

---

## Haus & Grund Worms informiert zum Thema: **Verhalten bei Schimmel in der Wohnung**

---

09.031

### **Wie oft müssen Mieter lüften?**

Hohe Heizkosten veranlassen viele Mieter dazu, sich falsch zu verhalten und immer weniger zu lüften. Die Folge sind Feuchtigkeitsschäden in Form von Schimmel, der vorwiegend in Ecken und an Außenwänden der Wohnung entsteht.

Besonders gefährdet sind Wohnungen, in denen alte Fenster mit Einfachverglasung gegen moderne dicht schließende Fenster mit Isolierverglasung ausgetauscht wurden. In diesen Fällen sind Mieter verpflichtet, ihr Heizungs- und Lüftungsverhalten den geänderten Verhältnissen anzupassen, d. h. den reduzierten Luftaustausch durch verstärktes Lüften auszugleichen.

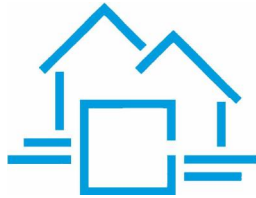
Hinweise: Der Vermieter hat die Mieter sachgerecht und präzise auf die baulichen Schwachstellen der Wohnung und auf die Notwendigkeit entsprechender Gegenmaßnahmen, z. B. durch verstärktes Lüften, hingewiesen [vgl. Urteil des LG Gießen vom 12.4.2000 - Az.: 1 S 63/00, MDR 2000, 761].

Wann kann ein bestimmtes Lüftungsverhalten des Mieters als ausreichend angesehen werden? Nach Auffassung des OLG Frankfurt/M. [vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 11.2.2000, Az.: 19 U 7/99, NZM 2001, 39] setzt ein ausreichendes Lüften der Wohnung mindestens dreimaliges Stoßlüften täglich voraus; das bedeutet, der Mieter muss die Wohnung zweimal morgens und einmal abends querlüften. Andernfalls haftet der Mieter für Schäden in der Wohnung, die auf nicht ausreichendes Lüften zurückzuführen sind.

### **Neue Fenster - Beweislastverteilung bei Schimmel**

Beim Auftreten von Feuchtigkeitsschäden in der Mietwohnung, z. B. Schimmel an den Wänden, kommt es häufig zum Streit darüber, ob bautechnische Gründe ursächlich sind, oder ein falsches bzw. unzureichendes Heizen und Lüften durch den Mieter zu dem Schaden geführt hat.

Zur Beweislastverteilung hat bereits das OLG Karlsruhe [vgl. OLG Karlsruhe, RE v. 09.08.1984, ZMR 1984, 417] entschieden, dass zunächst der Vermieter beweisen muss, dass die Schadensursache nicht aus seinem Verantwortungsbereich herrührt. Ihm obliegt die Beweislast dafür, dass die Feuchtigkeiterscheinungen nicht aufgrund von außen eindringender oder im Mauerwerk aufsteigender Feuchtigkeit verursacht wurden [vgl. LG Berlin, Urteil v. 23.01.2001, 64 S 320/99, ZMR 2002, 48]. Nach einem Urteil des AG Hamburg muss der Vermieter ferner darlegen und nachweisen, dass das Gebäude frei von wärmetechnischen Baumängeln ist (z. B. keine Wärmebrücken aufgrund unzureichender Isolierung). Maßgeblich ist insofern jedoch der Stand der Technik zur Bauzeit und nicht die aktuellen DIN-Normen [vgl. AG Hamburg, Urteil v. 06.08.2003, 508 C 130/03, ZMR 2004, 74]. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter an dem Gebäude nachträglich Änderungen vorgenommen, z. B. besonders dicht schließende isolierverglaste Fenster eingebaut hat [vgl. LG Hamburg, Urteil v. 17.06.2003, 307 S 48/02, ZMR 2004, 41].



