

BGB Mietrecht

§§ 535-580a BGB, BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, WBG

Bearbeitet von

Gesamtherausgeber: Prof. Dr. Beate Gsell, Prof. Dr. Wolfgang Krüger, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D., Prof. Dr. Stephan Lorenz, und Prof. Dr. Christoph Reymann, LL.M. Eur., Notar, Herausgeber: Prof. Dr. Hubert Schmidt, Rechtsanwalt, Die Bearbeiter: Prof. Dr. Marcus Bieder, Domenica D'Ugo, Richterin, Katrin Dittert, Rechtsanwältin, Jan Dräger, Rechtsanwalt, Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Thomas Emanuel, Vorsitzender Richter am Landgericht, Jost Emmerich, Richter am Oberlandesgericht, Dr. Robert Englmann, Richter am Amtsgericht, Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am Landgericht, Wiebke Först, Rechtsanwältin, Stefan Geib, Präsident des Amtsgerichts, Prof. Dr. Jan Dirk Harke, Jochen Hoffmann, Rechtsanwalt, Dr. Ira Hörndler, Rechtsanwältin, Dr. Hannes Klühs, Notar, Annekatrin Mehle, LL.M., Rechtsanwältin, Dr. Fabian Reuschle, Richter am Landgericht, Dr. Verena Schepers, Rechtsanwältin, Dr. Benjamin Schindler, Richter am Landgericht, Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am Landgericht, Prof. Dr. Holger Wendtland, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht, Dr. Kai Zehelein, Richter am Amtsgericht, und Joachim Ziemßen, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D.

1. Auflage 2019. Buch. XXIV, 2562 S. Hardcover

ISBN 978 3 406 73759 6

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

Gewicht: 2090 g

„Sollbeschaffenheit“ der Mietsache – im Vertrag – ausdrücklich oder konkludent¹²⁸³ – festlegen. Der Parteivereinbarung unterliegt ebenso die Frage, ob etwa Räume ohne oder mit Inventar oder sonstigen Einrichtungen vermietet werden.¹²⁸⁴ Dazu gehört auch, dass der Vermieter bestimmte Eigenschaften und die Eignung zu einem bestimmten Verwendungszweck zusichern kann (vgl. § 536 Abs. 2). Das gilt nicht nur in Hinsicht auf Ausstattungsmerkmale, sondern etwa auch auf die vorhandene Fläche von vermieteten Räumen¹²⁸⁵ oder auch auf die Nutzbarkeit in zeitlicher Hinsicht, wenn etwa Räume als Ladengeschäft vermietet wurden, das Einkaufszentrum aber nicht eröffnet wurde, sodass der vertraglich vorgesehene Mietzweck deswegen nicht erreicht werden konnte.¹²⁸⁶ In diesen Fällen einer Zusicherung durch den Vermieter oder der ausdrücklichen Definition der Vertragsgerechtigkeit durch Festlegung bestimmter Kriterien, die die Mietsache erfüllen muss, kommt der Vermieter seiner Verpflichtung zur vertragsgemäßen Gebrauchüberlassung und -gewährung nur nach, wenn die Mietsache die vertraglich bedungenen Eigenschaften aufweist, wenn also die „Istbeschaffenheit“ der Mietsache nicht nachteilig von der vertraglich determinierten „Sollbeschaffenheit“ abweicht. Diese allgemeine Feststellung gilt unabhängig davon, was Mietvertragsgegenstand ist. Ohne dass hierin stets schon eine Eigenschaftszusicherung zu sehen wäre, können die Vereinbarungen der Parteien ausdrücklich eine bestimmte Ausstattung vorsehen. Fehlt es an einer ausdrücklichen Bestimmung im Vertrag, kann aber auch durch **(ergänzende) Auslegung** (§§ 133, 157) die Festschreibung von Ausstattungsmerkmalen und damit des zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands ermittelt werden.¹²⁸⁷ Hierbei können **vorvertragliche Erklärungen** von Seiten des Vermieters oder eines mit der Vermietung von ihm Betrauten, etwa in einem Exposé (→ Rn. 276.1),¹²⁸⁸ oder die Bezugnahme auf Baubeschreibungen,¹²⁸⁹ oÄ im Mietvertrag für die Festlegung der vertraglichen Beschaffenheit bei der Übergabe/dem Beginn der Gebrauchsgewährung maßgeblich sein,¹²⁹⁰ wie es etwa (aber nicht nur) bei der „Vermietung vom Reißbrett“ von Bedeutung ist.¹²⁹¹ Auch Angaben zur **Wohnfläche**, die zwar nicht im Mietvertrag selbst, sondern in einer Wohnungsbeschreibung enthalten waren, sind im Rahmen der Auslegung des Mietvertrags zu berücksichtigen und können die Annahme einer **(konkludenten) Wohnflächenvereinbarung** begründen → Rn. 276.2.¹²⁹² Schließlich kann auch aus dem Vorhandensein bestimmter Installationsvorrichtungen darauf geschlossen werden, dass auch eine der Vorrichtung entsprechende Funktionalität gegeben ist, wie etwa aus dem Vorhandensein einer Telefonanschlussbuchse darauf geschlossen wurde, dass auch ein funktionierender Telefonanschluss gegeben war.¹²⁹³

Freilich wird mit Recht gefordert, dass die Angaben insbesondere in der Werbung für das Objekt dienenden Medien hinreichend bestimmt und auf die Ausstattung des Objekts bezogen sind;¹²⁹⁴ bloße „Anpreisungen“ wie „Wohnen, wo andere Urlaub machen“ oder ähnlich Vollmundiges können nur sehr bedingt herangezogen werden. **276.1**

Aus dem bloßen Schweigen des Mietvertrags zu einem Umstand, der zuvor in der Beschreibung der Räume im Rahmen von Vertragsverhandlungen erwähnt oder gar schriftlich mitgeteilt wurde, kann nicht geschlossen werden, dass es auf diesen Umstand später nicht mehr ankommen solle. Das wäre allenfalls bei Nebenpunkten, die auch keine Auswirkung auf das Preis-Leistungsverhältnis haben, gerechtfertigt, oder dann, wenn die Parteien im Mietvertrag eine eindeutige Regelung mit anderem **276.2**

¹²⁸³ BGH NZM 2015, 481 Rn. 18; NZM 2013, 184 Rn. 8, dort, Rn. 10, auch zu den Voraussetzungen, die für die Annahme einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung im Hinblick auf Umweltfehler (Straßenlärm aufgrund baubedingter Änderung der Verkehrsführung) zu verlangen sind.

