
Feuchtigkeitsschäden: Vermieter trifft Beweispflicht für Schimmelbildung

Wenn in einer Mietwohnung Schimmel und Feuchtigkeit auftreten, muss der Vermieter zunächst darlegen und beweisen, dass er die Schadensursache nicht zu verantworten hat und dass kein Baumangel vorliegt.

Liegt nachweislich kein Baumangel vor, ist aber ein Gebäude mit Mieträumen schadensanfällig, sind Mieter zu einem angepassten Wohnverhalten verpflichtet, entschied das Amtsgericht in Berlin Tempelhof-Kreuzberg.

Ein Vermieter und sein Mieter stritten darüber, wer für einen festgestellten Schimmelbefall zu verantworten hat.

Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters sowie zu nah an den Wänden aufgestellte Möbel für die Schimmelbildung ursächlich waren. Der Mieter bestritt dies, berief sich auf bauliche Mängel und machte eine Mietminderung in Höhe von 15 Prozent geltend.

Das zuständige Gericht entschied, dass der Vermieter zunächst hätte beweisen müssen, dass die Schimmelbildung nicht von ihm zu verantworten war.

Zwar konnte ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger einen baulichen Mangel nicht feststellen. Der Gutachter war aber der Auffassung, dass bei dem baulichen Zustand des Gebäudes auch bei einem umsichtigen Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters eine Schimmelbildung nicht auszuschließen war.

Mangels einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag war an dem Aufstellen der Möbel durch den Mieter nichts auszusetzen. Ein unzureichendes Lüftungsverhalten des Mieters konnte der Vermieter nicht nachweisen (AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 24.04.12, Az. 7 C 326/10).
