

### **Mietminderung: Kondenswasser bei Fenstern ist ein Mietmangel**

Wenn eine Mietwohnung mit Fenstern ausgestattet ist, die erhebliche Kondenswasserbildungen aufweisen, so stellt dies einen Mietmangel dar. Das gilt nur dann nicht, wenn Vermieter und Mieter bei Vertragsabschluss diesen Zustand als vertragsgemäß vereinbart haben, entschied das Amtsgericht Dortmund im Mai 2011.

Eine 2008 vermietete Wohnung war mit Aluminiumfenstern ausgestattet, bei denen eine thermische Trennung nicht vorhanden war. Die Fenster waren 1974 installiert worden. Im Verlaufe der Jahre bildete sich an den Fensterrahmen regelmäßig viel Kondenswasser, weshalb ein Austausch der Fensterrahmen erforderlich wurde. Deshalb minderte der Mieter die Miete. Der Vermieter klagte daraufhin die ausstehende Miete ein.

Ohne Erfolg! Der Vermieter hatte keinen Anspruch auf die restliche Miete, da diese zu Recht vom Mieter gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert wurde. Die erheblichen Kondenswasserbildungen an den Aluminiumrahmen, stellten einen Mangel der Mieträume dar, weil Schimmelbildung drohte. Zwar existierten im Jahr 1974, als die Fenster eingebaut wurden, noch keine technischen Qualitätsnormen. Mieter können jedoch zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrages einen zeitgemäßen Wohnstandard entsprechend der aktuellen technischen Standards erwarten. Ein niedrigerer Standard muss ausdrücklich vereinbart werden. Deshalb hätte der Vermieter im Jahr 2008 den Mieter auf die Mangelhaftigkeit der Aluminiumfenster hinweisen müssen und diesen Zustand ausdrücklich mit dem Mieter als vertragsgemäß vereinbaren sollen (AG Dortmund, Urteil v. 24.05.11, Az. 425 C 10136/10).