WuM 2015, 23.

¹¹⁸ MüKo/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 535 BGB Fn. 866.

Gebrauchsmöglichkeit mehr als bloß geringfügig eingeschränkt wird.¹¹⁹ Einschränkungen, die – wären sie bereits bei Vertragsschluss bekannt gewesen – den Mieter objektiv betrachtet veranlasst hätten, den Vertrag nicht zu schließen, können im Rahmen der Rücksichtnahmepflicht keinesfalls verlangt werden.

An dieser Stelle sei allerdings – um Missverständnissen vorzubeugen – nochmals darauf hingewiesen, dass die nachträglichen Handlungsanweisungen mit Blick auf die Soll-Beschaffenheit nichts ändern. Weicht die Ist-Beschaffenheit von dieser ab, liegt gleichwohl ein Mangel vor. Ganz im Gegenteil, kann die nachträgliche Handlungsanweisung, sofern sie den Mieter verpflichtet, in einem gewissen Umfang auf den vertragsgemäßen Gebrauch zu verzichten, selbst einen Mangel begründen.¹²⁰ Der Mieter ist diesbezüglich dann zur Minderung berechtigt.

2. Zweckmäßigkeit von Handlungsanweisungen in den verschiedenen Grundkonstellationen

a) Handlungsanweisungen in „Tropenhaus“-Konstellationen

Aus rein rechtlicher Perspektive haben Handlungsanweisungen für den Vermieter in den „Tropenhaus“-Konstellationen keinen Vorteil. Nach allgemeinen Grundsätzen gehen etwaige Rechtsstreitigkeiten hier ohnehin zugunsten des Vermieters aus. Dringt also keine Feuchtigkeit von außen in die Wohnung und bestehen auch keine schimmelfördernden bauphysikalischen Besonderheiten, kann der Vermieter aus juristischer Perspektive auf Handlungsanweisungen verzichten. Vom Mieter wird auch ohne Handlungsanweisung erwartet, dass er – auch unter Berücksichtigung der konkreten Wohnungsnutzung – im verkehrsüblichen Umfang lüftet.¹²¹

Allenfalls um etwaigem Streit mit Mietern bereits im Vorfeld zu vermeiden, könnten Vermieter Handlungsanweisungen – gleichwohl überobligatorisch – nutzen. Da in den „Tropenhaus-Konstellationen“ allerdings bereits „normales“ Lüften und Heizen zur Schimmelvermeidung genügt, wären insofern schon allgemein gehaltene Handlungsanweisungen ausreichend.

b) Handlungsanweisungen in Fällen des „leckgeschlagenen Hauses“

Im Fall des „leckgeschlagenen Hauses“ können vorvertragliche Vereinbarungen in einem gewissen Umfang dazu führen, dass die Wohnung trotz von außen eindringender Feuchtigkeit als vertragsgemäß gilt. Dies setzt freilich voraus, dass der Vermieter den Mieter in einem für eine entsprechende negative Beschaffenheitsvereinbarung ausreichendem Umfang auf diesen Umstand hingewiesen hat. Damit indes ein auf diese Feuchtigkeit zurückzuführender Schimmelbefall in der Wohnung nicht als dem Vermieter zuzurechnender Mangel der Mietsache gilt, kann der bloße Hinweis auf von außen eindringende Feuchtigkeit als vertragsgemäß allerdings nicht reichen. Vielmehr muss der Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch auch entsprechend beschränken. Beides – also Vereinbarung der von außen eindringenden Feuchtigkeit als vertragsgemäß und entsprechende Beschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs – kann der Vermieter grds. im

¹¹⁹ Vgl. Blank, WuM 2004, 243; in diesem Sinne wohl auch AG Frankfurt WuM 2007, 569; AG Bochum WuM 1985, 25.

¹²⁰ MüKo/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 535 BGB Fn. 866.

¹²¹ In diesem Sinne auch Streyll, WuM 2016, 135, 136.

Rahmen von vorvertraglichen Handlungsanweisungen erreichen. Hierbei muss der Vermieter, unter Bezeichnung der konkreten Ursache der eindringenden Feuchtigkeit, dem Mieter vorschreiben, wie genau er die Wohnung zu nutzen hat, um gleichwohl Schimmel zu vermeiden. Soweit sich die Einschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berücksichtigung des Vertragszwecks im Rahmen des Zumutbaren halten und die Handlungsanweisung auch bei Berücksichtigung sämtlicher den Vertragsschluss begleitender Umstände als ernst gemeint zu verstehen ist, kann der Vermieter mittels einer solchen vorvertraglichen Handlungsanweisung die Verantwortung für die Schimmelvermeidung auf den Mieter abwälzen.¹²²

Im Prozess müsste der Vermieter vor dem Hintergrund der Gefahrenkreistheorie beweisen, dass die von außen eindringende Feuchtigkeit und die zur Schimmelvermeidung erforderlichen Beschränkungen des Gebrauchs durch den Mieter vertragsgemäß sind und weitere schimmelverursachende Mängel der Wohnung nicht bestehen. Sollte die Wohnung lediglich die Mängel aufweisen, die in der Handlungsanweisung beschrieben sind und Schimmel unter Beachtung der Handlungsanweisung vermeidbar sein, wäre dem Vermieter ein solcher Beweis auf Grund der vorvertraglichen Handlungsanweisung in Kombination mit einem entsprechenden Sachverständigengutachten möglich. Dann müsste der Mieter darlegen und beweisen, dass er sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs gehalten hat – wobei mit Blick auf den vertragsgemäßen Gebrauch dann die gesteigerten Anforderungen der vorvertraglichen Handlungsanweisung anzulegen sind. Kann der Mieter nicht nachweisen, dass er sich an die Vorgaben in den Handlungsanweisungen gehalten hat, trifft ihn die Verantwortung für den Schimmel. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter sind dann ausgeschlossen. Der Vermieter kann gegen den Mieter Ersatzansprüche wegen etwaiger Substanzbeschädigungen der Wohnung geltend machen. Nur wenn dem Mieter der Nachweis gelingt, dass er die Vorgaben der Handlungsanweisung eingehalten hat, kann er sich exkulpieren. In diesem Fall wäre non liquet zulasten des Vermieters zu entscheiden.

