

Schimmel und Feuchtigkeit: Mieter muss 3 bis 4 Mal am Tag lüften

Dass es Mietern zugemutet werden kann, drei- bis viermal täglich zu lüften, entschied das Landgericht Frankfurt am Main im Januar 2015. (<http://www.gevestor.de/details/schimmelgefahr-in-der-wohnung-wie-oft-mieter-lueften-muessen-734414.html>)

Der Fall: Klage auf Zahlung der Miete

Ein Vermieter hatte seine Mieter auf Nachzahlung ausstehender Miete verklagt. (<http://www.gevestor.de/details/zahlungsverzug-vermieter-koennen-saeumigen-mietern-haeufiger-und-effektiver-kuendigen-748052.html>) Die Mieter hatten die Miete gemindert, weil in der Mietwohnung Schimmel- und Feuchtigkeitflecken vorhanden waren. Der Vermieter war der Ansicht, dass Ursache nicht bauliche Mängel sondern das mangelhafte Nutzungs- und Lüftungsverhalten der Mieter war.

Die Mieter waren jedoch der Ansicht, dass es berufstätigen Mietern nicht abverlangt werden könne, ihre Wohnung täglich alle drei bis vier Stunden für fünf bis zehn Minuten zu lüften. Soweit dies erforderlich sei, müsse ein Bauwerk an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Entscheidung des Gerichts: Mietrückstände standen dem Vermieter zu

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des Vermieters. Der Vermieter konnte die Mietrückstände von den Mietern einfordern, denn die Miete durfte nicht wegen des in der Wohnung aufgetretenen Schimmels gemindert werden.

Der Mangel war auf eine Pflichtverletzung der Mieter zurückzuführen. Denn die Langzeitmessung eines Sachverständigen hatte ergeben, dass die Mieter die Wohnung zwar schwankend jedoch ausreichend beheizten, aber nicht ausreichend lüfteten. (<http://www.gevestor.de/details/feuchtigkeit-und-schimmel-in-der-mietwohnung-fuer-vermieter-oft-sehr-teuer-745651.html>) Die durch das Bewohnen entstandene Feuchtigkeit hatten die Mieter nicht ausreichend hinausgelüftet.

Die Feuchtigkeit schlug sich deshalb an den kühlest Stellen in der Wohnung nieder und begünstigte dort die Ansiedlung von Schimmel. Der Schimmel trat nämlich in der Wohnung im Wesentlichen an den bauphysikalischen Kältebrücken auf.

Die Mieter hatten jedenfalls im Messzeitraum mangelhaft gelüftet. Die relative Luftfeuchte erreichte einmal einen Spitzenwert von 80%. Dabei erfolgte erst nach zwei Stunden eine Lüftung. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die in der Wohnung aufgetretene Schimmelpilzbildung in erster Linie durch das Nutzungsverhalten der Mieter verursacht wurde.

Pflichten der Mieter: drei- bis viermaliges Stoßlüften in der Mietwohnung

Das laut Gutachter erforderliche tägliche drei- bis viermaliges Stoßlüften war den Mietern nach Ansicht des Gerichts zumutbar. Dass die Mieter aus beruflichen Gründen tagsüber abwesend waren, war für das Gericht ohne Belang.

Denn es muss während der Abwesenheit eines Mieters nicht gelüftet werden, weil keine Feuchtigkeit entstehen kann. Es wird nämlich weder geduscht noch gekocht noch gewaschen noch sonst irgendwie Feuchtigkeit verursacht wird, die herausgelüftet werden müsste LG Frankfurt a. M., Urteil v. 16.01.15, Az. 2-17 S 51/14).

Tipp: Vermieter sollte ihre Mieter auf die Pflichten aufmerksam machen. Denn vielen ist nicht klar, dass sie zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden so häufig lüften müssen. Und die Schäden, die daraus erwachsen gehen leicht in die Tausende – da die Gerichte in derlei Prozessen (wie auch in diesem Fall) immer Bausachverständige beauftragen.