

Schimmel in der Mietwohnung: Mehr als dreimaliges Lüften ist Mietern nicht zuzumuten

dass von Mietern nicht verlangt werden kann, dass sie mehr als drei Mal täglich lüften und alle Räumlichkeiten einer Mietwohnung durchgängig mit 20 Grad Celsius beheizen, entschied das Landgericht Konstanz im Dezember 2012.

Ein Mieter hatte die von ihm monatlich zu zahlende Miete um 20% gemindert. Er begründete die Minderung mit Feuchtigkeit der Mieträume und Schimmelpilzbildung. Der Vermieter hatte sofort reagiert und ein privatrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben.

Der von ihm beauftragte Gutachter kam jedoch zu dem Ergebnis, dass keine baulichen Mängel vorlagen. Der Vermieter Schloss hieraus zu seinen Gunsten, dass falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters ursächlich war. Daraufhin verklagte den Mieter auf Zahlung der rückständigen Miete.

Ohne Erfolg! Denn das zuständige Gericht beauftragte selbst einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens. Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte zwar ebenfalls fest, dass die Mieträume keine baulichen Mängel aufwiesen.

Er konnte dem Vermieter jedoch nicht bescheinigen, dass falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten des Mieters ursächlich für die Mängel war. Die Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung hätte nämlich nicht durch ein übliches Wohnverhalten des Mieters vermieden werden können.

Nur bei fünf- bis sechsmaliges Lüften und einer ständigen Raumtemperatur von über 18 Grad Celsius wären Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu verhindern. Ein derartiges Wohnverhalten war dem Mieter jedoch nicht zumutbar. Mietern ist täglich lediglich ein dreimaliges Lüften abzuverlangen.

Da der streitgegenständliche Mietvertrag keine Regelungen zum Lüftungsverhalten der Mieter enthielt, durfte der Vermieter von seinem Mieter auch nicht mehr erwarten (LG Konstanz, Urteil v. 20.12.12, Az. 61 S 21/12).