Nachvertragliche Handlungsanweisungen ändern nichts an der vertraglich geschuldeten Leistung oder dem Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs, sondern können allenfalls zur Folge haben, dass der Mieter im Interesse des Vermieters in begrenztem Umfang auf den vertragsgemäßen Gebrauch verzichten muss. Da die Begründung von Rücksichtnahmepflichten allerdings grds. eine reduzierte Abwehrmöglichkeit des Berechtigten voraussetzt, dürfte eine nachvertragliche Handlungsanweisung in den Konstellationen des „leckgeschlagenen Hauses“ keine gesteigerte praktische Bedeutung haben. Denn hier wird dem Vermieter i.d.R. möglich sein, der besonderen Gefährdungslage wegen der von außen eindringenden Feuchtigkeit für die Wohnung selbst dadurch zu begegnen, dass er das „Leck“ beseitigt. Ist dies der Fall, kann auch eine nachvertragliche Handlungsanweisung des Vermieters grds. nicht zu einer gesteigerten Rücksichtnahmepflicht des Mieters führen. Allenfalls für den Zeitraum, der zwischen Kenntniserlangung von der eindringenden Feuchtigkeit und der Möglichkeit der Beseitigung des „Lecks“ liegt, oder aber wenn nach Beseitigung des „Lecks“ noch für eine begrenzte Zeit besondere Maßnahmen zur Beseitigung der bereits eingedrungenen Feuchtigkeit erforderlich sind, können besondere Handlungsanweisungen im Einzelfall eine (vorübergehende) gesteigerte Rücksichtnahmepflicht des Mieters auslösen. Ebenso mag dies ausnahmsweise in Fällen denkbar sein, in denen dem Vermieter die Beseitigung des Lecks nach § 275 BGB unmöglich ist.

¹²² Vgl. *Selk*, NJW 2013, 2629, XY; *Bub/Bernhard*, FD-MietR 2015, 372888.

c) Handlungsanweisungen in den Konstellationen des „schimmeligeneigten Hauses“

Mit Blick auf die komplizierten Fälle der „schimmeligeneigten Wohnung“ ist grds. zu differenzieren zwischen Konstellationen, in denen die Wohnung bereits bei Beachtung des (zumindest konkludent) vereinbarten vertragsgemäßen Gebrauchs nicht schimmeln würde, und Konstellationen, in denen vom Mieter zur Schimmelvermeidung mehr getan werden muss, als für ihn bei Vertragsschluss objektiv erkennbar.

aa) Schimmelvermeidung nur bei einem über dem vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehenden Anforderungen an den Mieter

Wenn es die Beschaffenheit der Wohnung erfordert, dass der Mieter zur Schimmelvermeidung mehr tun muss, als bei Vertragsschluss objektiv für ihn erkennbar war, gilt in Fällen des „schimmeligeneigten Hauses“ mit Blick auf Handlungsanweisungen im Wesentlichen das bereits im Zusammenhang mit den Konstellationen des „leckgeschlagenen Hauses“ Gesagte.

Hier geht es um Fälle, in denen die Beschaffenheit der Wohnung (ohne dass Feuchtigkeit von außen eindringt) die Entstehung von Schimmel begünstigt, weil sie nicht dem Standard zum Zeitpunkt der Errichtung entspricht und die negativen Abweichungen von diesem Standard für den Mieter bei Vertragsschluss auch nicht ohne weiteres erkennbar waren. Durch entsprechende vorvertragliche Handlungsanweisungen lässt sich grds. erreichen, dass die negativen Abweichungen als vertragsgemäß gelten und der vertragsgemäße Gebrauch über das Übliche hinaus eingeschränkt wird und so die Schimmelvermeidungslast auf den Mieter abgewälzt wird.

Aber auch nachvertragliche Handlungsanweisungen dürften hier – und insofern unterscheidet sich die Situation von derjenigen des „leckgeschlagenen Hauses“ – eine nicht bloß unbedeutende praktische Relevanz haben. Denn anders als beim „leckgeschlagenen Haus“ wird es in Fällen einer bauphysikalischen Schimmeligeneigtheit der Wohnung oftmals nicht ohne weiteres für den Vermieter möglich sein, die Gefährdungslage für die Wohnung selbst zu beseitigen. Die reduzierte Abwehrmöglichkeit des Vermieters dürfte hier also häufiger zu bejahen sein, sodass die Begründung besonderer Rücksichtnahmepflichten des Mieters eher in Betracht kommt. Die hierfür notwendige Kenntnis des Mieters kann der Vermieter durch eine nachvertragliche Handlungsanweisung schaffen.¹²³ Damit kann der Vermieter erreichen, dass der Mieter verpflichtet ist, von bestimmten Nutzungen abzusehen, die innerhalb des eigentlich vereinbarten vertragsgemäßen Gebrauchs liegen, um dazu beizutragen, dass es in der Wohnung nicht zu Schimmelbildung kommt. Allerdings ändert, wie bereits erwähnt, die nachträgliche Handlungsanweisung nichts daran, dass es sich bei der bauphysikalischen Schimmeligeneigtheit wegen Unterschreitung des bauzeitigen Standards um einen Mangel der Wohnung handelt, die den Mieter zur Minderung berechtigt, soweit sie zur Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs führt. Grds. kann der Mieter also (bis zur Grenze der Unzumutbarkeit nach § 275 Abs. 2 BGB) Beseitigung des Mangels verlangen und wegen der in der Handlungsanweisung vorgegebenen Nutzungseinschränkungen Minderung verlangen.