¹²⁸⁴ Dazu OLG Koblenz BeckRS 2016, 04568.

¹²⁸⁵ BGH NZM 2009, 814 Rn. 9; zur Flächenzusicherung LG Freiburg BeckRS 2010, 10055; ausf. dazu Häublein PiG 92 (2012), 81.

¹²⁸⁶ KG BeckRS 2016, 108966 Rn. 25.

¹²⁸⁷ BGH NZM 2019, 140 Rn. 13.

¹²⁸⁸ BGH NZM 2009, 124 Rn. 26.

¹²⁸⁹ BGH NZM 2009, 124 Rn. 18.

¹²⁹⁰ BGH NZM 2014, 163 Rn. 24; OLG Düsseldorf NZM 2002, 737 (738).

¹²⁹¹ Blank PiG 92 (2012), 1 (5); Kraemer NZM 2004, 721 (723).

¹²⁹² BGH NZM 2010, 614.

¹²⁹³ BGH NZM 2019, 140 Rn. 15 ff.

¹²⁹⁴ Blank PiG 92 (2012) 1 (5).

Inhalt als zuvor diskutiert, getroffen hätten. Je gewichtiger der betroffene Umstand ist, wie es etwa bei Anzahl nutzbarer Räume oder der Fläche der Fall ist, desto eher behalten die Angaben im Rahmen der Verhandlungen bestimmende Bedeutung für die Auslegung des Vertrags.

- 277 Die **vertragsgemäße Beschaffenheit** kann auch auf Veranlassung des Mieters definiert werden, wenn er etwa Räume eines bestimmten Zuschnitts mieten möchte und dies im Vorhinein als erforderlichen Standard definiert,¹²⁹⁵ oder zu einem bestimmten Zweck Sachen anmietet, den er dem Vermieter offenlegt, oder wenn er, etwa im Bereich der Softwaremiete, ein Pflichtenheft erstellt, in dem die Anforderungen an die Software beschrieben sind.¹²⁹⁶
- 278 Soweit dann die **Beschaffenheit der Mietsache** mit dem Inhalt der Vertragsbestandteil gewordenen Beschreibung übereinstimmt und insofern „funktionstauglich“ ist, ist die Mietsache vertragsgerecht. Etwas anderes kann insofern gelten, wenn zwar die Mietsache einer Planung oder einer in Bezug genommenen technischen Spezifikation entspricht, in dieser aber selbst ein Fehler enthalten ist, der auf die Nutzbarkeit der Mietsache zum vertraglich vorgesehenen Zweck nachteilig ausschlägt.¹²⁹⁷
- 279 Nicht abschließend geklärt ist die Frage, inwieweit der Vermieter **einseitig** die **Sollbeschaffenheit** der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses **ändern** kann. Vom Grundsatz des § 311 Abs. 1 her ist eine einseitige Änderung von Vertragsverhältnissen ausgeschlossen, es sei denn, der einen Seite wird entweder durch Vereinbarung ein Leistungsbestimmungsrecht eingeräumt, das dann in den Grenzen der §§ 315 ff. auszuüben ist. Oder aber es besteht ein gesetzlicher Anknüpfungspunkt für eine einseitig herbeigeführte Anpassung, wie es etwa in allgemeiner Form § 313 – allerdings unter engeren Voraussetzungen – ermöglicht.¹²⁹⁸ Im Bereich der mietrechtlichen Vorschriften ist an eine „Änderungskündigung“ zu denken, die in § 573b vorgesehen ist und unter den dort genannten Voraussetzungen dem Vermieter das Recht gibt, durch Teilkündigung die vermietete Fläche zu vermindern, was dann konsequent zu einer Verminderung der Miete führt (§ 573b Abs. 4).
- 280 Insbesondere stellt sich die Frage, ob der Vermieter durch **Modernisierungsmaßnahmen** (§ 555b),¹²⁹⁹ die er zwar nicht verpflichtet, aber berechtigt ist durchzuführen,¹³⁰⁰ und die der Mieter unter den gesetzlichen Voraussetzungen des § 555d **zu dulden** hat, letztlich den Sollstandard der Mieträume umgestalten kann.¹³⁰¹ Zum Teil ist in der Lit. der Standpunkt anzutreffen, dass der Vermieter aus den Duldungsnormen ein Recht erhält, die Sollbeschaffenheit der Mieträume einseitig umzugestalten. Aus § 559, der dem Vermieter ein Mieterhöhungsrecht einräumt, ergebe sich, dass wegen der synallagmatischen Verknüpfung von Gegenleistungs- (Miete) und Leistungspflicht (Gebrauchsüberlassung und -erhaltung) auch Letztere sich an den durch die Modernisierungsmaßnahme geänderten Zustand angepasst haben müsse.¹³⁰² Infolgedessen scheidet nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Modernisierung eine Mietminderung (und ein Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1) aus.¹³⁰³ Soweit ersichtlich, wird dagegen überwiegend angenommen, dass von der Modernisierungsberechtigung die allgemeinen Vorschriften, insbesondere der Herstellungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter bei modernisierungsbedingter Beeinträchtigung der Mietsache im Übrigen, nicht berührt werden.¹³⁰⁴ Als Beispiel wird genannt, dass infolge des Anbaus eines

¹²⁹⁵ Häublein PiG 92 (2012), 81.

¹²⁹⁶ Marly, Praxishandbuch Softwarerecht, 7. Aufl. 2018, Rn. 1446.

¹²⁹⁷ Vgl. BGH NZM 2010, 668 Rn. 13.

¹²⁹⁸ Dazu Hau, Vertragsanpassung und Anpassungsvertrag, 2003, 248 (249 f.).

