

► Wohnraummiete

Informationsblatt „Richtiges Lüften“: Vermieter haftet für Schimmel

| Ein Mietmangel liegt auch vor, wenn Schimmel in der Wohnung nicht auf bauseitige Ursachen, sondern auf fehlerhafte Informationen zum Lüftungsverhalten zurückgeht (LG Berlin 6.4.21, 67 S 358/20, Abruf-Nr. 223367). |

Der Vermieter hatte der Mieterin ein Informationsblatt „zum richtigen Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Schimmelbildung“ ausgehändigt. Danach komme Feuchtigkeit fast immer von innen und müsse durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden. Die Mieterin beanstandete Schimmelbildung im Sommer und verlangte die Rückzahlung von 25 Prozent der gezahlten Miete und den Ersatz ihrer Aufwendungen für die Schimmelbeseitigung. Sie führte an, dass sie sich an die Vorgaben des Informationsblatts gehalten habe.

Der vom Gericht beauftragte Sachverständige stellte fest, dass der Schimmelbefall nicht auf Baumängel zurückzuführen war. Das Informationsblatt zum Lüftungsverhalten sei aber naturwissenschaftlich falsch, da gerade die warme Luft im Sommer einen erheblichen Anteil an Feuchtigkeit mit sich führt, der beim Lüften tagsüber an den kälteren Innenwänden kondensiert. Der Sachverständige hielt ein nächtliches Lüften nach Abkühlen der Temperaturen für erforderlich. Dies sei für einen Laien aber nicht erkennbar. Das LG sah den Schaden daher im Verantwortungsbereich des Vermieters und bestätigte die Entscheidung des AG Berlin-Mitte (29.10.20, 25 C 124/19).

PRAXISTIPP | Der Vermieter muss den Mieter, sofern die Mietsache keine Besonderheiten aufweist, nicht auf Notwendigkeit und Umfang von Heizen und Lüften hinweisen, da dies als bekannt vorausgesetzt wird. Liegen keine baulichen Mängel vor, sollte der Vermieter zum Lüftungsverhalten besser schweigen.

► Wohnraummiete

Ungenehmigte Baumaßnahmen: außerordentliche Kündigung droht

| Verweigert der Mieter den Rückbau einer von ihm ohne Genehmigung des Vermieters überwiegend auf dem Nachbargrundstück errichteten Stützmauer (Überbau), ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigt (AG Stuttgart 12.3.21, 35 C 1278/20, Abruf-Nr. 223368). |

Nach dem Mietvertrag muss der Vermieter Umbauten an der Mietsache vorher zustimmen. Die Mieter brachten gleichwohl eigenmächtig einen Stahlträger in der Außenwand des Miethauses an, errichteten dann einen Anbau sowie – ohne Zustimmung – ein Gewächshaus und eine Stützmauer zum Grundstück des Nachbarn. Nachdem sie auf mehrere Abmahnungen und Rückbauaufforderungen mit Fristsetzungen nicht reagierten, kündigten die Vermieter den Mietvertrag fristlos. Die Mieter waren der Meinung, dass die Errichtung des Gewächshauses eine erlaubnisfreie Nutzung des Gartens darstelle und ein Rückbau der Stützmauer nicht gefordert werden könne, weil diese baurechtlich nachgenehmigt worden sei.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 223367

Information zum
Lüften war falsch

Besser schweigen!



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 223368

Ohne Zustimmung:
Gewächshaus und
Stützmauer