

Nie wieder Streit um Schimmel, Stockflecken und feuchte Wände

kaum ist der Sommer zu Ende, beginnt wieder die Saison der Feuchtigkeitsschäden: Verschiedenartige Schimmelpilze, feuchte Stellen und Stockflecken verschandeln zahlreiche Mietwohnungen. Und wahrscheinlich werden auch in diesem Jahr viele Vermieter versuchen, die Sache gegenüber dem Mieter einfach mit den Worten „Sie lüften zu wenig“ abzutun.

Das wiederum lässt kaum ein Mieter widerspruchslos auf sich sitzen. Er wird behaupten, dass die Feuchtigkeitsschäden auf bauliche Mängel zurückzuführen sind und die Miete mindern - in Extremfällen um bis zu 100%.

Die Mietminderung können Sie nur dann abwenden, wenn Sie nachweisen können, dass der Mieter den Feuchtigkeitsschaden selbst verursacht hat – zum Beispiel durch sein mangelhaftes Lüftungsverhalten.

Wenn Sie sich nicht einigen können, wird es teuer

Bleibt der Mieter bei seiner Auffassung, dass bauliche Mängel die Feuchtigkeitsschäden in seiner Wohnung verursacht haben, ebenso wie Sie bei Ihrer, können Sie vor Gericht die einbehaltenen Mietanteile einklagen. Den Gerichtskostenvorschuss zahlen zunächst Sie als Kläger.

Das Gericht wird einen Sachverständigen mit der Ermittlung der Ursache beauftragen – auch dafür zahlen Sie einen Vorschuss.

Das Ende vom Lied: Oft stellt der Sachverständige fest, dass unzureichendes Lüften im Zusammenspiel mit bestimmten baulichen Gegebenheiten zur Schimmelbildung geführt hat. Das heißt, Sie bleiben auf der Hälfte der Gerichtskosten sitzen und zahlen am Ende vermutlich mehr als den Betrag, um den es eigentlich geht.

Vermeiden Sie also unbedingt, die Sache vor Gericht auszutragen – es wird nur unnötig teuer.

Was also können Sie tun?

- Machen Sie sich unbedingt ein Bild vor Ort.
- Beurteilen Sie anhand von 12 bestimmten Kriterien, wie wahrscheinlich ein Verschulden des Mieters ist oder ob es auch bauliche Ursachen geben könnte.
- Einigen Sie sich mit dem Mieter!
- Wenn es bauliche Mängel gibt, beheben Sie diese.