

Vermieter muss bei modernen Fenstern Mieter über Lüftungsverhalten belehren

wenn eine Mietwohnung nachträglich mit modernen Fenstern ausgestattet wurde, die dicht schließen, muss ein Vermieter gegen Schimmel besonders Vorsorge treffen. Auf ein besonders erforderliches Lüften müssen Mieter hingewiesen werden. Dies entschied das Landgericht Gießen im April 2014.

Ein Mieter hatte die Miete um 15 Prozent gemindert, weil seine Mieträume von Schimmel befallen waren. Der Vermieter wies die Minderung jedoch zurück. Ursache des Schimmels sei ein falsches Wohn- und Lüftungsverhalten des Mieters.

Deshalb reichte der Vermieter eine Klage auf Zahlung der rückständigen Miete ein. Das angerufene Gericht beauftragte einen Sachverständigen. Dieser stellte fest, dass die Mieträume nachträglich mit neuen modernen Isolierglasfenstern versehen wurden, die eine drei- bis fünfmalige Lüftung täglich erforderten.

Außerdem wies der Gutachter darauf hin, dass Möbelstücke an der Außenwand mit einem Abstand von mindestens 10 Zentimetern aufgestellt werden sollten. Darauf hatte der Vermieter den Mieter bei Abschluss des Mietvertrages nicht hingewiesen.

Das Landgericht Gießen entschied, dass die Mietminderung wegen des Schimmelbefalls berechtigt war. Bei nachträglich installierten neuen Fenstern muss der Vermieter vorsorgliche Maßnahmen gegen Feuchtigkeit ergreifen.

Installiert ein Vermieter neue, dicht schließende Fenster muss er seinen Mieter auf erforderlichen erhöhten Lüftungsbedarf hinweisen. Ansonsten kann ein Schimmelbefall auf Grund mangelhaften Lüftungs- und Wohnverhaltens Mietern nicht angelastet werden (LG Gießen, Urteil v. 02.04.14, Az. 1 S 199/13).