

Wenn ein Vermieter seinen Mietern Hinweise zum Lüftungsverhalten gibt, müssen diese zutreffend sein - Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 06.04.2021, 67 S 358/20

I.

Ein Klassiker unter Mietrechtsstreitigkeiten ist weiterhin der Schimmelbefall der Mietwohnung. Die entscheidende Frage ist dann regelmäßig, ob der Schimmelbefall durch bauliche Mängel des Objektes verursacht ist (etwa Risse in der Außenwand) oder durch falsches Lüftungsverhalten des Mieters. Nicht selten versuchen Vermieter das Lüftungsverhalten des Mieters dadurch zu steuern, dass sie dem Mieter Merkblätter zum richtigen Lüften übergeben. Die Entscheidung des LG Berlin zeigt aber, dass solche Hinweise dann auch richtig sein müssen.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger macht rückständige Miete geltend. Die Beklagte beruft sich auf ein Minderungsrecht wegen Schimmel. Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch die besprochene Entscheidung des LG Berlin ist die Klage auf Mietzahlung abgewiesen worden. Der Kläger habe den Mietern ein Merkblatt zum richtigen Lüften gegeben. An dieses hätten sich die Mieter gehalten. Das Merkblatt habe aber nicht darauf hingewiesen, dass das Lüftungsverhalten an die Jahreszeit und die Außentemperaturen anzupassen sei. Da das Merkblatt somit falsch gewesen sei, müsste die Beklagte sich den Schimmel – der auf das falsche Lüftungsverhalten zurückgehe – nicht zurechnen lassen. Vielmehr gehe dies zulasten des Klägers.

III.

1.

Tritt Schimmel auf, ist regelmäßig die entscheidende Frage, wer dafür verantwortlich ist. Ist der Schimmel auf bauliche Mängel zurückzuführen, ist dies der Vermieter. Ist dagegen falsches Lüftungsverhalten des Mieters für den Schimmel verantwortlich, müssen die Mieter den Schimmel beseitigen.

2.

Es ist ständige Rechtsprechung, dass zunächst der Vermieter beweisen muss, dass der Schimmel nicht durch bauliche Mängel hervorgerufen wird. Gelingt dieser Beweis muss in einem zweiten Schritt der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch ihn, insbesondere durch falsches Heizungs- oder Lüftungsverhalten hervorgerufen wurde.

Grundsätzlich ist es Sache des Mieters herauszufinden, wie richtig zu heizen und zu lüften ist. Vermieter sind nicht verpflichtet, ihren Mietern Hinweise zu erteilen, wie richtig zu lüften oder zu heizen ist. Grundsätzlich können Mieter daher z.B. nicht einwenden, sie hätten nicht gewußt, dass im Herbst / Winter ein auf 16 Grad Celsius erhitztes Schlafzimmer zu kalt ist.

Ist aber aufgrund des Zuschnitts oder wegen sonstiger Besonderheiten der Wohnung ein besonderes Lüftungsverhalten notwendig, kann ausnahmsweise eine Hinweispflicht der Vermieter bestehen.

3.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter ein Hinweisblatt zum richtigen Lüften übergeben. Unabhängig davon, ob eine Hinweispflicht besteht, muss ein Hinweisblatt, welches tatsächlich übergeben wird, richtig sein. Mieter dürfen sich grundsätzlich darauf verlassen, dass die in dem Merkblatt enthaltenen Hinweise richtig sind. Lediglich wenn die Hinweise evident unrichtig und / oder unvollständig sind, würde der Vertrauensschutz entfallen.

Vermieter sind daher gut beraten, wenn sie Hinweisblätter darauf überprüfen, ob gegebenenfalls wegen der Besonderheiten der Wohnung Ergänzungen des Merkblattes notwendig sind. Keinesfalls sollten irgendwelche aus dem Internet heruntergeladene Mustermerkblätter ungeprüft weitergegeben werden.

Umgekehrt sind Mieter aber in der Pflicht, wenn sie Merkblätter erhalten, diese zu beachten.

IV.

Kommt es zu Schimmelbildung ist die entscheidende Frage, wer dafür verantwortlich ist. Hat der Vermieter den Mietern ein Merkblatt zum richtigen Lüften übergeben und ist dieses falsch und / oder unvollständig kann die Verantwortung für den Schimmel auch dann beim Vermieter liegen, wenn keine bauliche Mängel vorliegen und der Mieter falsch geheizt oder gelüftet hat. Wer im Einzelfall die Verantwortung für den Schimmelbefall trägt, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.