

Führung / Kommunikation

# Die Rechtsprechung deutscher Zivilgerichte zum Thema Keller - Mietminderung wegen Schimmelkeller und andere unterirdische Urteile

Wenn der Keller einer Immobilie Anlass zum Rechtsstreit gibt Kellerräume zählen normalerweise nicht zu den Örtlichkeiten, die von Eigentümern oder Mietern besonders beachtet werden. Hier finden sich Abstell-, Vorrats- und Versorgungsflächen, die oft nur wenige Male im Jahr aufgesucht werden. Trotzdem kann es auch hier gelegentlich Anlass zu einem Rechtsstreit geben. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat neun Gerichtsurteile gesammelt, die sich mit dieser Materie befassen.



## Muffig und modrig

Manchmal macht ein Keller vor allem durch den Geruch aufmerksam, der von ihm ausgeht. Es riecht dann muffig und modrig, was für die Bewohner eine erhebliche Belästigung darstellen kann. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 4/19)** führte in einem Beschluss aus, dass nicht jeder Modergeruch – bedingt durch Feuchtigkeit – einen Mangel darstelle. Insbesondere gehe es um den Sanierungszustand zum Zeitpunkt des Verkaufs. Hier sei das Gebäude zu einem Zeitpunkt errichtet worden, zu dem Kellerabdichtungen

noch nicht üblich waren. Außerdem habe der Vorbesitzer auch keine besonderen Versprechungen (etwa Sanierungsarbeiten) gemacht, so dass man nicht von einem Mangel ausgehen müsse. Die Sache wurde vom Bundesgerichtshof zur Klärung, ob im konkreten Fall ein Sachmangel vorliegt, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

## Diebe im Keller

In einem anderen Fall ging es um eine Einbauküche des Vermieters, die von der Mieterin ausgebaut worden war und im Keller gelagert wurde. Die Mieterin hatte Wert darauf gelegt, eine eigene Küche zu verwenden, war aber im Gegenzug bereit, den Mietzins zu bezahlen, wie er inklusive gestellter Küche vereinbart worden war. Eines Tages wurde die gelagerte Küche von Unbekannten aus dem Keller gestohlen. Der Eigentümer forderte trotzdem weiterhin die Mietzahlungen im vereinbarten Umfang. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 198/15)** stimmte dem zu, denn es sei durch den Diebstahl keine Verschlechterung der Beschaffenheit der Wohnung eingetreten.

## Mietminderung wegen Schimmelkeller

Mit dem Keller einer Doppelhaushälfte, den Mieter eigentlich nutzen sollten, war wenig anzufangen. Er war feucht, Bausubstanz rieselte von den Wänden und alle gelagerten Gegenstände setzten nach einer gewissen Zeit Schimmel an. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 628/12)** sah darin eine erhebliche Beeinträchtigung und eine Unterschreitung des zu erwartenden Mindeststandards und genehmigte deswegen eine Mietminderung.

## Treppenlift in den Keller

Eine auf Grund diverser Erkrankungen stark bewegungseingeschränkte Frau beantragte bei ihrer privaten Pflegeversicherung einen Zuschuss für einen Treppenlift in den Keller. Dort befanden sich ein Massagesessel und eine der Gesundheit förderliche Hängeschaukel. Die Versicherung lehnte ab – und erhielt Rücken- deckung durch das **Sozialgericht Osnabrück (Aktenzeichen S 14 P 9/17)**. Das individuelle Wohnumfeld werde durch diese Maßnahme nicht verbessert. Es sei auch nicht erkennbar, warum der Massagesessel nicht in den Wohnräumen aufgestellt werden könne.

## Vermieter lässt Mieterkeller räumen

Ein Vermieter ließ eigenmächtig den Kellerraum seines Mieters räumen. Er war der Meinung, dieser Raum werde ohnehin nicht genutzt, deswegen sei ihm das erlaubt gewesen. Tatsächlich hatten sich aber diverse Gegenstände aus dem Besitz des Mieters und eine 25 Jahre alte, im Winterschlaf liegende Schildkröte in dem Keller befunden. Das **Amtsgericht Hannover (Aktenzeichen 502 C 7971/13)** verurteilte den Eigentümer dazu, Schadenersatz in Höhe von 560 Euro zu leisten. Auch sein Argument, der Kellers sei unversperrt gewesen, was auf ein Aufgeben des Raumes hindeute, rechtfertigte sein Vorgehen nicht.

## Was bedeutet „soweit verfügbar“

Bei der Kellernutzung durch einen Mieter kommt es immer darauf an, unter welchen Bedingungen diese vereinbart wurde. Ist im Vertrag die Rede davon, dass dieser Raum nur „soweit verfügbar“ mitvermietet werde, dann zählt das vergleichsweise wenig. Konkret war der Keller feucht und der Mieter forderte deswegen eine Minderung. Das **Amtsgericht Berlin-Wedding (Aktenzeichen 4 C 123/16)** lehnte das ab, denn die Formulierung „soweit verfügbar“ begründe keinen Anspruch.

## Leckage nach Wasserzähler-Tausch

Manchmal kommt es zu unvorhergesehenen Schäden. So hatte der Mitarbeiter eines Wasserversorgungsunternehmens beim Auswechseln des Wasserzählers einen Fehler gemacht, woraufhin der Keller mit etwa 90 Wassertropfen pro Minute einen Monat lang – bis zur Aufdeckung des Vorfalls – durchnässt wurde. Das **Amtsgericht Brandenburg (Aktenzeichen 31 C 69/19)** verurteilte das Versorgungsunternehmen zur Zahlung von knapp 4.000 Euro Schadenersatz, denn der Handwerker sei sein Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfe gewesen.

## Überschwemmung oder was?

Manchmal kommt es auf die genaue Definition an. So war es, als Regenwasser über eine Garagenabfahrt in einen Keller gelaufen war und diesen geflutet hatte. Im Anschluss stellte sich die Frage, ob es sich um eine Überschwemmung handle und damit der Versicherungsfall eingetreten sei. Das **Oberlandesgericht Oldenburg (Aktenzeichen 5 U 160/11)** sah das nicht als gegeben an. Eine „Überschwemmung“ bezeichne die Überflutung des Grund und Bodens, auf dem ein Gebäude liege – und nicht das Eindringen des Wassers über die Garagenabfahrt.

## Tunnel unter Straße?

Ein Eigentümer kann für den Unterhalt eines Tunnels unterhalb seines Grundstücks verpflichtet werden, selbst wenn er diesen nicht benutzt und sich der Eingang dazu außerhalb seines Anwesens befindet. So entschied es das **Oberverwaltungsgericht Thüringen (Aktenzeichen 1 KO 902/17)**. Ein Grundstückseigentümer und die zuständige Kommune lagen im Streit, weil die Sicherheit einer über dem Tunnel gelegenen Straße geprüft werden sollte. Die Richter stellten fest, der unterirdische Weg habe ursprünglich zur Erschließung des Kellergewölbes des Hauseigentümers gedient und deswegen treffe den Eigentümer nun auch die Unterhaltspflicht.

**Dr. Ivonn Kappel**