



vom 14.12.2018

MIETRECHT **Zwang zur Modernisierung**



Wir haben ein kleines Mietshaus in München. Einer unserer Mieter beklagt sich über wesentlich höhere Heizkosten wegen eines alten Heizkessels und meint, ein neuerer sei effektiver. Zudem bemängelt er die Dämmwirkung der 40 Jahre alten Fenster, die allerdings immer noch dicht schließen, und er beschwert sich über Wärmebrücken an den Fensteröffnungen. Sind wir zu Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet? Die Wohnung war ja schon so, als er vor 15 Jahren eingezogen ist. GEORG H., MÜNCHEN

Den Vermieter trifft grundsätzlich keine Pflicht zur Modernisierung, um ein Anwesen mit veralteter Ausstattung dem gegenwärtigen Stand der Technik anzupassen, stellt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, klar. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) erst kürzlich bestätigt. Ob ein Mangel vorliegt, bemisst sich nach den Vorschriften, die zum Zeitpunkt des Baus des Gebäudes gegolten haben. Bei Gebäuden, die in den Jahren 1968 bzw. 1971 errichtet wurden, wie es in den vom BGH entschiedenen Fällen war, bestand noch keine Verpflichtung zur Ausstattung mit einer Wärmedämmung. „Demgemäß ist das Vorhandensein von Wärmebrücken und die Gefahr der Schimmelbildung bei solchen Gebäuden als allgemein üblicher Bauzustand anzusehen, der keinen Grund zur Beanstandung darstellt und den Vermieter nicht zu einer Nachisolierung verpflichtet“, sagt Stürzer. Mieter solcher Wohnungen sind verpflichtet, durch genügendes Heizen und ausreichendes Lüften der Bildung von Schimmel entgegenzuwirken (BGH, Urteile vom 05.12.2018, Aktenzeichen VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18). Sind die Fenster noch dicht und funktioniert die ältere Heizung einwandfrei, muss der Vermieter beides nicht austauschen. Der Mieter kann nicht verlangen, dass ihm eine energiesparende Heizung eingebaut wird. svs/Foto: dpa/Spata