¹²⁹⁹ Ausf. dazu Selk ZMR 2017, 16. Das Problem stellt sich in dieser Form nicht bei den Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a), da diese ja nur den Sollzustand der Mietsache (wieder) herstellen sollen.

¹³⁰⁰ BGH NZM 2008, 283 Rn. 20.

¹³⁰¹ Dazu Lehmann-Richter NZM 2011, 572 (574 ff.); in BGH NZM 2008, 283 Rn. 28 wird die Frage, ob es sich bei dem „Duldungsanspruch des Vermieters im Hinblick darauf, dass er auf eine Veränderung des bisherigen Zustands der Mietsache zielt, um ein – nicht isoliert abtretbares – Gestaltungsrecht handelt“ lediglich im Hinblick auf die Abtretbarkeit berührt und unentschieden gelassen.

¹³⁰² So ausdrücklich Lehmann-Richter NZM 2011, 572 (575).

¹³⁰³ Lehmann-Richter NZM 2011, 572 (575).

¹³⁰⁴ Müggenborg WiVerw 2012, 198 (207); Schmidt-Futterer/Blank/Eisenschmid § 555b Rn. 12 und § 555d Rn. 91 ff.; Blank/Börstinghaus/Blank § 555d Rn. 30; Kraemer/Schüller in Bub/Treier MietR-HdB Kap. III A Rn. 2652; Hau PiG 90 (2011), 31 (33 f.); Hau NZM 2014, 809 (815); Sternel PiG 88 (2010), 1 (9) = NZM 2010, 721 (726); Selk ZMR 2017, 16 (18 f.).

Außenaufzugs (der zu einer Verbesserung der Mietsache führt [wenn der Mieter nicht gerade im Erdgeschoss wohnt]), entweder die Belichtung der Wohnung beeinträchtigt wird oder eine höhere Lärmbelästigung eintritt. In derartigen Fällen müsse der Mieter berechtigt sein, wegen dieser Beeinträchtigungen seine Gewährleistungsrechte geltend zu machen, und eine Mietminderung sei nicht ausgeschlossen (→ Rn. 280.1).¹³⁰⁵

Richtigerweise wird man differenzieren müssen: Wenn der Gesetzgeber dem Mieter die **Duldung einer Modernisierungsmaßnahme** aufgibt, erscheint es vom Ansatz her konsequent, das Ergebnis dieser Maßnahme als solche in den Sollzustand der Mietsache einzubeziehen; insofern mag man davon sprechen, dass der Vermieter ein Gestaltungsrecht in Bezug auf die Sollbeschaffenheit hat. Der **Sollzustand** der Mietsache wird aber nie nur von einem Parameter bestimmt, sondern stets von einem ganzen Bündel. So kann es sein, dass eines dieser Parameter vom Istzustand erreicht wird, ein anderes indes nicht. Wenn also, um das Beispiel von Eisenschmid aufzugreifen, durch den Einbau des Aufzugs der Sollzustand verbessert wird, was die Erreichbarkeit der Mietsache anbelangt, heißt das aber nicht, dass nicht an einer anderen Stelle, nämlich den Licht- und Lärmverhältnissen, eine Verminderung des Sollzustands eintritt mit der Folge von Gewährleistungsrechten. Man wird aber wohl als Konsequenz der Umgestaltung annehmen müssen, dass als Vergleichsmaßstab nicht mehr der ursprüngliche, sondern der geänderte Zustand der Mietsache anzusetzen ist,¹³⁰⁶ und daher zu fragen haben, welchen Zustand Mieträume mit Außenfahrstuhl üblicherweise aufweisen. Wenn gegenüber diesem Zustand ein Substandard festzustellen ist, liegt ein die Gewährleistungsrechte auslösender Mangel vor. Unabhängig davon kann der Vermieter aber auch bei Annahme eines Gestaltungsrechts jedenfalls nicht hinter die vor der Modernisierung gegebene Sollbeschaffenheit zurückweichen, schon gar nicht in Hinsicht auf solche Ausstattungsstandards, die nicht im unmittelbaren und untrennbaren Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme stehen. Der Ausgangspunkt der energetischen, wie letztlich jeder vom Mieter nach § 555d zu duldenen Maßnahme ist ja die Verbesserung der energetischen und/oder Nutzungsstandards, was aber schwerlich dazu führen kann, den Mieter hinsichtlich aller Nachteile, die ansonsten mit derartigen Maßnahmen einhergehen, rechtlos zu stellen. So ist etwa kein Grund ersichtlich, nach Anbringung von isolierverglasten Fenstern der Vermieter nicht auch als verpflichtet anzusehen, die vor der Modernisierung angebrachten Außenjalousien (oder einen gleichwertigen Licht- und Sichtschutz) wieder anzubringen.¹³⁰⁷ Hiervon ist weiter zu unterscheiden die Frage, ob der Vermieter seiner Pflicht zur Gewährung und Überlassung des vertragsgemäßen Gebrauchs während der Bauphase nachkommt, was bei baubedingten Beeinträchtigungen nicht der Fall ist. Nur bei energetischer Modernisierung nach § 555b Nr. 1 ist die Minderung für den Zeitraum von drei Monaten gem. § 536 Abs. 1a bei einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit ausgeschlossen. Daraus folgt einerseits, dass in den übrigen Fällen einer Modernisierung der Minderungsausschluss per se nicht greift¹³⁰⁸ und auch von Gesetzes wegen nichts dafür spricht, dass die Minderung (oder andere Gewährleistungsrechte) ausgeschlossen sein soll, wenn der Karenzzeitraum vorüber ist.

