

Behauptet der Mieter von seiner Wohnung gingen Gesundheitsbeeinträchtigungen aus, muss dies durch aussagekräftige Gutachten nachgewiesen werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 22.10.2020, 65 S 185/19

I.

Tritt in einer Mietwohnung Schimmel auf, erheben Mieter nicht selten die Behauptung, der Schimmel führe zu bei ihnen zu einer Gesundheitsbeeinträchtigung, weshalb sie zur fristlosen Kündigung berechtigt seien. Die Entscheidung des LG Berlin unterstreicht, dass dies durch aussagekräftige Gutachten unterlegt werden muss.

II.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten unter anderem die Räumung ihrer Wohnung und Zahlung von EUR 2.852,55. Erstinstanzlich ist ihr dies zugesprochen worden. Auch auf die Berufung hin hat das LG Berlin die Verurteilung bestätigt. Minderungsansprüche der Beklagten lehnte das LG Berlin unter anderem deswegen ab, weil den Beklagten nicht der Beweis gelungen sei, dass von der Wohnung Gesundheitsgefahren ausgingen. Ihr vorgelegtes ärztliches Attest lasse nicht erkennen, welche Untersuchungen die Ärztin genau an den Beklagten vorgenommen habe. Ebenso wenig lasse es erkennen, wie die Ärztin überprüft habe, dass das festgestellte Asthma mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf Schimmelfall im Badezimmer der Wohnung und auf die Asbestbodenplatten zurückgehe.

III.

Neben für die Gesundheit ungefährlichen Schimmelpilzarten gibt es auch Schimmelpilzarten, die lebensgefährlich sein können. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass bei Schimmelpilzbefall in einer Mietwohnung auch Gesundheitsgefahren für die Mieter bestehen können. Damit das Gericht aber vom Vorliegen solcher Gesundheitsgefahren überzeugt werden kann, bedarf es aussagekräftiger fachärztlicher Stellungnahmen.

Die Entscheidung des LG Berlin unterstreicht, dass es hierzu nicht ausreicht, wenn der behandelnde Arzt die Angaben des Mieters ungeprüft übernimmt und nur attestiert, dass die festgestellte Erkrankung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf Schimmelfall (oder sonstige Gesundheitsbelastungen der Wohnung, etwa Asbest) zurückzuführen sei. Vielmehr muss das ärztliche Attest Schritt für Schritt und fundiert erkennen lassen, welche Untersuchungen der Arzt vorgenommen und aufgrund welcher Erkenntnisse er zu seiner Schlussfolgerung gekommen ist. Die ärztliche Stellungnahme muss fundiert nachweisen, dass von der Wohnung eine Gesundheitsgefahr ausgeht.

IV.

Schimmelpilzbefall kann auch Gesundheitsgefahren für Mieter bedeuten. Damit eine solche Behauptung vor Gericht erfolgreich ist, bedarf es einer fundierten und sorgfältig erstellten fachärztlichen Stellungnahme. Ob im Einzelfall dieser Beweis geführt werden kann, bedarf der sorgfältigen juristischen Beratung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.