

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Schimmel in der Wohnung

Während eines laufenden Mietverhältnisses entsteht immer wieder die „klassische“ Situation, dass sich der Mieter beim Vermieter über Schimmelbildung beschwert und Ansprüche auf Instandsetzung bzw. Mietminderung geltend macht. Entdeckt hingegen der Vermieter nach dem Auszug des Mieters den Schimmel, so verlangt er von diesem Schadenersatz wegen des Feuchtigkeitsschadens an der Mietsache. Folgendes gilt es hierbei zu beachten:

1. Allgemeines:

Inwieweit einem Mieter ein Anspruch auf Instandsetzung nach § 535 Abs. 2 BGB bzw. Minderung wegen eines Mangels der Mietsache nach § 536 BGB zusteht, oder der Vermieter einen Anspruch auf Schadenersatz in Folge einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters nach § 280 BGB hat, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes danach, welcher Sphäre die Schimmelbildung zuzurechnen ist.

2. „Faustformel“ zur Orientierung:

Wenn die Schimmelbildung im Gefahrenbereich des Vermieters liegt, haftet er. Das bedeutet insbesondere, dass er den Schimmel beseitigen muss. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Schimmel auf einen Baumangel zurückzuführen ist. Beruht hingegen die Schimmelbildung auf einem Verhalten des Mieters, hat dieser keinen Anspruch auf Beseitigung des Mangels oder Mietminderung. Vielmehr kann der Vermieter den Mieter ggf. auf Schadenersatz wegen schuldhafter Pflichtverletzung in Anspruch nehmen. Dies kommt vorallem dann in Frage, wenn der Mieter die Wohnung zu wenig gelüftet oder geheizt hat.

3. Wer trägt die Beweislast?:

Zunächst muss der Vermieter beweisen, dass die Schimmelbildung nicht auf einen Baumangel beruht. Kann er das, so ist der Mieter in der Pflicht. Dieser muss dann den Beweis erbringen, dass er nicht durch sein Fehlverhalten die Schimmelbildung und damit den Schaden an der Mietsache zu verantworten hat. Ein Baumangel wird meist in den folgenden Fällen angenommen:

- Entstehen von Tauwasser in der Dachdämmschicht in Folge unzureichender Dampfsperre
- Fugenmängel
- Fehlen ausreichender Heizkörper
- Verrutschte bzw. kaputte Dachziegel
- Undichte bzw. verstopfte Regenrinnen und Fallrohre
- Undichte Balkondecken
- Bröckelnder Putz und rissiges Mauerwerk

4. Beispiele aus der Rechtsprechung:

a) Urteil Landgericht Bonn vom 13.09.2012

Der Vermieter hatte im Badezimmer einer Mietwohnung die Fenster gegen Isolierfenster ausgetauscht und danach bildete sich dort Schimmel und der Mieter verlangte vom Vermieter die Beseitigung des Schimmels.

Im Rahmen des Verfahrens stellte sich, insbesondere auch durch Einholung eines Sachverständigengutachtens heraus, dass der Vermieter das Badezimmer beim Einbau der Isolierfenster nicht mit einer Innendämmung versehen hat. Dies war letztlich ursächlich für die Schimmelbildung und es lag damit eine baubedingte Ursache vor, mit der Folge, dass der Vermieter verpflichtet war, den Schimmel zu beseitigen. Man konnte dem Mieter aufgrund dieses baulichen Mangels nicht den Vorwurf von ungenügendem Lüftungsverhalten machen.

b) Urteil Landgericht Dortmund vom 25.09.2019

Im Schlafzimmer und in der Küche der Mietwohnung trat Schimmelbildung auf. Der Mieter behauptete, dass die Schimmelbildung auf baulichen Mängeln beruht und der Vermieter behauptete, dass die Schimmelbildung auf ungenügendes Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen ist.