Lassen sich aus den Parteivereinbarungen keine Bestimmungen des vertragsgemäßen Zustands herauslesen, kann bei nur der **Gattung** nach bestimmten Mietsachen (zB Hotelzimmer, Stellplatz auf dem Campingplatz, Kfz, Maschine oder auch Standardsoftware, jeweils, soweit nicht die Parteien einmal eine Speziessache von Anfang an zum Vertragsgegenstand machen) eine gewisse Eingrenzung des Standards durch Rückgriff auf § 243 Abs. 1 gewonnen werden. Allerdings ist der Maßstab der mittleren Art und Güte selbst wieder nur von general-klauseltypischer Weite. Immerhin grenzt er „Ausreißer“ nach unten und oben aus dem Spektrum der vom Vermieter geschuldeten und vom Mieter zu beanspruchenden Qualität aus. Bei der Miete von Kfz oder Maschinen erfordert der Maßstab mittlerer Art und Güte jedenfalls deren Verkehrssicherheit sowie ihre Ausstattung nach einem für ihre jeweilige Fahrzeug- oder Geräteklasse üblichen Maß.

Sind die Parteivereinbarungen in erster Linie für die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs maßgeblich, kommt es darauf, ob die Mietsache die einschlägigen **DIN-Normen** oder sonstigen **technischen Regelwerke** einhält,¹³⁰⁹ für sich genommen nicht entscheidend

¹³⁰⁵ Schmidt-Futterer/Blank/Eisenschmid § 555b Rn. 12.

¹³⁰⁶ Ähnl. wohl Hinz NZM 2013, 209 (220).

¹³⁰⁷ Verfehlt insofern LG Berlin BeckRS 2011, 00585; zutr. – vom grundsätzlichen Zweifel an einem Gestaltungsrecht ausgehend – Hau PiG 90 (2011), 31 (33).

¹³⁰⁸ Schon zur alten Rechtslage gingen die Gesetzesverfasser vom Eintritt der Mietminderung aus, BT-Drs. 9/2079, 13.

¹³⁰⁹ Überblick über das „Normenmaterial“ bei Gsell WuM 2011, 491.

an.¹³¹⁰ Das gilt einmal schon deswegen, weil die DIN-Normen im Lauf der Zeit veralten können, wenn sie an einen sich verbessernden Stand der Technik nicht (rechtzeitig) angepasst werden, sodass ihre Aussagekraft eingeschränkt sein kann.¹³¹¹ Vor dem Hintergrund, dass insbesondere technischen Richtlinien und DIN-Normen keine Rechtsnormqualität zukommt¹³¹² und den vielen öffentlich-rechtlichen Normen aus dem Bau- und Umweltschutzbereich jedenfalls keine unmittelbare Wirkung im Verhältnis zwischen Privaten beigegeben werden kann,¹³¹³ ist die nur bedingte Maßgeblichkeit nicht überraschend. Hinzu kommt, dass die genannten technischen Regelwerke zum wenigsten auf das Mietrecht unmittelbar zugeschnitten sind, sodass ihre allzu großzügige Übertragung kritisch zu sehen ist.¹³¹⁴ Etwas anderes gilt nur, wenn entweder die Parteien ausdrücklich ein solches Regelwerk in Bezug genommen und damit zum maßgeblichen Standard gemacht haben,¹³¹⁵ oder aber wenn nach der ggf. heranzuziehenden Verkehrsanschauung Vertragsgemäßheit und DIN-Normen-Übereinstimmung oder Einhaltung der Vorgaben eines technischen Regelwerks in eins fallen. Insofern soll nach der Verkehrsanschauung der Vermieter die Einhaltung der technischen Regelwerke, in denen die anerkannten Regeln der Technik zumindest im Zeitpunkt ihrer Abfassung zusammengefasst und konkretisiert sind,¹³¹⁶ als **Mindeststandard** schulden;¹³¹⁷ zur ArbStättV → Rn. 286.

283 bb) Raummiete. Insbesondere bei der **Raummiete** stellt sich die Frage nach dem geschuldeten Zustand,¹³¹⁸ wenn der Vertrag – wie häufig – keine bestimmten Qualitätsmerkmale nennt. Auch bei der Raummiete wird der vertragsgemäße Zustand grundsätzlich zunächst nicht „objektiv“ definiert, sondern in erster Linie von den Parteien, und sei es nur durch die Festlegung des Gebrauchszwecks der Räume, dessen Verwirklichung von den Eigenschaften und der Ausstattung der Mietsache her zu erreichen sein muss, bestimmt.¹³¹⁹ Nun werden auch hier die Parteien eher selten sämtliche Standards, die die Räume aufzuweisen haben, im Vertrag, ggf. durch Einbeziehung von Baubeschreibungen, festlegen. In diesen Fällen kann aus dem Gesetz ein gewisser **Mindeststandard** insofern hergeleitet werden, als § 569 Abs. 1, ggf. vermittelt über § 578 Abs. 2 S. 2, dem Mieter ein Recht zur fristlosen Kündigung dann an die Hand gibt, wenn die Wohn- oder zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Geschäftsräume gesundheitsgefährdenden Zustand aufweisen (→ § 569 Rn. 6 ff., → § 569 Rn. 10 ff.).¹³²⁰ Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Wertung erscheint es nur konsequent anzunehmen, dass die Parteien zugrunde legen, vom Zustand der Mietsache werde keine Gesundheitsgefahr ausgehen und umgekehrt, dass die Mietsache auch ohne

¹³¹⁰ BGH NZM 2013, 575 Rn. 14; 2005, 60 mAnm Emmerich JuS 2005, 264; AG Trier BeckRS 2010, 09644 = WuM 2002, 308; ähnl. Gsell WuM 2011, 491 (492); Elzer NZM 2009, 641 (642).

¹³¹¹ BGH NZM 2010, 618 Rn. 14; 2004, 736 (737); BGHZ 139, 16 (20); Blank PiG 92 (2012), 1 (9); Gsell WuM 2011, 491 (492); Rodegra WuM 2009, 151.

¹³¹² Einhellige Ansicht; statt vieler Rodegra WuM 2009, 151 (154); Sternal FS Derleder, 2005, 299 (302).

¹³¹³ Gsell WuM 2011, 491 (492).

¹³¹⁴ Gsell WuM 2011, 491 (494); Elzer NZM 2009, 641 (642).

¹³¹⁵ Blank PiG 92 (2012), 1 (9).

¹³¹⁶ Gsell WuM 2011, 491 (492).

