

## **Mandantenrundsreiben vom 28.12.2004**

Sehr geehrte Mandanten,

auch im letzten Quartal diesen Jahres möchten wir Sie wieder über einige neue Entwicklungen in der Rechtsprechung informieren:

In einer ganz wesentlichen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zu der Frage Stellung genommen, ob eine Wohnung Mängel aufweist, wenn sie den bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Normen nicht entspricht.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu festgestellt, dass für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, in erster Linie die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung maßgebend ist. Wenn insoweit eine Vereinbarung vorliegt, kommt es auf die Einhaltung bestimmter technischer Normen nicht an.

Der Bundesgerichtshof hat aber festgestellt, dass dann, wenn eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht vorliegt, die maßgeblichen technischen Normen einzuhalten sind.

Dabei sei nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

Insbesondere dann, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen an einem Hause vornimmt, die zu Lärmimmissionen führen können, kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zurzeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen. Wenn, wie im vorliegenden Falle, ein älteres Wohnhaus nachträglich um ein weiteres Wohngeschoss aufgestockt wird, so hat die darunter liegende Wohnung einen Mangel, wenn die oberste Wohnung nicht den Anforderungen der im Zeitpunkt der Aufstockung geltenden DIN-Norm an einen normalen Trittschallschutz genügt.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs datiert auf den 06.10.04 und hat das Aktenzeichen VIII ZR 355/03. Es ist veröffentlicht in der Zeitung Wohnungs-, Wirtschafts- und Mietrecht 2004, Seite 715 ff.

Das Urteil hat nach unserer Auffassung weitreichende Bedeutung:

Bislang war in Prozessen, bei denen es um Mietmängel ging, immer darüber gestritten worden, ob das Nichteinhalten der DIN bereits einen Mangel nach sich ziehe.

Grundsätzlich liegt ein Mangel gemäß den § 536 ff. BGB nur vor, wenn die Mietsache mit einem Fehler behaftet ist, der die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt.

In vielen Fällen kam es zu Beeinträchtigungen der Gebrauchstauglichkeit, wobei über das Vorliegen eines Fehlers allerdings gestritten wurde.

Insbesondere Trittschallproblematik war hier ein weites Feld.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr festgestellt, dass jedenfalls ein Fehler vorliegt, wenn die DIN nicht erfüllt ist, wenn es keine andere Vereinbarung gibt. Dies bedeutet, dass immer dann, wenn sich der Mieter durch eine Erscheinung am Hause gestört fühlt, zu prüfen ist, ob die Ursache möglicherweise in einer Verletzung der anerkannten Regeln der Bautechnik oder der DIN liegt.

Wenn dies der Fall ist, ist nach dem heutigen Urteil des Bundesgerichtshofs ein Mangel gegeben, der zur Minderung der Miete berechtigt.

Dies bedeutet, dass letztendlich der Vermieter gegenüber dem Mieter dafür einzustehen hat, dass das vermietete Objekt auch frei von Baumängeln ist.

Als Baumangel versteht man dabei jeden Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik oder eben auch gegen die einschlägige DIN.

Hinzuweisen ist, dass der Bundesgerichtshof eine Individualvereinbarung mit anderen Regelungen als vorrangig betrachtet.

Ein weiteres interessantes Urteil hat das Landgericht Waldshut-Tiengen am 09.06.04, Aktenzeichen 2 S 139/03 gefällt.

Das Gericht hat entschieden, dass ein Mieter, der eine Wohnung in einem unsanierten Altbau bezieht, wissen muss, dass ein vielfaches des bei Neubauwohnungen erforderlichen Beheizungsaufwands betrieben werden muss, um ein schadenfreies Wohnen zu ermöglichen.

Dem Urteil liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Mieter war in ein 1956 errichtetes Haus eingezogen. Dieses Haus war seit 1956 hinsichtlich der Wärmedämmung nicht mehr überholt worden. Es wies also den Standard von 1956 auf.

