

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz in der Wohnung gehören nach Darstellung des DMB-Landesverband Saarland zu den häufigsten Wohnungsmängeln. Ursache hierfür können Baumängel sein oder aber falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters.

Hat der Mieter seinen Vermieter über die Schimmelproblematik informiert, muss der Vermieter nachweisen, dass kein Baumangel vorliegt, dass der Schimmel nicht auf die Bausubstanz zurückzuführen ist. Erst wenn dem Vermieter dieser Nachweis gelungen ist, kommt es auf die Frage an, ob der Mieter falsch geheizt und gelüftet hat. Hier wiederum ist entscheidend, welches Heiz- und Lüftungsverhalten dem Mieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs überhaupt zugemutet werden kann.

Das Landgericht Konstanz (61 S 21/12) erklärte nach Angaben des DMB-Landesverband Saarland, dass eine Beheizung der Wohnung von durchschnittlich 18 Grad Celsius durchaus dem vertragsgemäßen Gebrauch entspreche. Die übliche Temperatur für das Schlafzimmer läge bei 16 bis 18 Grad. Die Temperatur des Arbeitszimmer oder anderer Räume der Wohnung könne ebenfalls während der berufsbedingten Abwesenheit der Mieter abgesenkt werden und müsse bei 20 bis 22 Grad liegen. Auch an das übliche Lüftungsverhalten eines Mieters dürften keine überzogenen Anforderungen gestellt werden, dreimaliges Lüften sei ausreichend.

Kann ein Baumangel nicht festgestellt werden und hat der Mieter dreimal am Tag gelüftet und die Wohnung mit durchschnittlich 18 Grad Celsius beheizt und kommt es zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz, liegt nach Auffassung des Gerichts ein Fehler der Mietsache vor und der Mieter ist zu einer Mietminderung berechtigt. Die Wohnung weist Mängel auf, welche durch übliches Wohnverhalten nicht vermieden werden können.