

I.

Schimmel ist neben Nebenkostenabrechnungen eines der am häufigsten vorkommenden Streitigkeitsfelder zwischen Mieter und Vermieter. Dabei treten immer wieder 2 Fragestellungen auf: Ist der Schimmel durch bauseitsbedingte Mängel verursacht oder durch Lüftungsbedingtes Verhalten des Mieters? Und wie hoch fällt eine entsprechende Minderung aus? Die besprochene Entscheidung des LG Lübeck verdeutlicht noch einmal die bei Schimmelfällen zu beachtende rechtliche Prüfungsreihenfolge.

II

Der klagende Mieter (Kläger) und der beklagte Vermieter (Beklagter) sind durch einen Mietvertrag von 1986 über eine im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung miteinander verbunden. Im Januar 2014 zeigte der Kläger gegenüber der Beklagten Schimmelbefall an. Er forderte zur Beseitigung dieses Schimmels auf. Da dies nicht erfolgte, betrieb der Kläger zunächst ein selbstständiges Beweisverfahren. Dieses bestätigte bauseitsbedingte Mängel an dem Gebäude. Mit der nunmehr erhobenen Klage begehrt der Kläger die Feststellung, dass ihm ein entsprechendes Minderungsrecht zusteht. Außerdem beantragt er Zahlung von EUR 12.000,00 als Vorschuss auf die anstehenden Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel.

Das Amtsgericht gab diesem Antrag im Wesentlichen statt.

Beide Seiten legten gegen das Urteil Berufung ein. Das Landgericht gab nur der Berufung des Klägers statt und nahm eine höhere Minderungsquote an als das Gericht Erster Instanz. Für das Landgericht war maßgeblich, dass durch den Schimmel der vertragsgemäße Gebrauch zum Wohnen beeinträchtigt sei.

III.

Tritt in der Mietwohnung Schimmel auf, ist eine wesentliche Frage, ob dieser Schimmel durch Mängel des Gebäudes hervorgerufen wurde oder durch Lüftungsverhalten des Mieters.

1.

Schimmel entsteht, wenn die in der Raumluft vorhandene Luftfeuchtigkeit von der Raumluft aufgrund der vorherrschenden Temperaturen nicht mehr gehalten werden kann und sich Feuchtigkeit aus der Luft auf Wände, Decken und sonstige Gegenstände in dem jeweiligen Raum niederschlägt. Durch die Feuchtigkeit wird Schimmelsporen ein ideales Wachstumsklima geboten. Schimmel entsteht daher in den allermeisten Fällen an den kältesten Stellen im Raum. Dies sind oftmals Fenster oder Raumecken.

2.

Um die Ursache des Schimmels zu bestimmen, gibt die Rechtsprechung folgende Prüfungsreihenfolge vor: der Mieter muss zunächst zeigen, dass Schimmel, d.h. ein Mangel, vorliegt. Dann muss der Vermieter nach der sogenannten Gefahrkreistheorie den Beweis führen, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist. D.h., der Vermieter muss ausschließen, dass die Feuchtigkeit auf Risse, undichte Rohre, o.ä. zurückzuführen ist.

Hat der Vermieter diesen Beweis geführt, muss nunmehr der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch vertragswidriges Heiz- oder Lüftungsverhalten entstanden ist. D.h. der Mieter muss dann zeigen, dass er ordnungsgemäß geheizt hat und auch ausreichend gelüftet hat.

3.

a)

Ausreichend geheizt wird, wenn eine den Außentemperaturen angemessene Nutzung der Heizung vorliegt. Unzureichend wäre es beispielsweise im Winter bei negativen Außentemperaturen nur mit 12° zu heizen. Es müssen mindestens 16-20° Celsius herrschen.

b)

Bezüglich des Lüftungsverhalten existiert eine Vielzahl von Theorien, wie richtig zu lüften ist. Fest steht nur, dass mindestens zweimal am Tag durch vollständiges Öffnen der Fenster für ca. 5 Minuten gelüftet werden muss. Nicht ausreichend ist es, die Fenster nur zu kippen.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Meinungen, wie oft und in welcher Weise gelüftet werden soll. Vertreten wird auch, dass bis zu 6-mal oder auch öfter am Tag zu lüften sei. Auch über die Art des Lüftens gibt es mehrere Meinungen: sogenanntes Querlüften oder auch L, bzw. U Lüftung. Hierbei vertritt das Landgericht Lübeck die Auffassung, dass nur ein 2-maliges Lüften durch vollständiges Öffnen der Fenster ohne besondere Vereinbarung geschuldet sei. Alles was darüber hinaus gehe, müsse explizit vereinbart werden. Zu beachten ist, dass dies zunächst nur die Auffassung des Landgerichts Lübeck ist. Ob auch andere Gerichte dieser Auffassung folgen, bleibt abzuwarten. Für die Auffassung des Landgerichts spricht aber, dass das 2-malige Öffnen der Fenster dem allgemein üblichen entspricht und alles was darüber hinausgeht auch nicht notwendig sein sollte. Wenn ausnahmsweise aufgrund der Besonderheit der Wohnung (etwa, weil die Räume einem Flur entlang hintereinander gereiht sind und nur durch eine besondere Form des Lüftens die Feuchtigkeit entfernt werden kann) muss der Vermieter dies ansprechen.

