

Feuchtigkeit & Schimmel: Vermieter muss beweisen, nicht verantwortlich zu sein

Ein Mieter ist zur Minderung berechtigt, wenn Schimmel nicht ausschließlich auf falsches Lüftungsverhalten zurückzuführen ist, sondern auch baulich bedingt ist, entschied das Landgericht Frankfurt/Oder in einem wichtigen Urteil.

Ein Vermieter hatte einen Mieter auf Zahlung rückständiger Mieten verklagt. Der Mieter berief sich jedoch darauf, dass er die Miete wegen Feuchtigkeit und Schimmelbildung gemindert hatte. Er war der Ansicht, dass dies auf Baumängel zurückzuführen sei. Der Vermieter hingegen führte falsches Lüftungsverhalten des Mieters als Ursache an. Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger kam zwar zu dem Ergebnis, dass das Lüftungsverhalten des Mieters ursächlich für die Mängel war. Allerdings ermittelte der Sachverständige auch bauliche Mängel in Form von Wärmebrücken, die möglicherweise mitursächlich waren.

Das Landgericht wies die Klage des Vermieters deshalb ab. Ist streitig, ob Feuchtigkeitsschäden dem Vermieter oder dem Mieter zuzurechnen sind, muss zunächst der Vermieter beweisen, dass er nicht verantwortlich ist. Erst dann, wenn ihm dieser Beweis gelungen ist, muss der Mieter beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammen. Nachdem der Vermieter in diesem Rechtsstreit die vom Sachverständigen geforderten Bauteilöffnungen verweigert hatte, war er den Beweis, dass die Feuchtigkeit nicht aus seinem Verantwortungsbereich herrührt, schuldig geblieben (LG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 14.09.10, Az. 19 S 22/09).