

Feuchtigkeitsschäden: Mieter hat sie durch „gesteigerte Sorgfalt“ zu vermeiden

das ein Mieter beim Einzug in einen Altbau nicht voraussetzen darf, dass dieses Gebäude dem aktuellen technischen Standard hinsichtlich Wärmedämmung entspricht, entschied das Amtsgericht in Lehrte im September 2011.

Ein Mieter muss dafür sorgen, dass Feuchtigkeitsschäden vermieden werden.

Ein Mieter hatte eine Wohnung in einem Altbau angemietet. Später trat in der Mietwohnung insbesondere an der Fensteraußenwand im Wohnzimmer und im Badezimmer Schimmelpilz auf.

Als der Mieter den Vermieter aufforderte, den Schimmelpilz zu beseitigen, weigerte sich dieser.

Daraufhin verklagte der Mieter seinen Vermieter auf Mängelbeseitigung, weil er der Ansicht war, dass die Schimmelpilzbildung auf bauliche Mängel zurückzuführen war.

Der Vermieter war jedoch der Meinung, dass der Mieter durch sein unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten die Bildung des Schimmels verursacht hatte.

Ein Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, das sowohl unzureichendes Lüftungsverhalten als auch mangelnde Wärmedämmung zur Schimmelbildung geführt hatten. Während des Gerichtsverfahrens wurde dann der Schimmelpilz beseitigt.

Das Gericht musste nun entscheiden, wer die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

Der Amtsrichter legte die Kosten des Rechtsstreits dem Mieter auf. Der Richter begründete dies damit, dass der Mieter durch umsichtiges Lüftungsverhalten und durch Beseitigung von Kondenswasser eine Feuchtigkeitsbildung und letztendlich den Schimmelpilz hätte vermeiden können.

Ein Mieter eines Altbaus kann nicht voraussetzen, dass die Wärmedämmung des alten Gebäudes dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

Deshalb muss der Mieter einer Wohnung in einem Altbau mögliche Mängel der Wärmedämmung durch ein umsichtiges Lüftungsverhalten und Beseitigung von Kondenswasser ausgleichen.

Diese Verpflichtung wird durch die regelmäßig geringe Miete für Mietwohnungen in Altbauten ausgeglichen (AG Lehrte, Urteil v. 06.09.11, Az. 9 C 387/10).