¹³¹⁷ BGH NZM 2010, 618 Rn. 13; 2005, 60 (61) jeweils für die DIN 4109; krit. dazu, dass nur die Mindestvorgaben, nicht aber die darüber hinausgehenden Vorschläge des Beiblatts 2 zur DIN 4109 maßgeblich sein sollen, Blank PiG 92 (2012), 1 (10); s. dazu auch Rodegra WuM 2009, 151 (154); MüKoBGB/Häublein Rn. 100; vgl. auch BGH NZM 2006, 504 Rn. 9 mwN: Sofern eine Mobilfunk-sendeanlage die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschreitet, ist eine im Nahbereich belegene Wohnung insofern nicht mangelhaft.

¹³¹⁸ Zu öffentlich-rechtlichen Pflichten und ihren Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume Günter NZM 2016, 569.

¹³¹⁹ BGH NZM 2013, 575 Rn. 15; 184 Rn. 8; 2000, 492 (493); OLG Naumburg NZM 2011, 35 (36); Blank PiG 92 (2012), 1; Lames NZM 2007, 465.

¹³²⁰ Blank PiG 92 (2012), 1.

ausdrückliche Erwähnung dieses Punktes eben nicht in einem vertragsgemäßen Zustand ist, wenn dies doch der Fall ist.¹³²¹

Maßgeblich ist insoweit, als es sich um **Gesundheitsgefahren** handelt, der jeweilige Standard im **Zeitpunkt der Beurteilung**, was zu einer Anpassungspflicht bei sich verschärfenden Gesundheitsstandards oder schlicht besserer Erkenntnis über die Gefahren von zum Bauen verwendeter Materialien¹³²² führt.¹³²³ Dabei spielt es letztlich keine entscheidende Rolle, ob eine Gefahrenquelle den Mieträumen selbst innewohnt oder von außen, aber aus demselben Gebäudekomplex, negativ und zum Nachteil des Mieters auf diese einwirkt, wenn nur der Vermieter Zugriff auf die Gefahrenquelle hat und auf sie einwirken kann.¹³²⁴ Das wurde nicht angenommen bei einem Überspannschaden, der von einem in die Jahre gekommenen Elektrozähler verursacht wurde; dieser befand sich zwar in derselben Immobilie wie die gemieteten Räume, der Zähler war aber verplombt und durfte nur auf Veranlassung seines Eigentümers, des Elektrizitätsversorgers, nicht aber vom Vermieter geöffnet werden (→ Rn. 295).¹³²⁵

Der **Beurteilungszeitpunkt** ist nicht nur für die von **Schadstoffen** ausgehende Gesundheitsgefährdung maßgeblich, sondern auch für die **bautechnische Sicherheitsausstattung**. Es kann nämlich keinen Unterschied machen, ob eine Gesundheitsgefahr von chemischen Eigenschaften der Sache ausgelöst wird oder aus anderen Umständen herrührt, wie etwa einer baurechtswidrigen Ausgestaltung in Hinsicht auf die Sicherheitsausstattung der Mietsache. Zum Teil wird die Problematik durch Gesichtspunkte der Verkehrssicherungspflicht überlagert (→ Rn. 440), sie spielt aber zunächst für die Frage eine Rolle, ob die Mietsache vertragsgerecht ist (→ Rn. 285.1 f.).

In diesem Zusammenhang werden von verschiedenen Senaten des BGH im Ergebnis unterschiedlich entschiedene Fälle diskutiert: In einem vom VI. Senat entschiedenen Fall¹³²⁶ ging es um die Verletzung der im Schadenszeitpunkt zweijährigen Tochter der Mieter, die ihr Augenlicht auf einem Auge praktisch verloren hatte, nachdem sie beim Spielen in einen nicht aus Sicherheitsglas gefertigten Glasausschnitt der Kinderzimmertür gefallen war. Die einschlägige LBauO sah zu keinem Zeitpunkt (weder bei der Errichtung noch beim Einzug noch im Zeitpunkt des Schadenseintritts)¹³²⁷ die baurechtliche Pflicht vor, derartige Türen mit Sicherheitsglas auszustatten. Im Hinblick darauf hat der BGH eine Haftung aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht verneint. Gleiches muss für die Frage gelten, ob ein Gewährleistungsanspruch oder ein Anspruch auf Nachrüstung besteht, da auch hier der Gesichtspunkt maßgeblich ist, dass die Ausstattung dem entspricht, was nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist, nämlich eine den einschlägigen Vorschriften entsprechende Sicherheitsausstattung. In einem älteren Fall hatte derselbe Senat des BGH gegenläufig entschieden:¹³²⁸ Hier war ein Mieter auf der Innentreppe des Hauses gestürzt und in eine zwei Millimeter dicke Glasscheibe, die in der 1,25 m von der letzten Stufe entfernte Außenwand des Treppenhauses eingelassen war, geraten, die dadurch zu Bruch ging und den Mieter an beiden Armen schwerwiegend verletzte. Die Glaswand bestand aus 27 Einzelglasfeldern, die durch Betonrippen voneinander abgeteilt waren. Die bauliche Anlage war von einem Architekten geplant und von der Baubehörde beanstandungslos abgenommen worden. Vor dem Schadensfall war ein ähnlich gelagerter Unfall geschehen, bei dem ebenfalls eine Person gegen die Glaswand gestoßen und durch zersplitterndes Glas verletzt worden war. Die gegenläufige Entscheidung hatte der Senat mit

¹³²¹ Vgl. BVerfG NZM 1999, 302 (303 aE); BayObLG NZM 1999, 899 (901); Häublein PiG 92 (2012), 81 (82): Fehlen von Gesundheitsgefahren ist implizit vereinbart bei Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen; ähnl. Stornel FS Derleder, 2005, 299; Für den Mieter steht gesundes und sicheres Wohnen im Vordergrund.

¹³²² Etwa Halstenberg WuM 1993, 155 (158 ff.) zur Asbestbelastung von Nachtspeicherheizungen und deren Beseitigung.

