

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Schimmelschäden. Beseitigungsanspruch. Mietminderung.
LG Hamburg, 307 S 39/09, Urteil vom 17. September 2009

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin als Mieterin einer von der Beklagten als Zwangsverwalterin verwalteten Wohnung verlangt die Beseitigung diverser Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung. Ferner beantragt sie die Feststellung, dass sie wegen des Schimmelpilzbefalls berechtigt ist, die Miete um 25% zu mindern.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt, und auch der Sache nach begründet.

Die Klägerin hat gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 152 ZVG gegenüber der Beklagten als Zwangsverwalterin einen Anspruch auf Beseitigung der im Urteilstenor näher bezeichneten Mängel. Die von der Klägerin gemietete Wohnung weist unstreitig in dem im Klagantrag bezeichneten Umfang Schimmel auf. Der erhebliche Schimmelpilzbefall berechtigt die Klägerin gemäß § 536 Abs. 1 BGB zu einer Mietminderung in Höhe von 25 %, so dass auch die Feststellungsklage der Klägerin insoweit Erfolg hat.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts im angefochtenen Urteil kann der Klägerin ein Recht auf Instandsetzung und Mietminderung nicht mit der Begründung abgesprochen werden, der Schimmel in der Wohnung beruhe auf falschem Wohnverhalten der Klägerin. Grundsätzlich stellt Schimmelpilzbefall einen vom Vermieter zu beseitigenden Mietmangel im Sinne der § 535 Abs. 1 Satz 2, 536 BGB dar. Ist - wie vorliegend - zwischen den Parteien streitig, ob dieser Umstand vom Mieter wegen des Verstoßes gegen die ihm obliegenden Obhutspflicht zu vertreten ist, hat der Vermieter zunächst die Beweislast dafür, dass es sich nicht um von außen eindringende oder im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit handelt. Darüber hinaus muss der Vermieter nachweisen, dass das Gebäude nach dem - in der Regel vertraglich vorausgesetzten - Stand der Technik zur Bauzeit frei von wärmetechnischen Baumängeln ist und hieran gemessen keine aus dem Rahmen fallende Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, um den Schaden zu vermeiden. Erst wenn dieser Nachweis geführt ist, ist in der Regel die Vermutung gerechtfertigt, dass die Schadensursache in der Mietersphäre liegt (vgl. etwa Bub-Treier-Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III Rd. 962 m. w. N.).

Im Streitfall hat die Beklagte den ihr obliegenden Beweis, dass der vorhandene Schimmelpilzbefall nicht auf bauseitigen Ursachen beruht, nicht erbracht. Auf Seite 18 des Gutachtens des Sachverständigen H. vom 17. Juli 2008 ergibt sich, dass die Frage, ob das Fugennetz des Mauerwerks zu einer überobligatorischen Wasseraufnahme neige, nur durch eine Untersuchung mit sog. Karsten'schen Prüfröhrchen hätte geklärt werden können, sofern die Parteien keine zerstörende Probeentnahme mit anschließender Laboranalyse verlangen. Die Kosten für die Untersuchung mit dem Karsten'schen Prüfröhrchen hat der Sachverständige auf ca. 1.500,- € geschätzt und die Kosten für eine Laboranalytik auf ca. 2.500,- €. Gleichzeitig hat der Sachverständige darauf hingewiesen, dass die Probeentnahme und der fachgerechte Wiederverschluss durch die beweispflichtige Partei hätte veranlasst werden müssen, was dann aber nicht geschehen ist. Ferner ergibt sich aus Seite 12 f. des Sachverständigengutachtens, dass in der Wohnung zum Teil sog. „Thermotapeten“ angebracht waren und in diesen Bereichen der Sachverständige keine Feuchtemessungen vornehmen konnte.

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0

Weiterhin ist den Ausführungen des Sachverständigen H. auf Seite 14 seines Gutachtens zu entnehmen, dass in der Wohnung Ende der 80iger Jahre die Fenster ausgetauscht worden sind. Nach dem Einbau neuer, isolierverglaster Fenster obliegt es nach der Rechtsprechung dem Vermieter, den Mieter auf ein zu änderndes Heiz- und Lüftungsverhalten hinzuweisen, wobei die Belehrung nicht in allgemeiner Form, z. B. anhand einer Broschüre, sondern auf die konkreten Raumverhältnisse hin zu erteilen ist (vgl. hierzu etwa Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. VI Rd. 273 m. w. N.). Zwar hat die Klägerin eingeräumt, dass auch schon vor Einbau der neuen Fenster zum Teil ein Schimmelpilzbefall festgestellt worden sei. Dies gilt allerdings nur hinsichtlich der Raumecke im Schlafzimmer und nicht auch hinsichtlich der sonstigen, später von Schimmelpilz befallenen Wohnbereiche.

Nach alledem kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte den ihr obliegenden Beweis erbracht hätte, dass der Schimmelpilzbefall nicht auf bauseitigen Ursachen beruhe. Erst wenn dieser Beweis erbracht worden wäre, wäre es auf die weitere Frage angekommen, ob die Klägerin ihre Obliegenheit zur hinreichenden Belüftung der Wohnung erfüllt hat.

Eingesandt von RA Andreas J. Templin