

Zugluft im Passivhaus als Mangel – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Frankfurt (AG Frankfurt) vom 06.03.2018, 33 C 1251/17

I.

Eine Antwort auf die Energieprobleme der Zukunft sind sogenannte Passivhäuser: Diese sollen durch ihre Konstruktionsweise zur Energieeinsparung beitragen. Passivhäusern ist aber auch gemeinsam, dass durch die Konstruktionsweise Zugluft nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Die Entscheidung des Amtsgerichtes beschäftigt sich mit der Frage, ab wann ein Mangel vorliegt.

II.

Die klagenden Mieter (Kläger) zogen in ein neu errichtetes Passivhaus. Sie machen geltend, in den Wintermonaten sei die Zugluft in verschiedenen Zimmern nicht mehr erträglich gewesen. Der beklagte Vermieter (Beklagte) sah dies als unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung an.

Das Amtsgericht Frankfurt holte ein Sachverständigengutachten ein, welches zu dem Ergebnis kam, dass die Zugluft im Winter stets mit einer zu niedrigen Temperatur eingebracht werde. Die Wohnung sei daher nicht mehr angenehm temperiert. Das Amtsgericht sah eine Minderung um 10% für das gesamte Jahr als gerechtfertigt an.

III.

Passivhäuser zeichnen sich dadurch aus, dass durch die Konstruktion und verschiedene technische Systeme versucht wird, die Energiekosten zu senken. Hierzu gehört auch, dass die vorgegebene Raumtemperatur nur in geringem Maße verändert werden kann. Eine weitere konzeptionsbedingte Besonderheit ist, dass Zugluft nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Für Vermieter ist wichtig darauf zu achten, dass die Zugluft nicht durch falsche technische Einstellungen wie im vorliegenden Fall gesteigert wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass ein Mangel angenommen würde.

IV.

Zugluft kann in einem Passivhaus einen Mangel darstellen. Wichtig für diese Frage ist, in welchem Ausmaß die Zugluft eintritt.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.