4.

Ein weiterer Problemkreis ist die genaue Bestimmung der Minderungsquote. Das Landgericht hat hier eine Minderungsquote von 20% angesetzt. Auch dies ist eine Einzelfallentscheidung handelt, die nicht verallgemeinert werden kann. Andererseits gibt es auch zahlreiche andere Entscheidungen, welche die Minderungsquote bei Schimmel zwischen 15% bis 20% verorten. Auch wenn jeweils im Einzelfall bestimmt werden muss, ob aufgrund des Ausmaßes des Schimmels diese Quote gerechtfertigt ist, scheint eine Quote in diesem Bereich realistisch.

5.

Das Landgericht stellt in der Entscheidung auch nochmals klar, dass der Mieter das Recht hat, seine Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz in der Wohnung aufzustellen. Klauseln wie sie oftmals in Mietverträgen aufzufinden sind, dass der Mieter seine Möbel nicht direkt an der Wand aufstellen darf und vielmehr Platz zu lassen habe sind unwirksam.

6.

Neben der Minderung kommt für den Mieter als weiteres Druckmittel auch ein darüberhinausgehendes Zurückbehaltungsrecht in Betracht. Das Landgericht verneint dieses Zurückbehaltungsrecht ab dem Zeitpunkt, da der Mieter zu erkennen gebe, dass er an der Erfüllung kein Interesse mehr habe und den Kostenvorschuss für eine Selbstbeseitigung des Mangels verlange.

Der Bundesgerichtshof hat darüberhinausgehend das Zurückbehaltungsrecht schon zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt verneint: das Zurückbehaltungsrecht soll den Vermieter zwingen, vertragsgemäße Zustände herbeizuführen. Dies ist also in die Zukunft gerichtet. Ist der jeweilige Monat abgelaufen, kann dieses Ziel nicht mehr erreicht werden. Läuft z.B. März 2018 ab, kann der Vermieter

im März 2018 keine vertragsgemäßen Zustände mehr schaffen. Der Bundesgerichtshof hat offengelassen, wann genau das Zurückbehaltungsrecht entfällt. Er hat lediglich festgehalten, dass das Zurückbehaltungsrecht der Höhe und der Dauer nach angemessen begrenzt werden muss. Mieter müssen daher davon ausgehen, dass ein Zurückbehaltungsrecht nicht erst dann entfällt, wenn sie den Vorschuss für die eigene Beseitigung des Mangels verlangen, sondern schon wesentlich früher.

7.

Schließlich betont das Landgericht nochmals, dass der Vermieter das Recht verliert, den Sanierungsweg zu bestimmen, wenn er vom Mieter wirksam in Verzug gesetzt wird. Für Vermieter ist es daher wichtig, bei Schimmelfällen nicht wie häufig anzutreffen eine Blockadehaltung zu entwickeln. Dann laufen sie Gefahr die Kontrolle über die Sanierung zu verlieren. Vielmehr sollten sich Vermieter in solchen Fällen konstruktiv mit dem Einwand des Mieters auseinandersetzen.

IV.

Der klagende Mieter hatte vor der Klage ein sog. selbständiges Beweisverfahren angestrengt. Hierbei wird ein gerichtliches Verfahren eingeleitet, welches alleine darauf abzielt, den Zustand zu dokumentieren und bestimmte Beweisfragen zu beantworten. Das selbständige Beweisverfahren bietet somit die Möglichkeit in relativ kurzer Zeit gerichtsfest den Zustand der Wohnung zu dokumentieren und danach die Entfernung des Schimmels in Angriff nehmen zu können. Mieter wie Vermieter sollten dieses Instrument im Auge haben.

IV.

Schimmelfälle sind rechtlich und tatsächlich schwierig abzuarbeiten. Dies fängt mit der Frage an, warum der Schimmel auftritt. Es geht weiter über die Bestimmung der Minderungsquote und der Schaffung der Voraussetzungen für das Selbstbeseitigungsrecht des Mieters. Mietern und Vermietern ist dringend zu raten anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen um hier keine Fehler zu machen. 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.