

## **Mietminderung: Gesundheitsgefährdung muss der Mieter glaubhaft machen**

Wenn ein Mieter wegen eines die Gesundheit gefährdenden Schimmelbefalls seiner Mietwohnung eine Mietminderung geltend macht, so muss er detailliert über Art und Konzentration der Schimmelsporen Angaben machen und ärztliche Atteste vorlegen. Dies entschied das Kammergericht in Berlin im Juni 2010. Nachdem ein Mieter einer Gaststätte wiederholt die Miete nicht gezahlt hatte, kündigte der Vermieter fristlos und verklagte den Mieter auf Zahlung der rückständigen Miete. Der Mieter behauptete im anschließenden gerichtlichen Verfahren, dass er das Recht gehabt habe, die Miete komplett zu mindern, weil der Keller und die Küche der Gaststätte großflächig mit Schimmel befallen gewesen seien. Dieser Schimmelbefall habe die Familie des Mieters gesundheitlich gefährdet und bei ihm eine Krebserkrankung verursacht. Auch habe er den Geschäftsbetrieb wegen des Schimmelbefalls einstellen müssen.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass dem Mieter kein Recht zur Minderung zustand. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB setzt das Recht auf Minderung das Vorhandensein eines Mangels der Mieträume voraus. Für einen solchen Mangel trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast. Der Mieter hatte im Rechtsstreit aber nicht vorgetragen, inwieweit mit dem angeblichen Schimmelbefall auch eine Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mieträume verbunden war. Allein die Behauptung einer Gesundheitsgefährdung war nicht ausreichend. Ob Schimmelpilze in Mieträumen die Gesundheit der Bewohner gefährden, kann nur durch ein Sachverständigengutachten geklärt werden. Ein Sachverständigengutachten durfte vom Gericht aber nicht veranlasst werden, weil der Mieter weder zur Art des Schimmels noch zur Sporenkonzentration etwas vorgetragen hatte. Zudem hatte er keine glaubhaften ärztlichen Atteste vorgelegt (KG, Beschluss v. 03.06.10, Az. 12 U 164/09).