

Grundsätzlich ist Vermieter für Beseitigung von Schimmel verantwortlich

kommt es wegen eines von einem Mieter vor einer Außenwand aufgestellten Schrankes zu Schimmelbildung an dieser Wand, ist das dem Mieter nicht anzulasten. Durchschnittliche Mieter können mangels bauphysikalischer Zusammenhänge die Gefahr von Schimmelbildung nicht erkennen. Betroffene Mieter können deshalb von ihrem Vermieter die Beseitigung von Schimmel einfordern, entschied das Landgericht Lübeck im März 2014.

Ein Mieter hatte seinen Vermieter auf Beseitigung von Schimmel im Schlafzimmer der Mietwohnung verklagt und zuvor die Miete gemindert. Der Mieter hatte in dem Schlafzimmer an der nördlichen Außenwand einen großen Schrank aufgestellt. Später war es hinter dem Schrank zu Schimmelbildung gekommen. Der Vermieter war der Ansicht, dass er zur Beseitigung des Schimmels nicht verpflichtet sei, weil dieser angeblich durch falsches Wohnverhalten des Mieters verursacht wurde.

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des Mieters. Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Schimmels ergab sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Hiernach ist ein Vermieter verpflichtet, die Mieträume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der im Schlafzimmer aufgetretene Schimmel entsprach nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch und war daher zu entfernen.

Der Mieter hatte nämlich das Auftreten des Schimmels nicht zu vertreten. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige hat kein schadensursächliches Wohnverhalten durch falsches Heizen und Lüften des Mieters feststellen können. Aber selbst ein absolut optimales Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters hätte die Schimmelbildung nicht verhindern können, solange der Kleiderschrank an der Wand aufgestellt war.

Entscheidend war, ob das Aufstellen des Schrankes an der nördlichen Außenwand des Schlafzimmers dem Mieter als vertragswidrig vorzuwerfen war. Nach Ansicht des Gerichts nicht. Denn der Mieter musste nicht damit rechnen, dass das Aufstellen des Schrankes zu Schimmelbildung an der Wand führen würde.

Durchschnittlichen Mietern fehlt nämlich die Einsicht in bauphysikalische Zusammenhänge. Ein Laie ist nicht in der Lage, die Maße eines Schrankes zu schätzen, die eine Schimmelbildung sicher verhüten würden. Auch ein kleinerer Schrank mit einem größeren Abstand zur Wand hätte das Auftreten von Schimmel nicht sicher verhindern können (LG Lübeck, Urteil vom 07.03.14, Az. 1 S 106/13).