Im Rahmen des Verfahrens, insbesondere durch Einholung eines Sachverständigengutachtens ergab sich, dass es aufgrund von Wärmebrücken bei Temperaturen von -5°C zur Bildung von Wasserkondensat kommen konnte. Selbst bei ordnungsgemäßen Lüften des Mieters wäre es aufgrund der vorhandenen Wärmebrücken zur Schimmelbildung in der Küche und im Schlafzimmer gekommen, weshalb

die Schimmelbildung auf einen bauseits bedingten Mangel zurückzuführen ist und der Vermieter den Schimmel auf seine Kosten zu beseitigen hat. In diesem Zusammenhang wies das Gericht auch darauf hin, dass der Mieter nur in normalen Rahmen lüften musste.

c) Urteil BGH vom 05.12.2018

Das betreffende Gebäude stammte aus dem Jahr 1971. Der Mieter machte eine Mietminderung wegen Schimmelbefall, sowie wegen Schimmelgefahr in Folge Wärmebrücken geltend.

Der BGH hat in diesem Urteil klargestellt, dass Gewährleistungsansprüche dann ausgeschlossen sind, soweit sich die Schimmelbildung durch Wärmebrücken an den Auswänden gebildet hat, aber die Bauvorschriften aus dem Jahre 1971 hatten noch keine Wärmeisolierung vorgeschrieben. Es muss auf den Zeitpunkt und die geltenden Bauvorschriften abgestellt werden, an dem das Gebäude errichtet worden ist. Darüber hinaus stellte der BGH klar, dass eine Schimmelgefahr noch lange keinen Mangel der Mietsache darstellt und zur Mietminderung berechtigt.

4. Sonderproblem: Lüftungsverhalten

Scheidet ein Baumangel aus, muss der Mieter den Feuchtigkeitsschaden insbesondere verantworten, wenn dieser auf unzureichendes Lüften zurückzuführen ist. Wie häufig der Mieter zum Lüften verpflichtet ist, ist aber höchstrichterlich noch nicht geklärt. Laut dem Bundesgerichtshof hängt dies vom jeweiligen Einzelfall ab.

Die Einschätzung der Instanzgerichte ist hierbei recht unterschiedlich. So vertritt das Landgericht Hagen die Auffassung, dass dem Mieter einer Wohnung ein Lüften 4-5x am Tag zugemutet werden kann. Allerdings bestand hier die Besonderheit, dass die Bewohner den ganzen Tag anwesend gewesen sind und der Mieter bereits kurz nach dem Einzug Feuchtigkeitsschäden festgestellt hatte. Demgegenüber hat das Landgericht Konstanz gemeint, ein Mieter müsse nur maximal 3x am Tag lüften, wenn der Mietvertrag keine Regelung bzgl. des Lüftungsverhaltens enthält.

Nach dem OLG Frankfurt liegt eine ordnungsgemäße Belüftung vor, wenn der Mieter morgens 2x und abends 1x quer lüftet.

Es sind aber durchaus auch Fälle denkbar, in denen die Schimmelbildung ausnahmsweise sowohl auf baulichen Umständen, als auch auf dem Verhalten des Mieters beruht. Es kommt dann hinsichtlich der Minderung nur eine Quotelung aufgrund des jeweiligen Verursachungsanteils in Betracht. Man kann aber auch daran denken, gleich von vornherein eine entsprechende niedrigere Minderungsquote anzunehmen.

5. Fazit:

In den meisten Fällen der Schimmelbildung in der Wohnung kommt es auf die Einschätzung eines Sachverständigen an. Hierbei muss zunächst einmal der Vermieter durch die Sachverständigeneinschätzung nachweisen, dass der Schimmel nicht auf einem Baumangel des Gebäudes zurückzuführen ist. Gelingt dies dem Vermieter mit Hilfe des Sachverständigen, so hat wiederum der Mieter nachzuweisen, dass sein Heiz- und Lüftungsverhalten nicht für die Schimmelbildung verantwortlich ist. Dies nachzuweisen, ist aber für den Mieter oftmals schwierig. Unter Umständen wäre es für Mieter in solchen Fällen hilfreich, einen Datenlogger anzuschaffen, der Temperatur, Luftfeuchtigkeit, sowie Lüftungsvorgänge festhält.

Sollten Sie wegen Feuchtigkeits- und / oder Schimmelbildung in der Wohnung und deren rechtlichen Folgen Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 25.05.2023