Fraglich ist allerdings, ob dem Vermieter mit diesem materiell-rechtlichen Ergebnis auch prozessual unter Berücksichtigung der Darlegungs- und Beweislastverteilung nach der Gefahrenkreistheorie weitergeholfen ist. Im Prozess hätte der Vermieter darzulegen und zu beweisen, dass der Mangel –

¹²³ Vgl. LG Hamburg WuM 1985, 21.

also hier der Schimmel – nicht aus seiner Sphäre stammt.¹²⁴ Dieser Nachweis wird ihm jedoch – da der Schimmel auf einen anderen Mangel, nämlich die bauphysikalische Schimmeligeneigtheit der Wohnung, zurückgeht – nicht gelingen. Konsequenz ist, dass den Mieter nun nicht die Beweislast trifft, dass er nicht für den Mangel verantwortlich ist. Allerdings bleibt dem Vermieter der Nachweis einer Teilverantwortlichkeit des Mieters unbenommen. Hierzu müsste der Vermieter allerdings darlegen und beweisen, dass den Mieter (wegen der Handlungsanweisung nach Vertragsschluss) eine gesteigerte Rücksichtnahmepflicht trifft, er gegen diese verstoßen hat und es nur deshalb zum Schimmel gekommen ist. Zwar dürfte bereits der Nachweis, dass der Mieter sich nicht den (wirksamen) Handlungsanweisungen entsprechend verhalten hat, den Vermieter vor erhebliche praktische Schwierigkeit stellen. Gelingt ihm indes nachzuweisen, dass der Mieter den Schimmel tatsächlich mitverursacht hat, ist das Teilverschulden des Mieters bei der Bewertung der jeweiligen Ansprüche der Vertragsparteien zu berücksichtigen. Mit Blick auf Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen etwaiger durch den Schimmel hervorgerufener Substanzschäden wären entsprechend der Verantwortlichkeit von Mieter und Vermieter Verschuldensquoten zu bilden und der Schadensersatzanspruch auf dieser Grundlage zu berechnen. Mit Blick auf Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter ist zu differenzieren. Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Grundmangels bleibt ebenso wie die Minderung wegen der mit dem Grundmangel einhergehenden Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit unberührt. Verstößt der Mieter gegen seine Rücksichtnahmepflicht und es kommt auf Grund von Schimmel zu einer weiteren Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Wohnung, dürfte dem Mieter hingegen eine weitere Minderung verwehrt sein. Durch die Minderung wegen der ursprünglichen Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs ist die Verantwortlichkeit des Vermieters angemessen ausgeglichen, für die weitere Beeinträchtigung trägt der Mieter insofern selbst die Verantwortung.¹²⁵ Mit Blick auf Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Beschädigung von in die Wohnung eingebrachter Gegenstände durch den Schimmel kommt wiederum eine quotenmäßige Verteilung nach den Verursachungsbeiträgen in Betracht.

bb) Schimmelvermeidung bereits bei (konkludent vereinbartem) vertragsgemäßen Gebrauch

Wenn das Haus entweder den Standards bei Errichtung entspricht oder jedenfalls die negative Abweichung der konkreten Wohnung vom jeweiligen Standard für den Mieter bei Vertragsschluss objektiv erkennbar war, ist der vertragsgemäße Gebrauch ohnehin auf eine diesen Besonderheiten angepasste Nutzung der Wohnung beschränkt. Ein prozessuales Risiko für den Vermieter besteht hier aber in der Unsicherheit, ob überhaupt ein Fall vorliegt, bei dem der vertragsgemäße Gebrauch durch konkludente Vereinbarung derart beschränkt ist, dass erst seine Überschreitung zu Wohnungsschimmel führt. Dies gilt bereits deshalb, weil oftmals schlicht nicht sicher ist, welches Nutzungsverhalten ein Gericht unter Berücksichtigung von Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes als für die Wohnung verkehrsüblich ansieht. Noch größer ist das Risiko, wenn die Wohnung die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes üblichen Standards nicht einhält, da hier die Unsicherheit, ob die Abweichung vom Standard und das die damit einhergehenden weiteren Beschränkungen der Nutzung für den Mieter bei Vertragsschluss offensichtlich waren, hinzukommt. Diesen Risiken kann durch Handlungsanweisung zur Schimmelvermeidung vorgebeugt werden.

¹²⁴ LG Münster, WuM 2011, 359.

¹²⁵ Vgl. LG Hamburg WuM 1985, 21.

Eine wirksame vorvertragliche Handlungsanweisung kann entweder deklaratorisch wirken und das wiedergeben, was ohnehin als vertragsgemäße Nutzung gilt, oder sie schreibt konstitutiv ein bestimmtes Nutzungsverhalten als vertragsgemäßen Gebrauch vor. In beiden Fällen kann im Prozess auf die in der Handlungsanweisung enthaltene ausdrückliche Vereinbarung des vertragsgemäßen Gebrauchs abgestellt werden und es bedarf vor Gericht keiner Klärung mehr, ob und wenn ja wie eine konkludente Beschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs im Einzelfall erfolgt ist. Nennt der Vermieter in der Handlungsanweisung die Besonderheiten der konkreten Wohnung mit Blick auf ihre Schimmeligkeit und macht dem Mieter ausreichend konkrete Vorgaben zur Vermeidung des Schimmels, kann er sich im Prozess darauf beschränken zu beweisen, dass die Wohnung keine (über die in der Handlungsanweisung angegebenen Defizite hinausgehenden) Mängel hat. Sodann muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er die Vorgaben der Handlungsanweisung eingehalten hat.

Nachvertragliche Handlungsanweisungen sind hier zur Schaffung von Rechtssicherheit weniger geeignet. Ihnen fehlt die Möglichkeit einer konstitutiven Wirkung hinsichtlich des vertragsgemäßen Gebrauchs. Zwar können sie zur Folge haben, dass der Mieter auch dann bestimmte Handlungen vorzunehmen bzw. zu unterlassen hat, obwohl diese eigentlich (nicht) im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs lägen. Insofern scheinen auch nachträgliche Handlungsanweisungen auf den ersten Blick geeignet Rechtssicherheit zu gewährleisten, denn ob der Mieter nun ein bestimmtes Verhalten an den Tag legen muss, weil dieses ohnehin der (konkludenten) vertraglichen Vereinbarung entspricht oder weil er wegen gesteigerten Rücksichtnahmepflichten auch innerhalb des vertragsgemäßen Gebrauchs Einschränkungen unterliegt, ist zunächst irrelevant. Allerdings wird hierdurch die Frage lediglich verlagert. Denn wenn fraglich ist, ob die Handlungsanweisung nur den ohnehin bereits vereinbarten vertragsgemäßen Gebrauch wiederholt, oder darüberhinausgehende Einschränkungen hat, stellt sich etwa auch die Frage, ob der Mieter wegen den Beschränkungen in der Handlungsanweisung zur Minderung berechtigt ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Handlungsanweisung nicht bloß deklaratorischer Natur ist. Die Frage nach dem vertragsgemäßen Gebrauch bleibt insofern doch relevant.