Dieser Standard reicht unter Berücksichtigung neuer Vorschriften und einschlägiger DIN-Normen nicht aus, um heutzutage eine ordnungsgemäße Wärmedämmung zu gewährleisten. Es ist daher ein erheblicher zusätzlicher Heizungsanfang erforderlich, um in der Wohnung angenehm wohnen zu können.

Der Mieter, der in dieses Haus eingezogen war, nahm die hohen Heizkosten zum Anlass, die Miete zu mindern. Er argumentierte damit, dass das Haus nicht den heute geltenden Normen entspreche und damit zu viele Heizkosten produziert würden.

Das Landgericht hat diesem Vorbringen eine Absage erteilt. Bei Einzug war dem Mieter klar gewesen, dass das Haus ein unsaniertes Altbau ist und dass damit die heute geltenden Normen nicht eingehalten waren. Da der Mieter dies zumindest hätte erkennen müssen, kann er sich auf das Vorliegen eines Mangels nicht berufen.

Dieses Urteil ist insbesondere für die Vermietung von unsanierten Altbauwohnungen entscheidend. Immer wieder wird in solchen Situationen versucht, heute geltende

Normen anzulegen, um einen Mangel zu begründen um damit die Miete nachträglich zu senken.

Das Gericht hat dem eine deutliche Absage erteilt und den Mieter zur Nachzahlung verurteilt.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Mietrechtsberater 2004“, Seite 281 ff.

In einem weiteren Urteil möchten wir Sie über eine Entscheidung des Kammergerichts in Berlin unterrichten, das zur Frage des Abschlusses einer Haftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiratsmitglieder Stellung genommen hat.

In seinem Beschluss von 19.07.2004, Aktenzeichen 24 W 203/02 hat das Kammergericht entschieden, dass der Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Verwaltungsbeiräte grundsätzlich zur ordnungsgemäßen Verwaltung einer Wohnung gehöre.

Dem Beschluss lag ein Verfahren zugrunde, bei dem ein Beschluss der Eigentümerversammlung durch Miteigentümer angefochten worden war, bei dem die Eigentümer beschlossen hatten, für den Verwaltungsbeirat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

In seinem Beschluss, dass es mit dem Abschluss der Versicherung seine Richtigkeit habe, ist das Kammergericht in Berlin noch einmal darauf eingegangen, wie weitgehend die Haftung der Verwaltungsbeiräte sein könne.

Grundsätzlich erfolge die Übernahme des Mandats als Verwaltungsbeirat zwar ehrenamtlich. Gleichzeitig bestehe aber trotz der Ehrenamtlichkeit eine vollumfängliche Haftung der Beiräte.

Um hier die Risiken für die Verwaltungsbeiräte zu minimieren, wird sinnvollerweise oftmals eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Dies ist auch rechtlich nicht zu beanstanden.

Der Beschluss sollte zum Anlass genommen werden, Verwaltungsbeiräte entsprechend zu informieren.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass viele Verwaltungsbeiräte das Amt übernehmen, ohne sich über etwaige Haftungsrisiken überhaupt Gedanken gemacht zu haben. Oft ist auch festzustellen, dass Verwaltungsbeiräte mit ihren Aufgaben grundsätzlich überfordert sind und nicht in der Lage sind, die gebotenen Prüfungen, zum Beispiel die Prüfung der Jahresabrechnung, zu überschauen.

Das Kammergericht hat noch einmal darauf hingewiesen, dass dies auf jeden Fall zu vermeiden ist und dass Verwaltungsbeiräte umfänglich haften.

Daher sollte insbesondere bei der Bestellung eines neuen Verwaltungsbeirates auch durch die Hausverwaltung darauf geachtet werden, dass hier ein Verwaltungsbeirat

ernannt wird, der versteht, worum es überhaupt geht und sich seiner Risiken durchaus bewusst ist.

Darüber hinaus sollte auf jeden Fall eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden, um zu vermeiden, dass Verwaltungsbeiräte aufgrund eigener Unkenntnis in erheblich finanzielle Schwierigkeiten geraten könnten.

Der Beschluss ist u. a. veröffentlicht in der NZM 2004, Seite 743 und der NJW Spezial 2004, Seite 245.

Sollten Sie zu den hier referierten Entscheidungen weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.