

### **Schimmelpilz: Dauerlüften ist Mietern nicht zumutbar**

Dass ständiges Lüften Mietern nicht abverlangt werden kann, entschied das Amtsgericht München im Juni 2010. Bei dieser Gelegenheit stellte das Gericht zu Lasten von Vermietern fest, dass bei einer vorliegenden Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilz eine Wohnungsnutzung zwar unzumutbar ist. Ist eine Mietwohnung aufgrund von Pilzbefall nicht zum Wohnen geeignet, ist ein Mieter dennoch nicht verpflichtet, von seinem Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 569 Abs. 1 BGB Gebrauch zu machen. Ein Mieter kann alternativ die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB bis zu 100% mindern.

In einer Mietwohnung hatte sich massiv Schimmel gebildet. Nachdem der Mieter dies angezeigt hatte, lehnte der Vermieter eine Beseitigung seinerseits ab. Nach seiner Ansicht war unzureichendes Heizen und Lüften des Mieters die Ursache für den Schimmelpilz. Aus diesem Grund klagte der Mieter auf Beseitigung des Schimmelpilzes. In seiner Klageschrift führte er aus, dass ein Wohnen in der streitgegenständlichen Wohnung zunehmend unzumutbar sei und erklärte zugleich eine Minderung der Miete um 100%.

Das zuständige Gericht entschied nach Einholung eines Gutachtens zu Gunsten des Mieters. Denn der Schimmelpilzbefall beruhte auf Baumängeln und nicht auf falschem Heiz- oder Lüftungsverhalten des Mieters. Der Sachverständige kam zwar zu dem Ergebnis, dass durchgehendes Lüften ein Schimmelpilzwachstum verhindern könnte. Ein solches Lüftungsverhalten war dem Mieter aber nach Auffassung des Gerichts nicht zumutbar, weil es keine übliche Wohnungsnutzung mehr darstellte. Auch die Mietminderung um 100% war gerechtfertigt, wegen einer durch den Sachverständigen festgestellten Gesundheitsgefährdung. Es kam aber nicht darauf an, ob der Mieter aufgrund des Schimmelbefalls tatsächlich erkrankt war. Dass die Mieträume aufgrund des großflächigen, massiven Schimmelbefalls nicht zum Wohnen geeignet waren, erachtete das Gericht als ausreichend. Dass der Mieter dennoch nicht auszog, war unerheblich. Er war nicht verpflichtet, sich eine Ersatzwohnung zu suchen (AG München, Urteil v. 11.06.10, Az. 412 C 11503/09).