Hat der Vermieter diesen Nachweis geführt, muss der Mieter beweisen, dass er die Wohnung ausreichend geheizt und gelüftet hat. Ein ausreichendes Lüften der Wohnung setzt mindestens dreimaliges Stoßlüften täglich voraus, d. h. der Mieter muss die Wohnung zweimal morgens und einmal abends querlüften. Kann der Mieter diesen Nachweis nicht führen, ist er zur Beseitigung der Schimmelschäden auf eigene Kosten verpflichtet und nicht zu einer Mietminderung berechtigt.

## **Schimmelpilz - Mieter trägt Beweislast für Gesundheitsgefahr**

Ein Mieter kann die gemietete Wohnung außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihre Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung seiner Gesundheit verbunden ist (§ 569 Abs. 1 BGB). Ob dies der Fall ist, ist nach objektiven Maßstäben zu beurteilen; nicht nach den subjektiven Einschätzungen oder dem Gesundheitszustand des jeweiligen Nutzers. Der Mieter ist nicht zur Kündigung berechtigt, wenn die Gesundheitsgefährdung lediglich auf einer besonderen Empfindlichkeit oder Anfälligkeit, z. B. einer Allergie gegen bestimmte Stoffe, beruht [vgl. LG Berlin, ZMR 1999, 27]. Die Frage, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Beeinträchtigung der Gesundheit zu befürchten sein muss, hängt von der Schwere der in Rede stehenden Gesundheitsbeeinträchtigung ab.

Nach einem neuen Urteil des KG Berlin kann Schimmelpilzbildung in den Mieträumen eine Gesundheitsgefahr im Sinne des § 569 BGB darstellen, wenn die festgestellten Schimmelpilze tatsächlich toxinbildend sind. Hierfür ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig. Zur Führung dieses Nachweises muss festgestellt werden, bei welcher Konzentration von Sporen (ggf. von welchen Pilzen) und bei welcher Aufenthaltsdauer in den betroffenen Räumen mit einer Gesundheitsbeeinträchtigung, z. B. in Form eines Asthmaleidens zu rechnen ist. Der erforderliche Nachweis setzt daher entsprechende Laboruntersuchungen voraus und kann vom Mieter nicht allein mit ärztlichen Bescheinigungen geführt werden, die ohne entsprechende Untersuchungen erstellt wurden [vgl. KG Berlin, Urteil v. 26.02.2004, 12 U 1493/00, ZMR 2004, 513].

Das außerordentliche Kündigungsrecht wegen Gesundheitsgefährdung steht auch dem gewerblichen Zwischenmieter zu, der die Wohnung nicht zur Nutzung für sich selbst, sondern ausschließlich zum Zwecke der gewerblichen Weitervermietung gemietet hat, sofern er den gesundheitsgefährdenden Zustand nicht selbst herbeigeführt hat [vgl. BGH, Urteil v. 17.12.2003, XII ZR 308/00, NJW 2004, 848].

## **Neubauwohnung - richtig heizen und lüften**

Nach Bezug einer Neubauwohnung muss die Baufeuchte durch ausreichendes Heizen und Lüften entfernt werden, damit keine Feuchtigkeitsprobleme auftreten. Auch der Mieter muss sich daran beteiligen und sein Wohnverhalten so ausüben, dass er damit Feuchtigkeitsschäden vermeidet.

Voraussetzung: Der Mieter muss zu Beginn des Mietverhältnisses über das konkrete Verhalten, wie er der Neubaufeuchte begegnen kann, genau informiert und unterwiesen werden. Ein allgemeiner Hinweis, z. B. durch Überreichung einer Broschüre, genügt nicht. Der Mieter muss auf der Grundlage der Verhältnisse des konkreten Einzelfalles informiert und eingewiesen werden. Die Information muss die Höhe und die Dauer der Temperatur, die in den einzelnen Räumen vorgehalten werden muss, enthalten. Auch ist zu beschreiben, wie und wie lange zu lüften ist [vgl. LG Wuppertal, Urteil v. 11.10.2002 - Az.:10 S 22/02, NZM 2002, S. 987; LG Neu-Brandenburg, Urteil v. 02.04.2002 - Az.:1 S 297/01, WuM 2002, S. 309].