3. Notwendigkeit von Handlungsanweisungen in Fällen, in denen die Verantwortlichkeit für den Schimmel nicht den Vermieter trifft

Zwar besteht keine allgemeine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf Fehler der Mietsache hinzuweisen, die er nicht zu vertreten hat und deren Beseitigung nicht von ihm erwartet werden kann.¹²⁶ Aus der Rücksichtnahmepflicht folgt aber, dass der Vermieter u.U. über ihm bekannte (und dem Mieter unbekante) Umstände aufklären muss, die eine Gefahr für das Eigentum – oder gar die Gesundheit – des Mieters bergen, damit dieser ausreichend Vorsorge treffen kann.¹²⁷ Die aus § 241 Abs. 2 BGB folgenden Pflichten beschränken sich nicht auf die bloße Aufklärung über eine bestimmte Gefahr, sondern können – insbesondere zur Sicherung des Leistungsinteresses – auch eine Instruktionspflicht begründen.¹²⁸ Insofern kann auch die Verpflichtung bestehen, nicht nur über die Existenz einer Gefahr aufzuklären, sondern auch Hinweise zur gefahrlosen Nutzung zu erteilen.¹²⁹

¹²⁶ BGH NJW 1957, 826.

¹²⁷ BGH NJW-RR 1990, 1422, 1423.

¹²⁸ BeckOK/Suschet, § 241 BGB Rn. 78.

¹²⁹ Vgl. OLG Hamm BeckRS 2013, 5768.

Schimmelbildung in der Wohnung kann eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner sowie für das von ihnen in die Wohnung eingebrachte Eigentum bedeuten. Zudem besteht das Risiko, dass die Wohnung plötzlich wegen auftretendem Schimmel ganz oder teilweise nicht mehr vom Mieter benutzt werden kann. Dementsprechend kann sich aus der allgemeinen Rücksichtnahmepflicht nach § 241 Abs. 2 BGB grds. eine Instruktionspflicht des Vermieters in Form einer Pflicht zur Erteilung von Handlungsanweisungen zur Vermeidung von Schimmel ergeben. Als besondere Form der Aufklärungspflicht setzten Instruktionspflichten zunächst eine Kenntnis des Aufklärenden, die Unkenntnis des Aufzuklärenden sowie die Unbilligkeit der Informationsasymmetrie voraus.¹³⁰

Soweit zur Schimmelvermeidung bereits „normales“ Heiz- und Lüftungsverhalten ausreicht, besteht demnach keine Pflicht des Vermieters zur Erteilung von Handlungsanweisungen, deren Verletzung etwa ein Mitverschulden des Vermieters begründen könnte.¹³¹ Bei den Anforderungen hinsichtlich des normalen Lüftungs- und Heizverhalten darf man einen gewissen Mindestkenntnisstand beim Mieter erwarten.¹³² Üblicherweise scheidet eine Aufklärungspflicht des Vermieters insofern also bereits an der Unkenntnis des Mieters. Jedenfalls braucht der Vermieter nicht damit rechnen, dass er diesbezüglich einen Wissensvorsprung hat. Es fehlt also mindestens an dem für eine Informationspflicht konstitutivem Kriterium „der Erkennbarkeit des Informationsgefälles“¹³³.

Anders kann dies in Konstellationen sein, in denen das vom Mieter zur Schimmelvermeidung erforderliche Nutzungsverhalten über das hinausgeht, was unter normalen Umständen von jedem Mieter verlangt wird. Zwar kann es durchaus sein, dass die Besonderheiten der Wohnung für den Mieter bereits bei Vertragsschluss erkennbar waren, und sie deshalb als konkludente Vereinbarung in die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs einfließen, sodass der Mieter verpflichtet ist, die Wohnung so zu benutzen, dass kein Schimmel entsteht.¹³⁴ Allerdings reicht die Kenntnis der Besonderheiten der Wohnung in Fällen, in denen sich Schimmelbildung auch bei durchschnittlicher Nutzung nicht durch „normales“ Heiz- und Lüftungsverhalten (also zweimal tägliches Stoßlüften und eine Mindesttemperatur von nicht unter 18 Grad) vermeiden lässt, nicht notwendigerweise aus, um zu wissen, welche Maßnahmen konkret zur Schimmelvermeidung erforderlich sind.¹³⁵ Der Vermieter mag insofern über die baulichen Besonderheiten des konkreten Gebäudes und den damit einhergehenden speziellen Nutzungserfordernissen zur Schimmelvermeidung mitunter besser Bescheid wissen als der Mieter.¹³⁶ Hat der Vermieter Kenntnis darüber, welche Maßnahmen bei der Wohnungsnutzung zur Schimmelvermeidung erforderlich sind, wäre es unbillig, wenn er diese nicht an den Mieter weitergibt. In diesem Fall ist der Vermieter im Rahmen der Rücksichtnahmepflicht gehalten dem Mieter sein Wissen in Form von Handlungsanweisungen mitzuteilen.¹³⁷

Fraglich ist indes, ob der Vermieter über die Weitergabe von präsentem Wissen hinaus auch verpflichtet ist, sich Informationen, welche Maßnahmen zur Vermeidung von Schimmel in der konkreten Wohnung erforderlich sind, aktiv zu verschaffen, um dem Mieter entsprechende Handlungsanweisungen geben zu können. Aus der Aufklärungspflicht kann sich in bestimmten Fällen

¹³⁰ MüKo/Bachmann, 8. Aufl. 2020, § 241 BGB Rn. 134 – 137.