¹³²³ Vgl. BVerfG NZM 1999, 302 (303), dazu auch BayObLG NZM 1999, 899 (901) mN zur älteren Rspr. und Lit.; OLG Dresden NZM 2011, 743 (744); 2006, 865; OLG Hamm NZM 2003, 395 (396); Gsell WuM 2011, 491 (497); Derleder PiG 92 (2012), 13 (21); Horst NZM 2010, 177 (185); Emmerich JuS 2005, 264; MüKoBGB/Häublein Rn. 100.

¹³²⁴ BGH NZM 2006, 582 Rn. 14; NJW 1972, 944 (945) mit Darstellung der Entwicklung dieser Sichtweise.

¹³²⁵ BGH NZM 2006, 582 Rn. 15.

¹³²⁶ BGH NZM 2006, 578.

¹³²⁷ BGH NZM 2006, 578 Rn. 10.

¹³²⁸ BGH NJW 1994, 2232.

der auch für den Vermieter offenkundigen Gefährdungslage begründet, die auch nicht dadurch in ihrer Erkennbarkeit aufgehoben worden sei, dass die Anlage fachkundig geplant und behördlich abgenommen worden war. Erschwerend wurde der dem Vermieter bekannte Vorschadensfall gewertet. Feststellungen dazu, ob die Fensteranlage tatsächlich bauordnungskonform errichtet war, hatte der Senat hier nicht getroffen, sondern lediglich in der zuerst zitierten, später ergangenen Entscheidung auf Feststellungen des Berufungsgerichts unter Bezugnahme auf § 36 Abs. 7 BauO NRW verwiesen, die einen bauordnungswidrigen Zustand belegen sollten. Allerdings galt für den im Jahr 1994 entschiedenen Fall nicht die BauO NRW, sondern diejenige von Niedersachsen (Berufungsgericht war in jenem Fall das OLG Celle).¹³²⁹ Diese sah (und sieht) in § 37 Abs. 2 BauO NRW vor, dass größere Glasflächen zur Verkehrssicherung mit Schutzvorkehrungen auszurüsten sind. Daneben war (und ist) vorgesehen, dass bauliche Anlagen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß instand zu halten sind (§ 1 Abs. 5 NBauO, heute § 3 Abs. 4 S. 3 NBauO). Ebenso wie der VI. Senat hat später der für das Reiserecht zuständige X. Zivilsenat des BGH die Haftung des Reiseveranstalters in einem Fall bejaht,¹³³⁰ in dem die Eltern eines Kindes eine Pauschalreise mit Unterbringung in einem Appartement gebucht hatten, für das im Prospekt mit dem Hinweis auf eine „kindgerechte Ausstattung“ geworben worden war, das nur über eine Terrassentür zu betreten war. Diese bestand aus einem Stahlrahmen, der eine nicht bruchfeste Glasscheibe umgab, gegen die das Kind an einem Morgen prallte und sich erhebliche Verletzungen mit bleibenden Beeinträchtigungen zuzog. Der Senat hat in dieser Entscheidung die Baurechtskonformität der Tür unterstellt, die Haftung aber aus der Anpreisung der Unterkunft als „kindgerecht“ hergeleitet. Daraus habe der Kunde nicht nur zusätzliche Ausstattungsmerkmale, sondern auch eine dementsprechende bauliche Ausstattung erwarten dürfen.¹³³¹

285.2 Trotz divergierender Ergebnisse lassen die Entscheidungen sich auf einheitliche Erkenntnislinien zurückführen, dass nämlich ohne eine gesonderte, auch konkludente Absprache über die Beschaffenheit gemieteter Räume in Hinsicht auf die Sicherheitsausstattung darauf abzustellen ist, ob diese den einschlägigen (bau-)rechtlichen Vorschriften entsprechen. Ist das im Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude der Fall, ist dieser Umstand (nur) maßgeblich, wenn es sich nicht um Vorgaben handelt, die der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Bewohner dienen. Bei diesen ist der jeweils aktuelle Standard mit der Folge von Modernisierungspflichten des Vermieters maßgeblich.¹³³² Diese Modernisierungspflichten ergeben sich unmittelbar aus Abs. 1 S. 2, ohne dass es eines Rückgriffs auf § 242 oder § 313 bedürfte. Soweit die Räume den einschlägigen baurechtlichen Sicherheitsstandards genügen, ist der Mieter gehalten, bei einem Mehrbedarf entweder den Vermieter im Verhandlungsweg zu einer Nachrüstung zu veranlassen oder aber diese selbst vorzunehmen.¹³³³ Zu Verschärfungen der Anforderungen kann es hier wie stets durch Absprachen der Parteien kommen, die auch konkludent erfolgen und sich aus Angaben im Vorfeld des Vertragsabschlusses ergeben können.

286 Nicht einheitlich wird die Frage beantwortet, ob für Räume, die zu geschäftlicher Tätigkeit vermietet werden, die Vorgaben des § 3 mit Ziff. 3.5 des Anhangs der **ArbStättV**,¹³³⁴ die durch vom Ausschuss für Arbeitsstätten (ASTA) erarbeitete technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR A 3.5 → Rn. 286.1) konkretisiert werden,¹³³⁵ heranzuziehen sind, um eine in Hinsicht auf **Raumhöchsttemperaturen** vertragsgemäße Beschaffenheit zu definieren, ohne dass die Parteien ausdrücklich auf sie hingewiesen hätten.¹³³⁶

286.1 Die Regelungen der ASR A 3.5 lauten, soweit hier von Belang:

4.1 (1): Der Arbeitgeber hat bereits beim Einrichten der Arbeitsstätte darauf zu achten, dass die baulichen Voraussetzungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik (nach geltendem Baurecht) gegeben sind.

...

4.3 Übermäßige Sonneneinstrahlung

¹³²⁹ Diese war am 1.1.1974 in Kraft getreten, § 102 der LBauO Nds idF v. 10.2.2003, Nds.GVBl. Nr. 6/2003, 89.

¹³³⁰ BGH NZM 2006, 752.

¹³³¹ BGH NZM 2006, 752 Rn. 6.

¹³³² So auch LG Kempten BeckRS 2017, 119730 Rn. 2; Derleder PiG 92 (2012), 13 (22).

