

Schimmel in der Wohnung

Nach der langen Frost- und Schneeperiode treten in Wohnungen zunehmend Schimmelschäden auf. Macht ein Mieter diese gegenüber dem Vermieter geltend, verweisen diese häufig auf Mieterschulden durch mangelhaftes Lüftungs- und Heizverhalten.

Dabei wird häufig übersehen, dass es in einem Prozess der Beweislast des Vermieters obliegt, dass der Schimmelbefall seine Ursache nicht in der Substanz der Mietsache hat (z.B. feuchtes Mauerwerk, Baumängel).

Erst wenn der Vermieter darüber hinaus nachgewiesen hat, dass das Gebäude nach dem Stand der Technik keine wärmetechnischen Baumängel aufweist, ist eine Vermutung gerechtfertigt, die Schadensursache in der Sphäre des Mieters zu suchen.

Die Hürde für diesen Nachweis seitens des Vermieters liegt hoch. In der Regel wäre hierfür ein teures Sachverständigengutachten erforderlich.

Wenn neue, isolierverglaste Fenster eingebaut worden sind, gibt es eine weitere Besonderheit zu beachten. In diesem Fall muss der Vermieter den Mieter auf zu änderndes Heiz- und Lüftungsverhalten hinweisen. Die Übersendung einer allgemeinen Broschüre ist hierfür nicht ausreichend. Der Vermieter muss auf den konkreten Raum abgestimmt Hinweise zum Lüftungsverhalten geben.

In der Vielzahl der Fälle wird es dem Vermieter nicht möglich sein, die von der Rechtsprechung geforderten Nachweise zu führen. Der Mieter kann daher Beseitigung des Schimmels verlangen. Wird dieser verweigert, kann er die Miete mindern.

beispielhaft Landgericht Hamburg vom 17.09.2009, 307 S 39/09

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1477>

Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Related Posts [Feuchte Wände](#)

- [Immer wieder falsches Lüften](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Haftung des WEG-Verwalters bei Mietausfallschäden
- Mängelanzeigepflicht des Mieters