¹³¹ Selk, NJW 2013, 2629, 2632.

¹³² Selk, NJW 2013, 2629, 2632.

¹³³ Vgl. Staudinger/Olzen, 2019, § 241 BGB Rn. 450.

¹³⁴ AG Nürtingen NZM 2011, 547.

¹³⁵ Lammel, WuM 2015, 23.

¹³⁶ Selk, NJW 2013, 2629, 2632.

¹³⁷ LG Münster, WuM 2011, 359.

auch eine Pflicht zur Kenntnisverschaffung aus zugänglichen Quellen ergeben.¹³⁸ Dies kann jedenfalls dann der Fall sein, wenn die Informationsbeschaffung für die aufklärungspflichtige Partei deutlich einfacher ist, als für die andere Partei.¹³⁹ Grds. dürfte eine Informationsbeschaffungspflicht des Vermieters demnach nicht bestehen. Insbesondere eine Pflicht ein professionelles Lüftungskonzept erstellen zu lassen wird man demnach grds. nicht vom Vermieter erwarten können.¹⁴⁰ Denn dies ist für den Vermieter nicht einfacher als für den Mieter. Zwar könnte man erwägen, dass der Vermieter zumindest bei etwaigen Vormietern nachfragen könnte, welche Maßnahmen diese zur Schimmelvermeidung getroffen haben, sofern diese erfolgreich waren. Die Kontaktaufnahme mit Vormietern wird für den Vermieter i.d.R. auch einfacher sein als für einen Nachmieter. Allerdings ist nicht gesagt, dass die vom Vermieter ergriffenen Maßnahmen auch tatsächlich zur Schimmelvermeidung notwendig waren – es könnte also sein, dass der Vermieter überobligatorische Maßnahmen zur Schimmelvermeidung ergriffen hat. Teilt der Vermieter dem Nachmieter die vom Vermieter überobligatorischen Maßnahmen als Handlungsanweisung mit, kann dies zu einer unnötigen Beschränkung der Nutzung durch den Nachmieter führen, was wiederum wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter zur Folge haben kann (etwa eine geringere Miete bei vorvertraglichen Handlungsanweisungen oder auch eine „Minderung“ bei Einschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs durch nachvertragliche Handlungsanweisungen). Demensprechend kann vom Vermieter nicht erwartet werden, dass er den Vermieter nach dessen Nutzungsverhalten zur Schimmelvermeidung befragt und die Auskünfte als Handlungsanweisung weitergibt.

Eine Besonderheit könnte allerdings mit Blick auf unternehmerisch tätige Vermieter gelten. Jedenfalls dann, wenn sie eine große Zahl vergleichbarer Wohnungen vermieten, dürfte die Ermittlung des zur Schimmelvermeidung erforderlichen konkreten Nutzungsverhaltens – etwa in Form der Erstellung eines Lüftungskonzepts – für den Vermieter deutlich günstiger sein, als für jeden einzelnen Mieter. Hier käme also eine Informationsbeschaffungspflicht des Vermieters durchaus in Betracht.

V. Sonderkonstellationen

1. Nachträgliche Änderungen der Wohnung

Kommt es im laufenden Mietverhältnis zu einer Änderung der Wohnung im Rahmen einer Modernisierung – bspw. indem die alten Fenster durch moderne Isolierglasfenster ausgetauscht werden – kann dies raumklimatische Auswirkungen haben, durch die etwa ein verändertes Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters erforderlich ist.¹⁴¹ Mit der (ordnungsgemäßen) Veränderung der Mietsache ändert sich die geschuldete Sollbeschaffenheit¹⁴² und damit auch der vertragsgemäße Gebrauch. Werden hierdurch also erhöhte Anforderungen mit Blick auf die Schimmelvermeidung an den Mieter gestellt, führt das nicht zu einem Mangel der Wohnung.¹⁴³ Ansprüche des Mieters

¹³⁸ MüKo/Bachmann, 8. Aufl. 2020, § 241 BGB Rn. 134.

¹³⁹ Müller/Hempel, AcP 205 [2005] 246, 248.

¹⁴⁰ Zur Ausnahme für nach Mai 2009 errichtete bzw. modernisierte Gebäude, s.u. V.2.

¹⁴¹ Sternel, NZM 2015, 873, 876; Streyl, NZM 2019, 153, 155.

¹⁴² Sternel, NZM 2015, 873, 875.

¹⁴³ AG Nürtigen, NZM 2011, 547; a.A. AG Berlin ZMR 2002, 48; AG Neuss WuM 1987, 214; Selk, NJW 2013, 2629, 2633.

werden insofern grds. nicht begründet.¹⁴⁴ Vielmehr ist der Mieter wegen seiner Rücksichtnahmepflicht i.d.R. zur Anpassung seines Nutzungsverhaltens an die neuen Gegebenheiten verpflichtet.¹⁴⁵

Das bedeutet allerdings nicht, dass ein Mieter, der sein Nutzungsverhalten nicht an die neuen Anforderungen anpasst, zwingend für daraufhin auftretenden Schimmel verantwortlich ist.¹⁴⁶ Denn in diesen Fällen kann eine Aufklärungspflicht des Vermieters in Bezug auf Änderungen des Heiz- und Lüftungsverhalten bestehen.¹⁴⁷ Die Kenntnis des Vermieters bezüglich eines geänderten Heiz- und Lüftungserfordernisses nach einer Modernisierungsmaßnahme dürfte grds. zu bejahen sein. Jedenfalls mit Blick auf professionelle Vermieter ist eine dahingehende Kenntnis der jeweiligen bauphysikalischen Besonderheiten zu erwarten. Aber auch Kleinvermieter dürften in aller Regel von den mit der Umbaumaßnahme betrauten Architekten oder Handwerkern auf die mit dem Umbau zusammenhängenden Änderungen im Zusammenhang mit der Schimmelvermeidung hingewiesen werden.¹⁴⁸ Dass hingegen auch dem Mieter ohne weiteres klar sein muss, dass er nach einer Umbaumaßnahme ein geändertes Verhalten zur Schimmelvermeidung an den Tag zu legen hat, ist allerdings zu bezweifeln.¹⁴⁹ Jedenfalls wird der Mieter ohne entsprechende Informationen keine Kenntnis über die konkret geänderten Anforderungen an sein Verhalten haben.¹⁵⁰ Da der Vermieter für die Änderung verantwortlich ist, scheint es auch dem Gebot von Treu und Glauben zu entsprechen, dass er sich ggf. bei dem Architekten oder den Handwerkern bzgl. der notwendigen Maßnahmen zu Schimmelvermeidung erkundigt.¹⁵¹ Insofern dürfte dem Vermieter die Informationsbeschaffung grds. auch erheblich einfacher möglich sein, als dem Mieter.