¹³³³ Schuschke NZM 2006, 733 (734).

¹³³⁴ Verordnung über Arbeitsstätten v. 12.8.2004, BGBl. 2004 I 2179, zuletzt geändert durch Art. 5 der VO v. 18.10.2017, BGBl. I 3584.

¹³³⁵ Derzeit idF v. Juni 2010, GMBL. 2010, 751, zuletzt geänd. durch die Fassung in GMBL. 2018, 474.

¹³³⁶ S. dazu die Übersicht über die insoweit ergangene Rspr bei Lames NZM 2007, 465 (466).

(1) Fenster, Oberlichter und Glaswände, die der Tageslichtversorgung nach ASR A3.4 „Beleuchtung“ dienen, sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung gewährleistet ist und gleichzeitig störende Blendung und übermäßige Erwärmung vermieden werden.

(2) Führt die Sonneneinstrahlung durch Fenster, Oberlichter und Glaswände zu einer Erhöhung der Raumtemperatur über +26° C, so sind diese Bauteile mit geeigneten Sonnenschutzsystemen auszurüsten. Störende direkte Sonneneinstrahlung auf den Arbeitsplatz ist zu vermeiden. Anforderungen an einen wirksamen Blendschutz an Fenstern, Oberlichtern und Glaswänden enthält die ASR A3.4 „Beleuchtung“...

4.4 Arbeitsräume bei einer Außenlufttemperatur über +26 °C

(1) Wenn die Außenlufttemperatur über +26 °C beträgt und unter der Voraussetzung, dass geeignete Sonnenschutzmaßnahmen nach Punkt 4.3 verwendet werden, sollen beim Überschreiten einer Lufttemperatur im Raum von +26 °C zusätzliche Maßnahmen, z. B. nach Tabelle 4, ergriffen werden. In Einzelfällen kann das Arbeiten bei über +26 °C zu einer Gesundheitsgefährdung führen, wenn z. B.:

- schwere körperliche Arbeit zu verrichten ist,
- besondere Arbeits- oder Schutzbekleidung getragen werden muss, die die Wärmeabgabe stark behindert oder
- hinsichtlich erhöhter Lufttemperatur gesundheitlich Vorbelastete und besonders schutzbedürftige Beschäftigte (z. B. Jugendliche, Ältere, Schwangere, stillende Mütter) im Raum tätig sind.

In solchen Fällen ist über weitere Maßnahmen anhand einer angepassten Gefährdungsbeurteilung zu entscheiden.

(2) Bei Überschreitung der Lufttemperatur im Raum von +30 °C müssen wirksame Maßnahmen gemäß Gefährdungsbeurteilung (siehe Tabelle 4) ergriffen werden, welche die Beanspruchung der Beschäftigten reduzieren. Dabei gehen technische und organisatorische gegenüber personenbezogenen Maßnahmen vor.

Tabelle 4: Beispielhafte Maßnahmen

Beispielhafte Maßnahmen

- a) effektive Steuerung des Sonnenschutzes (z. B. Jalousien auch nach der Arbeitszeit geschlossen halten)
- b) effektive Steuerung der Lüftungseinrichtungen (z. B. Nachtauskühlung)
- c) Reduzierung der inneren thermischen Lasten (z. B. elektrische Geräte nur bei Bedarf betreiben)
- d) Lüftung in den frühen Morgenstunden
- e) Nutzung von Gleitzeitregelungen zur Arbeitszeitverlagerung
- f) Lockerung der Bekleidungsregelungen
- g) Bereitstellung geeigneter Getränke (z. B. Trinkwasser)

(3) Wird die Lufttemperatur im Raum von +35 °C überschritten, so ist der Raum für die Zeit der Überschreitung ohne

- technische Maßnahmen (z. B. Luftduschen, Wasserschleier),
 - organisatorische Maßnahmen (z. B. Entwärmungsphasen) oder
 - persönliche Schutzausrüstungen (z. B. Hitzeschutzkleidung),
- wie bei Hitzearbeit, nicht als Arbeitsraum geeignet.

(4) Technische Maßnahmen, die die Lufttemperatur reduzieren, dürfen die absolute Luftfeuchte nicht erhöhen.

Die ArbStättV verpflichtet den **Arbeitgeber**, die Arbeitsstätten so einzurichten und zu betreiben, dass keine Gefährdungen für die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten ausgehen (§ 1 Abs. 1 ArbStättV, § 3a Abs. 1 S. 1 ArbStättV; vgl. auch § 1 Abs. 1 ArbSchG, § 3 Abs. 1 ArbSchG). Dabei hat er den Stand der Technik und die vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales nach § 7 Abs. 4 der Verordnung bekannt gegebenen Regeln und Erkenntnisse zu berücksichtigen (§ 3a Abs. 1 S. 2 ArbStättV). Ein fahrlässiger Verstoß gegen diese Verpflichtung ist als Ordnungswidrigkeit nach § 25 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ArbSchG mit einem Bußgeld bis zu 5.000 EUR geahndet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 ArbStättV), ein vorsätzlicher gar als Straftat nach § 26 Nr. 2 ArbSchG, sofern durch die vorsätzliche Zuwiderhandlung Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten gefährdet werden. 287

Zum Teil wird angenommen, dass die geschäftlich genutzten Räume nicht der **vertragsgemäßen Beschaffenheit** entsprechen, wenn die in den arbeitsschutzrechtlichen Regelungen und Richtlinien genannten Temperaturen überschritten werden.¹³³⁷ Aber auch der 288

¹³³⁷ OLG Naumburg NZM 2011, 35 (36); 2004, 343 (Ls); OLG Hamm BeckRS 2007, 05900; NJW-RR 1995, 143; OLG Rostock NZM 2001, 425; vgl. auch BGH NZM 2003, 355; ob die ASR Anwendung finden, offengelassen, aber bei einer sommerlichen Raumaufheizung bis zu 50 Grad Celsius einen Mangel annehmend OLG Düsseldorf BeckRS 2009, 20788 (zum Stichwort „Fehlender Sonnen-

gegenteilige Standpunkt wird eingenommen, im Wesentlichen mit dem Argument,¹³³⁸ Adressat der Verpflichtungen aus den arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen sei der Arbeitgeber, nicht der Vermieter von Räumen.¹³³⁹

