

## Schimmelbefall: Wenn Mieter nicht lüften wollen

wenn Sie als Vermieter tätig sind, kennen Sie das: Gibt es an der vermieteten Wohnung Mängel, können Ihre Mieter von Ihnen die Beseitigung dieser Mängel verlangen. Kommen Sie dem nicht nach, drohen mitunter Kürzungen der Miete. Doch wie ein neues Urteil zeigt, ist das beileibe keine Einbahnstraße.

Dabei geht es um ein Problem, das immer wieder besonders dort auftritt, wo moderne Fenster eingebaut sind. Diese sorgen zwar dafür, dass keine Wärmebrücken mehr nach draußen vorhanden sind und damit die Heizkosten positiv beeinflusst werden. Doch hat das auch negative Effekte.

### **Grundsatzfrage: Wer hat Schimmelbefall zu verantworten?**

Denn durch die fast schon hermetische Abschottung gegen Luftzug können Wohnungen dazu neigen, Schimmel auszubilden. Deshalb gehören Vorschriften zur Belüftung von Wohnräumen heute zum Standardinhalt bei Mietverträgen. Tritt dann doch Schimmel auf, muss überprüft werden, wer hier am Ende seine Pflichten verletzt hat.

Schimmelbildung war es auch, worum es bei dem schon erwähnten neuen Urteil ging. Die Parteien eines Wohnraummietvertrags hatten über die Schimmelbildung in der Mietwohnung gestritten. Das landete vor dem zuständigen Amtsgericht, das dem Vermieter Recht gab, dass der Mieter in der Wohnung falsch gelüftet und geheizt hatte und so die Schimmelbildung zu verantworten hatte.

### **Nächster Schritt bei Uneinsichtigkeit**

Deshalb wurde der Mieter auch zur Zahlung von 2.800 Euro Schadenersatz verurteilt. Da er der Zahlungsaufforderung nicht nachkam, folgte ein Zwangsvollstreckungsversuch. Dieser scheiterte jedoch mangels Vermögens. Darauf kündigte der Vermieter unter Verweis auf die offene Schadenersatzforderung dem Mieter dann die Wohnung.

Da der Mieter trotzdem nicht freiwillig auszog, erfolgte eine Räumungsklage. Diese stützte sich auch auf das Argument, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sei. Denn nach wie vor würden die Wohnräume vom Bewohner nicht ausreichend gelüftet und geheizt.

### **Vermieter dürften kündigen, um ihr Eigentum zu schützen**

Trotz der Verurteilung zum Schadenersatz stritt der Mieter dennoch weiter ab, für den Schimmel verantwortlich zu sein. Deshalb hatte das Landgericht die Räumungsklage noch abgelehnt. Doch der Vermieter, der dann bis zum Bundesgerichtshof ging, konnte am Ende sein Recht durchsetzen.

Die Richter kreideten dem Mieter das beharrliche Leugnen einer Pflichtverletzung trotz rechtskräftiger Verurteilung an. Deshalb sei es nach Ansicht der Richter auch nicht auszuschließen, dass er seinen Obhutspflichten auch künftig nicht nachkommen werde. Ihm durfte deshalb ordentlich gekündigt werden (Az. VIII ZR 39/15).

Wahrscheinlich dürften Sie als Vermieter in den wenigsten Fällen mit solch uneinsichtigen Mietern zu tun haben. Aber das Urteil zeigt Ihnen auf, dass Sie hier bei Uneinsichtigkeit auch bis zum rechtlich Äußersten, der Kündigung, gehen dürfen, um Ihr Eigentum vor anhaltenden Schädigungen – nichts anderes ist Schimmelbefall – schützen zu können.