Da die Handlungsanweisungen des Vermieters dem Mieter verdeutlichen müssen, dass es wegen der durchgeführten Modernisierung zu geänderten Nutzungsanforderungen kommt, dürften allgemein gehaltene Hinweise hier nicht reichen – vielmehr müssen die Handlungsanweisungen auf die konkrete Wohnung zugeschnitten sein.¹⁵² Unterbleibt eine entsprechende Handlungsanweisung des Vermieters wird dem Mieter, wenn er auch nach der baulichen Änderung der Wohnung an seinem alten (und zuvor ausreichenden) Schimmelvermeidungsverhalten festhält, i.d.R. kein Verschulden mit Blick auf hierdurch verursachten Schimmel vorzuwerfen sein.¹⁵³ Ganz im Gegenteil – unterlässt der

¹⁴⁴ *Sternel*, NZM 2015, 873, 875 f.

¹⁴⁵ LG Gießen ZMR 2000 537; LG Lübeck WuM 1990, 202; LG Saarbrücken, WuM 1988, 351; *Blank*, WuM 2004, 243; die Grenze liegt auch hier in der Unzumutbarkeit, LG Hamburg WuM 1988, 353; LG Göttingen WuM 1986, 308; *Streyll*, NZM 2019, 153, 155.

¹⁴⁶ LG Gießen ZMR 2000 537.

¹⁴⁷ LG Berlin GE 2000, 124; ZMR 2002, 48; LG Düsseldorf WM 1989, 13; LG Hannover WuM 1985, 22; LG Lübeck WuM 1990, 202; LG Gießen ZMR 2000 537; AG Neuss, WuM 1994, 382; AG Reinbeck, Urt. v. 04.07.2014 – 15 C 77/14, zitiert nach juris; *Lammel*, WuM 2015, 23; *Sternel*, NZM 2015, 873, 877; Schmidt-Futterer/*Eisenschmid* § 536 BGB Rn. 230.

¹⁴⁸ LG Gießen ZMR 2000 537.

¹⁴⁹ *Sternel*, NZM 2015, 873, 877; a.A. AG Nürtingen NZM 2011, 547.

¹⁵⁰ LG Lübeck WuM 1990, 202; AG Neuss WuM 1987, 214; in diesem Sinne auch *Streyll*, NZM 2019, 153, 155.

¹⁵¹ In diesem Sinne wohl auch *Sternel*, NZM 2015, 873, 877; vgl. auch LG Lübeck WuM 1990, 202; LG Neubrandenburg, WuM 2002, 309.

¹⁵² LG Aachen, WuM 2015, 547; LG Düsseldorf WM 1989, 13; LG Neubrandenburg, WuM 2002, 309; AG Reinbeck, Urt. v. 04.07.2014 – 15 C 77/14, zitiert nach juris; *Blank*, WuM 2004, 243; *Sternel*, NZM 2015, 873, 877.

¹⁵³ LG Berlin, ZMR 2002, 48; LG Düsseldorf WM 1989, 13; LG Gießen ZMR 2000 537; LG Göttingen WuM 1986, 308; LG Lübeck WuM 1990, 202; AG Stadthagen WuM 1987, 271; *Blank*, WuM 2004, 243; vgl. auch *Sternel*, NZM 2015, 873, 877, der zutreffend darauf hinweist, dass vom Mieter auch nicht erwartet werden kann, sich schlau zu machen.

Vermieter schuldhaft den Mieter auf die Notwendigkeit eines geänderten Nutzungsverhaltens hinzuweisen, kann dies eine Haftung für schimmelbedingte Schäden des Mieters nach §§ 280, 241 Abs. 2 BGB begründen.¹⁵⁴

2. Nach Mai 2009 errichtete bzw. modernisierte Gebäude

Im Mai 2009 wurde die neue Fassung der Lüftungsnorm DIN 1946-6 veröffentlicht.¹⁵⁵ In dieser wird vorgeschrieben, dass für Neubauten und sanierte Altbauten ein Lüftungskonzept zu erstellen ist. Zudem muss die Lüftung, die zur Vermeidung von Schimmel erforderlich ist, nutzerunabhängig hergestellt werden.¹⁵⁶ Anwendbar ist die DIN-Norm neben Neubauten auf Altbauten, die so modernisiert werden, dass lüftungstechnisch relevante Änderungen erfolgen.¹⁵⁷ Dementsprechend hat die DIN 1946-6 keine Auswirkungen auf Mietwohnungen, die vor Mai 2009 errichtet und nach diesem Zeitpunkt nicht entsprechend modernisiert wurden,¹⁵⁸ sodass es in den überwiegenden Fällen in der Praxis bei den oben dargelegten Grundsätzen zum Sinn und zur Notwendigkeit von Handlungsanweisungen bleibt. Aber auch für Wohnungen in Gebäuden, die unter die DIN-Vorgaben fallen, hat sich das Problem der an den Mieter gerichteten Handlungsanweisungen des Vermieters zur Schimmelvermeidung wegen dem Erfordernis einer nutzerunabhängigen Lüftung nicht vollständig erledigt. Sofern eine entsprechende Modernisierung im laufenden Mietverhältnis erfolgt, gelten auch hier grds. die Ausführungen zu nachträglichen Änderungen der Wohnung. Den Vermieter trifft also zumindest eine Informationspflicht bzgl. der neuen Lüftungsanforderungen.¹⁵⁹ Mit Blick auf die Neuvermietung gestaltet sich die Situation wie folgt:

Entspricht die Wohnung den Vorgaben zur nutzerunabhängigen Lüftung, muss der Mieter selbst bei normaler Nutzung überhaupt nicht lüften. Allenfalls bei intensiverer Nutzung – etwa wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet wird – wird eine aktive Fensterlüftung notwendig. Davon ausgehend, dass einem Mieter klar sein muss, dass eine überdurchschnittliche Feuchtigkeitsproduktion ein gesteigertes Heiz- und Lüftungsverhalten erforderlich macht, bedürfte es insoweit aber grds. auch keiner Hinweise des Vermieters. Kommt es zu Schimmelbildung entspricht die Situation also den oben beschriebenen „Tropenhaus-Konstellationen“. Dies gilt auch mit Blick auf die Gefahrenkreistheorie. Der Vermieter kann nachweisen, dass das Haus dem Stand der Technik entspricht und dem Mieter obliegt damit der Beweis, dass er sich nutzungsangemessen verhalten hat. Er muss entweder beweisen, dass er keine überdurchschnittliche Feuchtigkeit produziert hat oder aber, dass er mit Blick auf die überdurchschnittliche Feuchtigkeit in angemessenem Umfang aktiv zur Schimmelvermeidung beigetragen hat.

Bei von der DIN 1946-6 erfassten Wohnungen, in denen keine nutzerunabhängige Lüftung existiert, können Handlungsanweisungen zweckmäßig sein. Zwar ist umstritten, ob die Vorgaben der DIN zur Folge haben, dass eine Wohnung in ihrem Anwendungsbereich ohne nutzerunabhängige Lüftung grds. als mangelhaft gilt.¹⁶⁰ Zuzugeben ist jedenfalls, dass das Fehlen einer nutzerunabhängigen

¹⁵⁴ *Blank*, WuM 2004, 243; *Sternel*, NZM 2015, 873, 879.

¹⁵⁵ *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329.

¹⁵⁶ DIN 1946-6 Nr. 4.2.4.

¹⁵⁷ *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 331.

¹⁵⁸ *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 331.

¹⁵⁹ Vgl. *Lammel*, WuM 2015, 23 f.

¹⁶⁰ Dagegen *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329.

Lüftung nicht per se zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung der Wohnung führt.¹⁶¹ Spätestens dann, wenn es zu Schimmelbefall in der Wohnung kommt, liegt indes eine Gebrauchsbeeinträchtigung vor. Auch wenn die DIN 1946-6 keine Aussage zur mietrechtlichen Sollbeschaffenheit der Wohnung treffen sollte, muss die Verantwortlichkeit für den Schimmel geklärt werden. Unter der Prämisse, dass die Wohnung auch ohne nutzerunabhängige Lüftung nicht mangelhaft ist, bestünde insoweit keine Pflichtverletzung des Vermieters. In Betracht kommt allerdings eine Rücksichtnahmepflichtverletzung des Mieters, wenn dieser nicht aktiv gelüftet hat. Das setzt jedoch voraus, dass dem Mieter vorgeworfen werden kann, er habe die im Verkehr erforderliche Sorgfalt verletzt. Es ist also zu klären, ob ein durchschnittlicher Mieter in der gleichen Situation ebenfalls nicht gelüftet hätte. Dass ein durchschnittlicher Mieter bei einer Wohnung, die keine augenscheinlichen Besonderheiten wie etwa offensichtliche Lüftungsanlagen aufweist, nur wegen des Alters der Wohnung darauf schließen würde, dass er die Wohnung nicht lüften müsse, darf bezweifelt werden: Mit Blick auf die unterstellte generelle Mindestkenntnis hinsichtlich des erforderlichen Heiz- und Lüftungsverhalten wird nicht nach dem Baujahr der Wohnung differenziert. Der durchschnittliche Mieter wird also – wenn offensichtliche Besonderheiten der Wohnung fehlen – generell und unabhängig vom Baujahr davon ausgehen, dass er bei normalem Gebrauch zumindest ein- bis zweimal täglich lüften muss. Ein Mieter, der dies nicht tut, verletzt dementsprechend i.d.R. auch mit Blick auf nach 2009 erbaute bzw. entsprechend modernisierte Wohnungen schuldhaft seine Rücksichtnahmepflicht.

Allerdings wird i.d.R. auch dem Vermieter hier eine Rücksichtnahmepflichtverletzung vorwerfbar sein, welche für die Schimmelentstehung ursächlich gewesen ist. Denn wegen der Verpflichtung zur Erstellung eines Lüftungskonzepts wird der Vermieter oftmals genau wissen, welche Maßnahmen vom Mieter zur Schimmelvermeidung getroffen werden müssen. Vom Mieter kann i.d.R. hingegen nur die allgemeine Mindestkenntnis erwartet werden. Damit hat der Vermieter einen Informationsvorsprung gegenüber dem Mieter, den er diesem in Form von Handlungsanweisungen nach den Grundsätzen zur Auskunftspflicht gem. § 241 Abs. 2 BGB auch mitteilen muss. Insofern scheint hier eine Quotelung nach Verursachungsbeiträgen angemessen.

Mit Blick auf die Gefahrenkreistheorie wird dieses Ergebnis indes praktisch schwierig durchsetzbar. Denn damit der Mieter gezwungen ist, sich mit Blick auf sein Nutzungsverhalten bezüglich der Schimmelentstehung zu entlasten, müsste der Vermieter nachweisen, dass die Ursache des Schimmels nicht in seinem Gefahrenbereich liegt. Der Nachweis, dass die Wohnung die maßgeblichen technischen Normen zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Umbaus des Gebäudes eingehalten hat, wird dem Vermieter bei Verstoß gegen die DIN 1946-6 allerdings nicht gelingen. Auf die Frage des Lüftungsverhaltens des Mieters kommt es damit grds. nicht mehr an. Allenfalls kann sich der Vermieter vor Gericht also auf eine konkludente negative Beschaffenheitsvereinbarung berufen, die sich daraus ergibt, dass dem Mieter hätte auffallen müssen, dass eine nutzerunabhängige Lüftung nicht besteht. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine entsprechende vorvertragliche Handlungsanweisung mit explizitem Hinweis auf die nicht vorhandene nutzerunabhängige Lüftung, um so für eine ausdrückliche negative Beschaffenheitsvereinbarung zu sorgen.