289 Richtigerweise wird zu differenzieren sein: Soweit die Temperaturen wegen des **Fehlens von Sonnenschutzanlagen** vor den Fenstern oder deren Funktionsmängeln nicht nur vereinzelt (vgl. § 536 Abs. 1 S. 3), sondern immer wieder durch die Sonneneinstrahlung eine Höhe erreichen, die zu Gesundheitsgefährdungen führen kann, ergibt sich bereits aus dem oben (→ Rn. 283) Ausgeführten die mangelnde Vertragsgerechtigkeit der Räume, ohne dass es eines Rekurses auf die ArbStättV oder die zu deren Konkretisierung erlassenen Richtlinien bedürfte.¹³⁴⁰ Da es sich hier um Fragen des **Gesundheitsschutzes** handelt, ist insofern auch nicht auf den grundsätzlich vom BGH für maßgeblich gehaltenen Zeitpunkt der Gebäudeerichtung abzustellen, sondern auf den jeweiligen Beurteilungszeitpunkt (→ Rn. 283). Dies gilt auch für Wohnraum, der sich durch das Fehlen von Sonnenschutzeinrichtungen auf eine Temperatur gesundheitsgefährdender Höhe aufheizt.¹³⁴¹

290 Unterhalb dieser Schwelle gilt bei **Geschäftsräumen** (eine Geltungserstreckung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen auf Wohnungen kommt wegen des Normzwecks nicht in Betracht): Die ArbStättV und die dazu ergangenen und bekanntgemachten ASR sehen einerseits gebäudebezogene Maßnahmen vor, andererseits solche, die den Organisationsbereich des Arbeitgebers treffen. Beiden Ansätzen gemeinsam ist aber die Forderung, dass **Einrichtung und Betrieb der Arbeitsstätte** (dauernd) einen Zustand aufweisen, der Arbeitssicherheit und Gesundheit der Beschäftigten nicht gefährdet. Nur erstere können aber im Rahmen der Frage, ob der vertragsgemäße Gebrauch auch ohne eine dahingehende ausdrückliche Vereinbarung von den Regeln des Arbeitsschutzes mitbestimmt wird, herangezogen werden. Wenn also die nach den arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen vorzusehenden Beschattungen der Fenster oder sonstiger Schutz gegen die Aufheizung aufgrund von Sonneneinstrahlung fehlen, führt dies zur mangelnden Vertragsgerechtigkeit der Mieträume (→ Rn. 290.1).

290.1 Vom Ansatz her trifft es zwar zu, dass die **Arbeitsschutzbestimmungen den Arbeitgeber** in die Pflicht nehmen. Allerdings kann der Arbeitgeber uU dieser Pflichtenstellung nicht genügen, wenn die von ihm zum Betriebszweck gemieteten Räume die technischen Voraussetzungen nicht mitbringen, um die arbeitsschutzrechtlich vorgesehenen Rahmenbedingungen überhaupt darstellen zu können. Dass der Mieter als Arbeitgeber seinen Beschäftigten gegenüber in der – bußgeldbewehrten – Pflicht ist, muss auch dem Vermieter bewusst sein, wenn er eine Betriebsstätte als solche vermietet. Selbst wenn man ein unmittelbares Durchschlagen der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen auf die Parteien des Mietvertrags nicht ex lege annehmen will, muss doch im Wege der (ergänzenden) Auslegung des Mietvertrags die Verpflichtung des Mieters als Arbeitgeber zur Ausfüllung der Vermieterpflicht auf Bereitstellung eines vertragstauglichen Gegenstands berücksichtigt werden. Im Hinblick auf den mit den arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen verfolgten Gesundheitsschutz reicht es dabei nicht aus, wenn die Räume bei ihrer Errichtung einschlägigen Bestimmungen genügt haben (→ Rn. 283). Hiergegen kann nicht eingewandt werden, schon aus Gründen der mit der EnEV verfolgten Energieeffizienz

schutz“); NZM 1998, 915 (916); wohl auch AG Lampertheim BeckRS 2011, 00980; Schmidt-Futterer/Blank/Eisenschmid § 536 Rn. 163; im Ansatz ebenso, darüber hinaus diff., auch Elshorst NZM 2002, 902.

¹³³⁸ Krit. hierzu Gsell WuM 2011, 491 (495).

¹³³⁹ OLG Brandenburg NZM 2013, 151 (152), das lediglich auf die DIN 4108-2 in der für den Errichtungszeitpunkt des Gebäudes maßgeblichen Fassung abstellt; KG BeckRS 2012, 15204; OLG Karlsruhe BeckRS 2010, 02131; OLG Frankfurt a. M. NZM 2007, 330 (331), wo allerdings hinzukam, dass die Mieterin in der Planungsphase selbst auf die Ausgestaltung der Räume Einfluss genommen hatte; ebenso wohl Fritz NZM 2008, 825 (829); Herrlein NZM 2007, 719 (720); Harms NZM 2005, 441 (442); Busse NJW 2004, 1982 (1983 f.); iErg. aber mit abw. Begr. ebenso Gsell WuM 2011, 491 (495 f.); umgekehrt für die Maßgeblichkeit der ArbStättV, ausgehend vom Mietrecht, auch für die Feststellung der Mangelhaftigkeit im Werkvertragsrecht plädierend Mäschle BauR 2012, 166 (171).

¹³⁴⁰ Ebenso wohl OLG Brandenburg NZM 2013, 151 (152); OLG Düsseldorf BeckRS 2009, 20788 (zum Stichwort „Fehlender Sonnenschutz“); NZM 1998, 915 (916).

¹³⁴¹ AG Hamburg WuM 2006, 609 mAnm Börstinghaus WuM 2007, 253, das eine Mietminderung während der Sommermonate von 20% bei Temperaturen jenseits der – kaum greifbaren –, „Wohlbefindlichkeitsschwelle“ angenommen hat.