



## **Aktuelle Rechtsprechungen Mieter/Vermieter-Verhältnis**

Der Vermieter genügt seiner Informationspflicht nicht, wenn er den Mieter nach dem Einbau neuer Fenster nicht zur Änderung seines Lüftungsverhaltens aufgefordert hat. Den Vermieter trifft ein Mitverschulden von 50 % an der Schimmelbildung (LG Berlin 65 S 94/99, GE 2000, 124).

Kommt es nach dem Einbau von Isolierglasfenster zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung auf Grund des veränderten Raumklimas, muss der Vermieter den Mieter über die notwendigen zusätzlichen Lüftungsmaßnahmen aufgeklärt und informiert haben, da ansonsten er selbst und nicht der Mieter verantwortlich ist (LG Gießen 1 S 63/00 ZMR 200, 537).

Ist der Mieter für den erheblichen Schimmelpilzbefall und die Durchfeuchtung wesentlicher Wohnräume nicht verantwortlich, ist er zur fristlosen Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung berechtigt (AG Köln 206 C 29/00 WM 2003, 55).

Feuchte Wände und Schimmelflecken gelten als Mängel der Mietsache, da sie das Wohlbefinden des Mieters beeinträchtigen und gesundheitsschädlich sind (OLG Zelle 2 UH 1/84 WM 85, 9).

Der Mieter darf die Miete nicht mindern, wenn Feuchtigkeitsschäden durch zu geringes Heizen und Lüften drohen und er für den Mangel verantwortlich ist. Allerdings stellte das Gericht fest, dass für eine ordnungsgemäße Belüftung morgens eine zweimalige und abends eine einmalige Querlüftung ausreichen soll (s.a. OLG Frankfurt 19 U 7/99 NZM 2001, 39).

Ist strittig, ob Baumängel oder falsches Mieterverhalten Ursache für die Feuchtigkeitsschäden sind, muss der Vermieter den Beweis erbringen, dass die Ursache aus dem Bereich des Mieters kommt ( so auch BGH XII ZR 272/97 NZM 2000, 549).

Ein Mieter darf nicht nachts während seiner Abwesenheit nicht durchheizen, um durch übermäßiges Heizen einen Baumangel auszugleichen (LG Braunschweig 6 S 249/96 WM 98, 250).

Feuchtigkeit und Schimmel sind immer Mängel der Mietsache und haben Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Mieters. Das Landgericht Lüneburg bejaht einen berechtigten Mangel mit dem Recht der Mietminderung, wenn der Mieter die Feuchtigkeit und den Schimmel nicht zu verantworten hat (LG Lüneburg 6 S 70/00 WM 2001, 465).