¹⁶¹ *Breiholdt/Nierhaus*, NZM 2012, 329, 331.

3. Neubaufeuchtigkeit

Schließlich noch ein paar kurze Anmerkungen zum Problem der sogenannten Neubaufeuchtigkeit. Werden Gebäude neu errichtet, benötigen sie eine gewisse Zeit, bis sie vollständig ausgetrocknet sind. In dieser Zeit bedarf es mitunter eines gesteigerten Heiz- und Lüftungsverhaltens zur Schimmelvermeidung, denn neben der vom Bewohner verursachten Feuchtigkeit kommt hier zusätzliche Feuchtigkeit aus den Baumaterialien, die ausgeleitet werden muss.¹⁶² Zwar dürfte zutreffend sein, dass Neubaufeuchtigkeit grds. keinen Mangel der Mietsache begründet,¹⁶³ allerdings ist zudem umstritten, ob einem durchschnittlichen Mieter die Problematik und die damit einhergehenden gesteigerten Anforderungen bekannt sein müssten.¹⁶⁴ In praktischer Hinsicht wird sich dieses Problem mit Blick auf die oben erfolgten Feststellungen zu nach Mai 2009 errichteten Gebäuden indes weitestgehend erübrigt haben. Denn sofern eine der DIN 1946-6 entsprechende nutzerunabhängige Lüftung vorhanden ist, wird durch diese grds. auch die Neubaufeuchtigkeit ohne Mitwirkung des Mieters aus der Wohnung geleitet. Da die Erfüllung der DIN 1946-6 der praktische Regelfall sein dürfte, wird man jedenfalls zukünftig nicht damit rechnen können, dass der durchschnittliche Mieter von dem Problem der Neubaufeuchtigkeit Kenntnis hat – schließlich handelt es sich um eine Problematik, die die Mieterschaft zukünftig in der Regel nicht tangiert. Unabhängig davon ob man also annimmt, dass Mietern die gesteigerten Anforderungen an ihr Heiz- und Lüftungsverhalten bei Neubauten vor 2009 bekannt hätte sein müssen, wird man dies mit Blick auf später errichtete Gebäude also jedenfalls verneinen können. Insoweit wird der Vermieter also – sei es aufgrund des durch die DIN 1946-6 geforderten Heiz- und Lüftungskonzepts, sei es durch entsprechende Hinweise von Architekten bzw. Handwerkern beim Fehlen einer nutzerunabhängigen Lüftung – grds. einen Wissensvorsprung bzgl. des konkreten Heiz- und Lüftungsverhaltens haben, welches er nach § 241 Abs. 2 BGB weiterzugeben verpflichtet ist. Unterlässt er dies, liegt eine Nebenpflichtverletzung des Vermieters vor, wohingegen den Mieter insoweit keine Verantwortlichkeit für etwaigen Wohnungsschimmel trifft.

VI. Fazit

Es lässt sich also festhalten, dass Handlungsanweisungen des Vermieters an den Mieter zur Schimmelvermeidung durchaus sinnvoll sein können. Einen über die bloße Streitvermeidung hinausgehenden Zweck erfüllen sie allerdings nur in einigen Fällen und auch nur unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen. Allgemein gehaltene, standardisierte Hinweise zum „normalen“ Heiz- und Lüftungsverhalten erfüllen diese Voraussetzungen nicht und sind daher allenfalls zur Streitvermeidung hilfreich. Sie sind darüber hinaus aber auch aus Perspektive des Vermieters nicht notwendig, da „normales“ Heiz- und Lüftungsverhalten grds. ohnehin vom Mieter erwartet werden kann. Interessant werden Handlungsanweisungen es also ohnehin erst dann, wenn der Mieter mehr zur Schimmelvermeidung tun muss, als es „normal“ ist. Hat der Vermieter diesbezügliche Informationen, empfiehlt es sich diese in Form von konkret auf die Wohnung bezogenen Handlungsanweisungen an den Mieter weiterzugeben. Dies kann nicht nur zur Streitvermeidung beitragen, sondern auch in einem gewissen Umfang zur Verschiebung der Verantwortlichkeit mit Blick auf Schimmel führen. Idealerweise sollte die Handlungsanweisung

¹⁶² Vgl. AG Köln, BeckRS 2019, 44081; AG Steinfurt, WuM1996, 759.

¹⁶³ AG Köln, BeckRS 2019, 44081; Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus, § 536 BGB Rn. 94; a.A. Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 536 Rn. 238.

¹⁶⁴ Dagegen etwa LG Frankfurt/O GE 2011, 410; LG Oldenburg, ZMR 2000, 100; dafür AG Steinfurt, WuM1996, 759.

vorvertraglich erfolgen, da eine solche eine negative Beschaffenheitsvereinbarung begründen kann. Nachvertragliche Beschaffenheitsvereinbarungen – bei denen die inhaltlichen Gestaltungsmöglichkeiten auch begrenzter sind – wirken hingegen nur auf der Ebene der Rücksichtnahmepflichten und können sogar selbst einen zur Minderung berechtigenden Mangel begründen.

Zwar besteht grds. keine Pflicht des Vermieters sich über etwaige erforderliche Maßnahmen zur Schimmelvermeidung Kenntnis zu verschaffen. Vor dem Hintergrund der erheblichen praktischen Unsicherheiten im Hinblick auf „Schimmel-Prozesse“ dürfte es jedoch generell empfehlenswert sein, vor der Vermietung ein Heiz- und Lüftungskonzept für die Wohnung erstellen zu lassen und in Form einer Handlungsanweisung an den Mieter weiterzugeben. Wichtig ist dabei, dass die Handlungsanweisung den Mieter für etwaige Besonderheiten der konkreten Wohnung sensibilisiert und den vertragsgemäßen Gebrauch in angemessenem Umfang konkretisiert.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!