ZfIR 2019, A 3

BGH: Kein Sachmangel bei normgemäßer Errichtung

Wärmebrücken in den Außenwänden sind nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht, so der BGH (**BGH v. 5. 12. 2018 – VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18**).

Die Kläger sind jeweils Mieter von Wohnungen der Beklagten, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet wurden. Sie machen unter Berufung auf Mängel der Wohnungen jeweils Gewährleistungsansprüche geltend und begehren dabei unter anderem wegen der „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ in den gemieteten Räumen die Feststellung einer näher bezifferten Mietminderung sowie die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung.

Vor dem BGH hatte die Revision keinen Erfolg: Ohne besondere Vereinbarung der Mietvertragsparteien kann der Mieter dabei nach der Verkehrsauffassung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist, so die Bundesrichter. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

(Quelle: PM BGH Nr. 179/2018 v. 5. 12. 2018)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG