



Mietrechtliche Konsequenzen von Feuchtigkeitsschäden im Wohnbereich

*Rechtsanwalt Torsten Sonneborn
Fachanwalt für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht*

Rechtsanwälte Lober & Sonneborn
Rathausplatz 1 · 58507 Lüdenscheid
FON 02351 433312
FAX 02351 433313
service@rechtsanwaelte-ls.de
www.rechtsanwaelte-ls.de

Inhaltsübersicht

I.	Einführung	3
II.	Sachmangel	3
III.	Ursachen	4
	1. Mängel im Bauwerk	4
	a) bauphysikalische Mängel	4
	b) defekte Bausubstanz	4
	c) Neubaufeuchte	5
	2. fehlerhaftes Wohnverhalten	5
	a) falsches Lüften	5
	b) unzureichendes Heizen	6
	c) schadensträchtige Möblierung	6
	d) Beispiele aus der Rechtsprechung	7
IV.	Beweislast	8
	1. Beweispflicht des Mieters	8
	2. Beweispflicht des Vermieters	8
	3. Entlastungsbeweis des Mieters	8
	4. gerichtliche Praxis	8
	a) Mitverschulden	9
	b) non liquet	10
V.	Rechte des Mieters	10
	1. Mietzinsminderung	10
	2. Zurückbehaltungsrecht	12
	3. Mangelbeseitigungsanspruch	12
	4. Selbstbeseitigungsrecht	13
	a) Verzug	13
	b) Notmaßnahmen	13
	5. Schadensersatzanspruch	13
	a) bei Vertragsabschluss vorhandener Mangel	14
	b) nach Vertragsabschluss entstandener Mangel	14
	c) Verzug des Vermieters mit der Mangelbeseitigung	15
	6. Schmerzensgeldanspruch	15
	7. Kündigungsrecht	15
VI.	Rechte des Vermieters	16
	1. Schadensersatz	16
	2. Kündigung	16
VII.	Schimmelpilzbildung	17
	1. Was ist Schimmelpilz?	17
	2. Ursachen	17
	3. Folgen	18
	4. Sanierung	18
	5. rechtliche Konsequenzen	18
	a) außerordentliches Kündigungsrecht	18
	b) Schmerzensgeldanspruch	18
VIII.	Prozessuales	20
	1. Selbständiges Beweissicherungsverfahren	20
	2. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung	23
IX.	Fazit	24

Abkürzungen

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
a.E.	am Ende
BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht
Bub/Treier	Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
GE	Das Grundeigentum
GuT	Gewerbemiete und Teileigentum
i.V.m.	in Verbindung mit
KBE/m ³	Kolonienbildende Einheiten pro Kubikmeter
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
m.w.N.	mit weiterem Nachweis
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLG	Oberlandesgericht
Palandt	Beck'scher Kurzkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
sog.	so genannt
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
z.B.	zum Beispiel
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

I. Einführung

Wasser ist ein wichtiges Lebelement. Ohne Wasser wäre unser Leben schlicht undenkbar. In manchen Bereichen kann es unser Leben allerdings auch stark einschränken. So kann im Wohnbereich eine hohe Feuchtigkeit die Bausubstanz nachhaltig gefährden und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Mietsache wegen ästhetischer und praktischer Beeinträchtigungen stark einschränken oder sogar ganz aufheben. Siedeln sich mit der Feuchtigkeit auf einem geeigneten Nährboden auch Schimmelpilze an, so kann dies zudem zu einer gesundheitlichen Gefährdung der Bewohner führen.

Wegen dieser Auswirkungen sind Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung immer öfter Gegenstand von Mieterbeschwerden. In der gerichtlichen Praxis nehmen deshalb Streitigkeiten, in denen Feuchtigkeit zumindest mittelbar eine Rolle spielen, stetig zu. Der folgende Beitrag befasst sich mit den juristischen Auswirkungen von Feuchtigkeitsschäden aus Mieter- und Vermietersicht.

II. Sachmangel

Feuchtigkeitsschäden sind mietrechtlich nur dann von Bedeutung, wenn sie einen Sachmangel darstellen. Unter einem Sachmangel versteht man die für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Ist-Zustandes der Mietsache von dem individuellvertraglich geschuldeten Soll-Zustand.¹ Der Soll-Zustand unterliegt regelmäßig der Dispositionsfreiheit der Parteien.²

Wird beispielsweise laut Mietvertrag eine „in allen Räumen durchfeuchtete Wohnung“ angemietet, ohne dass Reparaturen vereinbart worden sind, so ist der schlechte Zustand des Mietobjekts im Zweifel vom Mieter als vertragsgemäßer Zustand hinzunehmen. Fehlt eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung, wird der vom Vermieter geschuldete Zustand des Mietobjekts durch den vereinbarten Nutzungszweck bestimmt. Dies hat zur Konsequenz, dass bei zu Wohnzwecken angemieteten Räumen das Auftreten von Feuchtigkeiterscheinungen grundsätzlich als Sachmangel zu bewerten ist.³ Etwas anderes kann gelten bei Anmietung von Räumlichkeiten in einem älteren Haus, dessen Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung objektiv erkennbar nicht dem heutigen Standard entspricht, etwa weil einzelne Räume gar nicht beheizbar und somit von vorne herein nicht als Schlafzimmer geeignet sind.⁴

¹ BGH, NJW 2005, 218 = ZMR 2005, 108,

BGH, NJW 2000, 1714, 1715 zum „alten“ Recht

² BGH, NJW 2004, 3174 = ZMR 2004, 807,

Klein-Blenkers, in: Anwaltskommentar BGB, § 536 Rn. 7 a.E.

³ OLG Celle, WuM 1985, 9 = ZMR 1985, 10,

LG Braunschweig, ZMR 1988, 142,

LG Hamburg, WuM 1988, 353,

LG Flensburg, WuM 1988, 354,

LG Hannover, WuM 1988, 354,

LG Kassel, WuM 1988, 355.

⁴ LG Lüneburg, WuM 2001, 465.

III. Ursachen

Die Ursachen für Feuchtigkeitsschäden können sowohl im Bauwerk als auch im Benutzerverhalten der Mieter begründet sein.

1. Mängel im Bauwerk

Mängel im Bauwerk sind regelmäßig vom Vermieter zu vertreten. Derartige Mängel können naturgemäß auf unterschiedlichste Gründe zurückzuführen sein.

a) bauphysikalische Mängel

Unter den bauphysikalischen Mängeln versteht man solche Mängel, deren Ursache bereits bei Errichtung oder Umbau eines Gebäudes wegen eines Verstoßes gegen physikalische Regeln gesetzt wird, z.B. im Bereich des Wärme- und Feuchteschutzes. Bei einem Verstoß gegen die „anerkannten Regeln der Technik“ wird ein solcher Mangel regelmäßig vorliegen, weil diese Regeln letztlich auf physikalischen Grundsätzen beruhen.

Eine der wohl am häufigsten auftretenden bauphysikalischen Mängel ist die Wärmebrücke, die umgangssprachlich auch oft als „Kältebrücke“ bezeichnet wird, was aber physikalisch unzutreffend ist. Wärmebrücken entstehen gemeinhin dort, wo die Wärme rascher als an der übrigen Wand nach außen gelangt. Somit ist jede Außenecke grundsätzlich eine geometrische Wärmebrücke.⁵ Dies kann aber auch am Übergang vom Fensterrahmen zur Wand oder an größeren Flächen an der Außenwand der Fall sein. An der entsprechenden Stelle kondensiert die in der Raumluft enthaltene Luftfeuchtigkeit in besonders starkem Maß, so dass es dort zu einer verstärkten Ansammlung von Kondenswasser kommt.

Dieses Problem tritt sehr häufig nach dem Einbau von Energiesparfenstern auf, wenn die alten Bauteile mit der geringeren Wärmedämmung (\approx Wände) mit den neuen Bauteilen (\approx Fenster) nicht mehr zusammenpassen. Hier ist allein der Vermieter verpflichtet, Abhilfe zu schaffen, sei es durch eine wirksamere Isolierung der Außenwände oder durch eine Zwangsbelüftung (\approx Lüftungsschlitze an den Fenstern). Insoweit kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, dass das Gebäude den gängigen DIN-Normen entspricht.

b) defekte Bausubstanz

Ein Defekt an der Bausubstanz muss nicht auf einen Verstoß gegen bauphysikalische Regeln beruhen und ist infolgedessen im Zeitpunkt der Errichtung oder des Umbau eines Gebäudes oft noch nicht zwingend vorprogrammiert.

⁵ Haug/Hitpaß, Schimmelpilzbekämpfung in Wohnungen aus technischer und rechtlicher Sicht, WuM 2004, 139, 140.

Ein derartiger Defekt kann auf eine altersbedingte Materialermüdung (poröse Sperrschicht) oder eine externe Schadensursache (Sturmschaden) zurückzuführen sein.

Im Falle einer defekten Bausubstanz dringt Feuchtigkeit hauptsächlich von außen ein, z.B. durch Risse, Undichtigkeiten an den Fenstern, verstopfte Dachrinnen oder Überläufe, defekte Dachrandausbildungen bei Flachdächern, undichte Terrassenanschlüsse, fehlende Dachziegel oder schadhafte Außenwandverkleidungen.

c) Neubaufeuchte

Es ist in erster Linie auf die moderne Bauweise zurückzuführen, dass Neubauten heutzutage viel langsamer austrocknen. Bis der sog. „normal-trockene-Zustand“ erreicht ist, macht es die restliche Neubaufeuchte erforderlich, dass verstärkt geheizt wird.

Die Neubaufeuchte erweist sich deshalb als problematisch, weil neu erstellte Mietwohnungen so zügig wie möglich vermietet werden sollen, damit maximale Einnahmen erzielt werden. In der Praxis ist genau aus diesem Grund vermehrt festzustellen, dass der Fußbodenestrich nicht mehr rechtzeitig austrocknen konnte und sich alsbald hinter den Sockelleisten Schimmelpilze ansiedeln. Ein solcher Mangel liegt dann im Verantwortungsbereich des Vermieters.

2. fehlerhaftes Wohnverhalten

Die Ursache für die Entstehung von Feuchtigkeitsschäden kann aber auch im Wohnverhalten der Mieter begründet sein. Besonders gerne wird dies von Vermietern behauptet. Allerdings zeigt die gutachterliche Praxis, dass Schimmelpilzbildungen mehrheitlich als eine Folge von konstruktiven Baumängeln im Bereich der Gebäudehülle entstehen und somit gerade nicht auf ein fehlerhaftes Wohnverhalten der Mieter basieren.⁶ Die folgenden Fallgruppen haben sich als besonders bedeutsam erwiesen:

a) falsches Lüften

Gerade in Neubauten und sanierten Gebäuden kommt falsches Lüften als Ursache von Feuchtigkeitsschäden in Betracht. Als wir noch undichte Fenster hatten, fand ein natürlicher Luftwechsel zwischen Innen- und Außenluft statt. Je nach dem Ausmaß der Undichtigkeiten vollzog sich fast unmerklich eine ständige Lufterneuerung in den Räumen. Heute verhindern moderne Gummidichtungen in Fenstern wie Türen eine unfreiwillige Lüftung. Die modernen Gebäude sind sprichwörtlich „dichter“ als früher. Ohne eine ausreichende Lüftung kann daher die vorhandene Raumfeuchtigkeit nicht entweichen. Diese entsteht nicht nur durch Kochen, Waschen, Baden oder Duschen, sondern auch durch normale menschliche Ausdünstungen (Atem, Schweiß).

⁶ Schwedler, Schimmelpilzbildung – Falsches Wohnverhalten oder geschädigte Bausubstanz, BauR 2006, 1514, 1515.

Ein Haushalt mit vier Personen gibt im Durchschnitt pro Tag bis maximal 12 Liter Wasser an die Raumluft ab. Lüften ist die einzige effektive Maßnahme, um diese Feuchtigkeit aus der Wohnung zu bekommen und damit Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Als Grundregel für richtiges Lüften gilt: Oft – kurz – kräftig. Es empfiehlt sich, das ganze Luftvolumen des Wohnbereiches mehrfach täglich auszutauschen. Langandauerndes Lüften ist nicht ratsam, denn dadurch werden die inneren Bauteiloberflächen abgekühlt. Der damit verbundene Wärmeverlust führt zu erhöhten Heizkosten. Auch besteht die Gefahr, dass sich auf den abgekühlten Oberflächen die Feuchtigkeit aus der Raumluft niederschlägt. Um einen intensiven Luftaustausch zu bewirken, sollte das Fenster weit geöffnet werden (Stoßlüftung), möglichst so, dass kurzfristig für „Durchzug“ gesorgt wird (Querlüftung). Angekippte Fenster sollten hingegen vermieden werden, denn dies führt in der kalten Jahreszeit schnell zu einem Auskühlen der Fensterleibungen. Bei Schlagregen können außerdem große Wassermengen in die Wohnräume gelangen. Es sprechen demnach viele Nachteile gegen eine Dauerlüftung mit gekippten Fenstern. Diese Lüftungsform ist aus energetischen Gründen – wenn überhaupt – nur außerhalb der Heizperiode anzuwenden.

b) unzureichendes Heizen

Kalte Luft kann weniger Wasser aufnehmen als erwärmte Luft. Um im Wege des Lüftens viel Feuchtigkeit aus der Wohnung befördern zu können, muss die Luft somit ausreichend warm sein. Feuchtigkeitsschäden können infolgedessen auch auf ein unzureichendes Heizen zurückzuführen sein. Empfehlenswert sind Temperaturen um 20 Grad Celsius - im Bad und Wohnzimmer etwas mehr und im Schlafzimmer etwas weniger.

Die Räume sollten immer direkt beheizt werden, d.h. es sollte vermieden werden, z.B. das Schlafzimmer durch überströmende Luft aus dem Wohnzimmer mitzuheizen. Dieses "Überschlagenlassen" führt nur dazu, dass sich in dem nicht direkt beheizten Raum Feuchtigkeit niederschlägt. Bei Abwesenheit oder nachts kann die Temperatur etwas herabgesenkt werden. Allerdings sollte die Heizung auch bei längerer Abwesenheit nicht ganz abgedreht werden, denn es ist teurer, ausgekühlte Räume wieder aufzuheizen, als die Heizung auf niedriger Stufe laufen zu lassen.

c) schadensträchtige Möblierung

Durch eine ungünstige Möblierung kann die Zirkulation beheizter Raumluft verhindert und damit die Entstehung von Feuchtigkeitsschäden begünstigt werden. So können insbesondere passgenau eingebaute Möbel, Schränke und Vorhänge, die sich ganz dicht an der Außenwand befinden, den idealen Nährboden für einen Schimmelpilzbefall bieten, so dass es grundsätzlich empfehlenswert ist, zwischen den Möbeln und der Außenwand immer einen gewissen Mindestabstand einzuhalten, um eine ausreichende Luftzirkulation zu gewährleisten.

d) Beispiele aus der Rechtsprechung

An das Wohnverhalten der Mieter werden in der Rechtsprechung teilweise unterschiedliche und widersprüchliche Anforderungen gestellt. Einig sind sich die Gerichte allenfalls darin, dass das Schrägstellen der Fenster (Kipplüftung) nicht genügt, da dabei kein nennenswerter Luftaustausch stattfindet. Ansonsten werden von den Instanzgerichten gerade im Hinblick auf die Zumutbarkeit eines ganz bestimmten Wohnverhaltens mannigfaltige Ansichten vertreten:

Nach einer Ansicht ist dem Mieter ein zweimaliges Stoßlüften pro Tag von je 30 Minuten Dauer bei voll aufgedrehter Heizung zumutbar.⁷ Nach anderer Auffassung ist hingegen sogar ein dreimaliger Luftaustausch täglich, und zwar erstmals am frühen Morgen, letztmals am späten Abend vertragsgemäß und daher zumutbar.⁸ Andere Gerichte gehen wiederum so weit, dass sie meinen, eine Wohnungslüftung im Abstand von 34 Stunden sei nicht zumutbar.⁹ Die herrschende Meinung in der Rechtsprechung tendiert wohl dahin, ein zweimaliges Lüften am Tag für zumutbar zu erachten.¹⁰

Was das Heizen betrifft, ist nach einer Auffassung der Mieter einer Wohnung, die in einem älteren Haus gelegen ist, nicht ohne weiteres verpflichtet, Schimmelpilzbildung durch einen erhöhten Heizansatz auszugleichen.¹¹ Eine derartige Verpflichtung wird indes nach anderer Auffassung bejaht.¹² Hingegen besteht in der Rechtsprechung eine gewisse Einigkeit in dem Punkt, dass es einem Mieter nicht zuzumuten ist, sämtliche Räume bis auf 22° C zu beheizen, weil die übliche Temperatur nur 18-20° C betrage.¹³

Hinsichtlich der Möblierung wird vertreten, dass es dem Mieter nicht vorzuwerfen ist, dass er einen bodenbündigen Schrank unmittelbar vor der Wand aufstellt.¹⁴ Andere Gerichte sind wiederum der Meinung, dass der Mieter seine Wohnung nur so nutzen darf, dass Feuchtigkeitsschäden nicht auftreten können. Ist das Aufstellen von Möbeln mit geschlossenem Sockel hiernach an der Außenwand nicht möglich, so müsse der Mieter dies unterlassen.¹⁵ In diesem Sinne wird auch die Ansicht vertreten, dass in einer mit isolierenden Fenstern ausgestatteten Wohnung der Mieter dafür sorgen muss, dass die feuchte Innenluft durch häufiges kräftiges Durchlüften abgeführt wird und insbesondere größere Möbelstücke nicht unmittelbar an den Außenwänden stehen.¹⁶

⁷ LG Hannover, WuM 1985, 22.

⁸ LG Berlin, GE 1989, 39.

⁹ AG Bochum, WuM 1985, 25.

¹⁰ statt aller: AG Hamburg, WuM 1988, 357.

¹¹ LG Nürnberg, WuM 1985, 20.

¹² AG Steinfurth, ZMR 1987, 179.

¹³ LG Braunschweig, WuM 1985, 26,

LG Hamburg, WuM 1988, 353,

AG Neuss, WuM 1987, 214.

¹⁴ LG Hamburg, WuM 1985, 21.

¹⁵ LG Berlin, GE 1988, 37.

¹⁶ AG Wedding, GE 1988, 527.

IV. Beweislast

Kommt es im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen zu Streitigkeiten, so sind die gegenseitig erhobenen Vorwürfe fast immer identisch. Während der Mieter stets behauptet, dass bauseitige Ursachen vorliegen, pocht der Vermieter meist gebetsmühlenartig auf ein unzureichendes Heizen oder Lüften. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung stellt sich dann die Frage der Beweislast. Im Anschluss an einen grundlegenden Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe¹⁷ hat sich mittlerweile als fester Bestandteil der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und nahezu aller Instanzgerichte die *Sphärentheorie* durchgesetzt, wonach jede Partei grundsätzlich für die in ihrer Risikosphäre liegenden Umstände beweispflichtig ist. Hiernach gelten folgende Grundsatzregeln:

1. Beweispflicht des Mieters

Zuerst hat der Mieter zu beweisen, dass überhaupt ein Mangel vorliegt. In Anbetracht zumeist sichtbarer Stock- und Schimmelflecken ist dies regelmäßig unproblematisch und wird daher auch von Seiten des Vermieters nur selten bestritten.

2. Beweispflicht des Vermieters

Der Vermieter hat sodann im Wege eines Negativbeweises aufzuzeigen, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist und der Zustand der Fenster und Türen sowie der der Heizungsanlage keinen Einfluss auf die Mängel ausübt.¹⁸ Der Vermieter muss also die Möglichkeit einer aus seinem Pflichtenkreis stammenden Schadensursache ausräumen.

3. Entlastungsbeweis des Mieters

Soweit der Vermieter seiner vorstehenden Beweispflicht nachkommt, hat sich nun der Mieter umfassend hinsichtlich Verursachung und Verschulden zu entlasten, d.h. er muss beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden und die gegebenenfalls daraus resultierende Schimmelbildung nicht durch ein fehlerhaftes Wohnverhalten verursacht wurden. Der Mieter muss demzufolge darlegen und beweisen, wie er geheizt und gelüftet hat, und dass sein Wohnverhalten sowie die Art der Möblierung nicht schadensursächlich waren.

4. gerichtliche Praxis

Um eine Ursachenfindung im Sinne der Sphärentheorie herbeizuführen, bestellen die Gerichte bauphysikalisch und bautechnisch ausgebildete Sachverständige, also zumeist Bauingenieure und Architekten, die speziell auf dem Gebiet des Feuchteschutzes ausgebildet sind.

¹⁷ OLG Karlsruhe, NJW 1985, 142.

¹⁸ Haugg/Hitpaß, a.a.O., S. 143.

Mit einer bloßen Inaugenscheinnahme des Schadensbildes ist es in den allermeisten Fällen nicht getan. Deshalb erfolgt in der Regel in einem zweiten Ortstermin eine baukonstruktive Öffnung der Gebäudehülle unter Hinzuziehung einer handwerklichen Hilfskraft. Erst wenn an der Gebäudehülle (auch) keine Defekte festgestellt werden, ist gemäß der Sphärentheorie vom Sachverständigen zu untersuchen, ob ein fehlerhaftes Wohnverhalten als Schadensursache in Betracht kommt. Derartige Untersuchungen können sehr zeitraubend und demgemäß für die Parteien eines Rechtsstreits – je nachdem wer verliert – auch mit ganz erheblichen Kosten verbunden sein.

Trotz dieses Kosteneinsatzes und der heute bestehenden technischen Möglichkeiten führen Beweisaufnahmen in seltenen Fällen unglücklicherweise nicht zu genauen Ergebnissen im Sinne einer eindeutigen „Schuldzuweisung“. Am häufigsten treten in der gerichtlichen Praxis folgende Problemfälle auf:

a) Mitverschulden

Ergibt die Beweisaufnahme zum einen, dass die Mietsache nicht mängelfrei ist, wird aber auch festgestellt, dass der Mieter durch sein Wohnverhalten zur Entstehung des Feuchtigkeitsschadens (mit-) beigetragen hat, so stellt sich die Frage, wie das Mitverschulden des Mieters rechtlich zu bewerten ist.

Nach einer Ansicht kommt es auf ein Mitverschulden des Mieters nicht mehr an, wenn dem Vermieter der Negativbeweis nicht gelingt.¹⁹ In der Rechtsprechung wurden hingegen verschiedentlich Minderungsbeträge wegen Mitverschuldens der Mieter gekürzt.²⁰ In den drei zitierten Urteilen wurde die Kürzung der Minderungsbeträge kurzerhand damit begründet, dass die Schäden durch ein besseres Heizen und Lüften hätten vermieden werden können.

Dies ist allerdings zu kurz gedacht. Mitverschuldensfälle sind regelmäßig vergleichbar mit der Konstellation, in der durch den nachträglichen Einbau von Isolierglasfenstern in ein älteres Bauegefüge eine Anpassung des Heiz- und Lüftungsverhaltens erforderlich wird. In diesen Fällen sind sich die Gerichte mittlerweile darüber einig, dass es Aufgabe des Vermieters ist, den Mieter zum richtigen Heizen und Lüften wohnungsspezifisch einzuweisen, da von dem Mieter nicht verlangt werden kann, nach dem Prinzip „try and error“ den rechten Weg zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden zu finden.²¹

¹⁹ LG Kassel, WuM 1988, 355.

²⁰ LG Bonn, WuM 1991, 262 = ZMR 1991, 300,
 LG Hannover, WuM 1988, 354,
 LG Braunschweig, ZMR 1988, 142.

²¹ LG Neubrandenburg, WuM 2002, 309,
 LG Gießen, ZMR 2000, 537,
 LG Berlin, GE 2000, 124,
 LG Hamburg, NJW 1998, 1309,
 LG Wuppertal, DWW 1988, 353.
 LG Göttingen, WuM 1986, 308,
 AG Neuss, WuM 1994, 382.

Dementsprechend erscheint es nur recht und billig, wenn man von demjenigen Vermieter, der wissentlich ein baulich mangelhaftes Mietobjekt vermietet, verlangt, dass er seine Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses darüber aufklärt, durch welches Wohnverhalten die bauseitigen Schwachstellen ausgeglichen werden können. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, verbietet sich eine Kürzung der Minderungsbeträge.

b) non liquet

Der Begriff „non liquet“ kommt ursprünglich aus dem römischen Gerichtsverfahren und heißt so viel wie „es ist nicht klar“. Auch heute wird im Verfahrensrecht bei Beweisproblemen mit „non liquet“ eine Situation bezeichnet, in der weder der Tatsachenvortrag der einen noch der anderen Seiten bewiesen werden kann.

Gelingt dem Vermieter der Entlastungsbeweis nicht und liegen keine Erkenntnisse über ein falsches Wohnverhalten des Mieters vor, so ist nach einer Ansicht eine Schadensaufteilung vorzunehmen.²² Ein solches Ergebnis ist allerdings mit der Sphärentheorie nicht in Einklang zu bringen, so dass der Vermieter jedenfalls in Minderungsfällen bei einem „non liquet“ die Minderung (deren Angemessenheit zur Höhe unterstellt) akzeptieren muss.²³

V. Rechte des Mieters

Liegen Feuchtigkeitsschäden vor, die vom Vermieter zu vertreten sind, stehen dem Mieter eine Reihe von Rechten zu, die teilweise auch kumulativ geltend gemacht werden können. Hier eine kurze Übersicht:

1. Mietzinsminderung

Beim Auftreten eines Feuchtigkeitsschadens ist der Mieter gemäß § 536c Abs. 1 S. 1 BGB zur unverzüglichen Mängelanzeige verpflichtet. Erst wenn der Mieter diese Pflicht erfüllt hat, steht ihm das in § 536 BGB geregelte Recht zur Mietzinsminderung zu. Es empfiehlt sich daher, den Mangel mit eingeschriebenem Brief zu melden, um in einem sich möglicherweise anschließenden Rechtsstreit einen Beweis in Händen zu halten. Über die Mängelanzeige hinaus bedarf es keiner besonderen Ankündigung, so dass die Minderung gleich mit der nächsten Mietzinszahlung vorgenommen werden kann. Die Höhe der Mietzinszahlung richtet sich stets danach, wie sehr der Wohnwert beeinträchtigt ist, d.h. die Miete darf nur entsprechend der Wohnwertminderung herabgesetzt werden. Wenn ein einzelnes Zimmer gar nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann, so kann die Miete also lediglich um den Teil gekürzt werden, der für dieses Zimmer an Miete zu zahlen ist.

²² LG Kiel, WuM 1990, 499 = NJW-RR 1991, 400.

Bub/Treier, 3. Auflage, A III Rn. 961 und 961a,

Pauly, Zur Frage der Beweislastverteilung bei Feuchtigkeitsschäden, WuM 1997, 474, 475.

²³ Mathonia, Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen, WuM 2005, 174, 175.

Im Zweifel ist dieser Betrag nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu ermitteln. Beispielsfall: Wird das Esszimmer, das 10 % der gesamten Wohnfläche ausmacht, infolge eines Wasserschadens zu Wohnzwecken unbrauchbar, so kann für die Dauer dieser Beeinträchtigung die Miete auch nur um 10 % gekürzt werden. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn sich im Bereich des Feuchtigkeitsschadens Schimmel bildet und dadurch auch in die Luft der übrigen Räume gesundheitsschädliche Schimmelpilzsporen geraten, die den Wohnwert dieser Räume entsprechend herabsetzen.

Die Rechtsprechung der Instanzgerichte zur Höhe der Mietzinsminderung bei Vorliegen von Feuchtigkeitsschäden ist sehr uneinheitlich. Es überrascht deshalb nicht, dass verschiedene Gerichte bei gleich gelagerten Sachverhalten völlig unterschiedliche Minderungsquoten für angemessen erachtet haben.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

AG Potsdam WuM 1995, 534	ständige Durchfeuchtung der Außenwände der Wohnung und Rattenbefall	100 %
LG Berlin GE 1991, 625	ständige Durchfeuchtung von Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer	80 %
AG Friedberg WuM 1984, 198	Durchfeuchtungsschaden am Teppichboden mit erheblichem Gestank für die Dauer von 3 Wochen	80 %
LG Köln WuM 2001, 604	Schimmelbefall in einem Neubau als Folge von Neubaufeuchte	75 %
LG Lübeck WuM 1990, 202	Feuchtigkeitserscheinungen nach Einbau von Isolierglasfenstern	42 %
LG Aachen WuM 1991, 89	Feuchtigkeitsschäden in einer mit Thermotapeten ausgestatteten Wohnung	25 %
AG Schöneberg GE 1997, 1535	Feuchtigkeitsschäden durch undichte Fenster in Wohn- und Schlafzimmer	20 %
AG Köpenick MM 2002, 185	Befall aller Außenwände sowie Küche und Bad mit Schimmelpilz	20 %
LG Berlin NZM 2001, 986	ständige Durchfeuchtung der Außenwände von Bad und Küche	15 %
LG Bonn ZMR 1991, 300	Schimmelpilzbildung im Wohnraum, der nur zu 65 % auf baulichen Mängeln beruht	13 %
LG Hamburg WuM 1976, 205	Feuchtigkeitsschäden im Wohnzimmer ohne Schimmelpilzbefall	10 %
AG Düren WuM 1983, 30	Feuchtigkeit im Kellerraum (kein Altbau) ohne Schimmelbefall	5 %
LG Hannover WuM 1994, 463	restliche Durchfeuchtungen, die von einer behobenen Undichtigkeit des Daches herrühren	2 %

2. Zurückbehaltungsrecht

Solange die Mietsache mangelhaft ist, kann der Mieter neben oder anstelle der Minderung ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320 BGB) an der Miete ausüben, indem er bis zur Beseitigung des Mangels die Miete ganz oder zum Teil einbehält. Anders als die Mietzinsminderung befreit das Zurückbehaltungsrecht aus § 320 BGB jedoch nicht endgültig von der Zahlungspflicht, sondern begründet nur ein vorläufiges Recht zur Leistungsverweigerung.

In der Praxis erweist sich die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts oftmals als ein probates Druckmittel zur Durchsetzung des Anspruchs auf Mangelbeseitigung, denn der Vermieter sieht sich in dieser Situation meist schon aus finanziellen Gründen gehalten, die verlangten Arbeiten durchführen zu lassen, um im Anschluss daran wieder ungekürzte Mieteinnahmen zu erzielen. Der Vermieter kann sodann auch die Nachzahlung des einbehaltenen Betrages verlangen, denn im Zeitpunkt der fachgerechten Mangelbeseitigung erlischt automatisch das Zurückbehaltungsrecht. Das Zurückbehaltungsrecht erlischt ferner, wenn das Mietverhältnis beendet²⁴ oder der Mieter ausgezogen ist²⁵, weil der Mieter dann an der Erfüllung des Mietvertrages und der Beseitigung des Mangels naturgemäß kein Interesse mehr hat.

Kriterien zur Beurteilung des Umfangs der zurückzubehaltenden Beträge sind die Schwere der Mängel, die Dauer der Beeinträchtigung und die Höhe der schon geminderten Miete.²⁶ Aus Gründen der Vorsicht sollte ein Einbehalt auf „Null“ allenfalls bei äußerst gravierenden Mängeln zugelassen werden. Die Rechtsprechung tendiert mittlerweile dazu, dass sich der monatlich zurückbehaltene Betrag an der Minderungsquote zu orientieren habe (etwa das drei- bis fünffache dieses Betrages).²⁷

3. Mangelbeseitigungsanspruch

Der Vermieter hat nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Jedenfalls bei der Vermietung zu Wohnzwecken folgt daraus die Pflicht des Vermieters zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden einschließlich aller aufgetretenen Folgeschäden. Kommt der Vermieter der Aufforderung, einen angezeigten Mangel innerhalb angemessener Frist zu beseitigen, nicht nach, so kann der betroffene Mieter den Mangelbeseitigungsanspruch mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen. Die Art und Weise der Mängelbeseitigung kann dem Vermieter dabei nicht vorgeschrieben werden, da der Vermieter dem Mieter lediglich eine fachgerechte Beseitigung des Mangels schuldet, nicht aber eine ganz bestimmte Form der Sanierung.

²⁴ BGH, NJW 1997, 2674,

LG Berlin, WuM 1998, 28.

²⁵ OLG Köln, ZMR 2001, 532 = DWW 2001, 274,

²⁵ Haerz/Käab/Riecke/Schmid, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 7. Kapitel, Rn. 371.

²⁶ LG Hamburg, GuT 2001, 18.

²⁷ LG Hamburg, WuM 1989, 566,

LG Berlin, GE 2000, 1688.

4. Selbstbeseitigungsrecht

Der Mieter kann den Feuchtigkeitsschaden auch selbst beseitigen und vom Vermieter den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietwohnung notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB).

a) Verzug

Der Vermieter kommt nach den allgemeinen Voraussetzungen des § 286 BGB in Verzug, wenn eine auf Beseitigung des Mangels gerichtete Mahnung des Mieters erfolglos geblieben ist. Um ihrer Warnfunktion gerecht zu werden, muss die Mahnung eindeutig von einer bloßen Mängelanzeige zu unterscheiden sein und klar erkennen lassen, dass und welcher Mangel beseitigt werden soll.²⁸ Sobald sich der Vermieter hiernach in Verzug befindet, ist der Mieter berechtigt, den Feuchtigkeitsschaden zu beseitigen und anschließend Aufwendungsersatz zu verlangen. Will der Mieter nicht finanziell in Vorleistung treten, kann er vom Vermieter auch die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung verlangen, über den er nach Abschluss der Arbeiten abzurechnen hat.²⁹

b) Notmaßnahmen

Notmaßnahmen, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig sind, begründen einen Aufwendungsersatzanspruch des Mieters, ohne dass sich der Vermieter in Verzug befunden haben muss.

Die sofortige Abhilfe muss geboten sein, um erhebliche Mängel zu vermeiden. Dies wird zu bejahen sein bei einem Rohrbruch, einem nächtlichen Heizungsausfall, akute Brand- oder Frostgefahr oder die Gefahr eines Wasserschadens infolge eines undichten Daches.³⁰ Auf die Erreichbarkeit des Vermieters kommt es dabei grundsätzlich nicht an.

5. Schadensersatzanspruch

Neben der Mietminderung kann der Mieter nach § 536a Abs. 1 BGB in drei Fällen Schadensersatz verlangen:

- der Mangel ist bei Vertragsabschluss bereits vorhanden,
- der Mangel entsteht später wegen eines vom Vermieter zu vertretenden Umstandes,
- der Vermieter kommt mit der Beseitigung des Mangels in Verzug.

²⁸ OLG Düsseldorf, NJW-RR 1992, 716.

²⁸ LG Heidelberg, WuM 1997, 42.

²⁹ KG, NJW-RR 1988, 1039 = ZMR 1988, 219.

³⁰ Palandt/Weidenkaff, § 563a Rn. 16.

a) bei Vertragsabschluss vorhandener Mangel

Für Mängel, die bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen, haftet der Vermieter gemäß § 536a Abs. 1 1. Fall BGB, auch ohne Verschulden (Garantiehaftung).

Der Mangel muss noch nicht in Erscheinung getreten sein. Auch latent anfängliche Mängel, z.B. ein bei Vertragsabschluss noch verborgener Baumangel, können deshalb eine Garantiehaftung des Vermieters begründen.³¹ Im Bereich der Feuchtigkeitsschäden ist dies von großer Bedeutung, denn derartige Schäden treten – insbesondere in Form der Schimmelpilzbildung – erst geraume Zeit nach Vertragsbeginn auf (z.B. im ersten Winter nach Mietbeginn). Hier reicht es aus, wenn der Mieter nachweisen kann, dass die Ursache des Feuchtigkeitsschadens (z.B. eine Wärmebrücke) bereits bei Vertragsabschluss vorlag.

Die Haftung des Vermieters kann wegen Mitverschuldens nach § 254 Abs. 1 BGB entfallen, wenn der Mieter den Schaden überwiegend selbst verschuldet hat. Dies wird im Bereich der Feuchtigkeit beispielsweise dann anzunehmen sein, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum Antiquitäten in feuchten Räumen lagert.³²

Nach der ständigen Rechtsprechung kann die Garantiehaftung des Mieters auch bei Wohnraummietverträgen formularmäßig ausgeschlossen werden.³³ Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters kommt dann lediglich unter den nachfolgenden unter b) und c) näher dargestellten Voraussetzungen in Betracht.

b) nach Vertragsabschluss entstandener Mangel

Nach § 536a Abs. 1 2. Fall BGB kann der Mieter wegen eines nach Vertragsabschluss entstandenen Schadens nur Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter den Mangel auch zu vertreten hat (Verschuldenshaftung).

Da das Verschulden nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet wird, muss sich der Vermieter exkulpieren.³⁴ Gemäß der oben diskutierten Sphärentheorie sollte man daher meinen, dass der Vermieter im Falle einer auf § 536a Abs. 1 2. Fall BGB gestützten Schadensersatzklage den unter IV.3. erläuterten Entlastungsbeweis führen muss, um eine Klageabweisung zu erreichen. Tatsächlich neigen die Instanzgerichte³⁵ zuweilen jedoch dazu, einen Vermieter, dem der Entlastungsbeweis misslang, nur dann zu verurteilen, wenn auch eine objektive Pflichtverletzung vorliegt (z.B. unsachgemäß geplante und ausgeführte Bauarbeiten).

³¹ BGH, NJW 1968, 804.

³² LG Hamburg, WuM 1999, 513.

³³ BGH, NJW-RR 1991, 74.

³⁴ Horst, Auswirkungen der Schadensersatzrechtsreform auf das Mietrecht, NZM 2003, 537.

³⁵ LG Duisburg, WuM 2003, 494 = ZMR 2003, 739,

LG Duisburg, WuM 2003, 494 = ZMR 2003, 739.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung kann dem klagenden Mieter nur geraten werden, dem Gericht Anhaltspunkte dafür mitzuteilen, dass der Vermieter seine Instandhaltungspflicht schuldhaft verletzt hat. Zu dieser Pflicht gehört es, regelmäßig den zugänglichen Bereich der Mietsache auf ihre vertragsgemäße Beschaffenheit zu kontrollieren.³⁶

Wissenswert ist in diesem Zusammenhang letztlich, dass sich der Vermieter nach § 278 BGB das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen zurechnen lassen muss, und zwar auch dann, wenn diese Arbeiten außerhalb des Mietobjekts vornehmen (z.B. Platzregenschaden infolge eines fehlerhaften Umbaus durch den vom Vermieter beauftragten Dachdecker).³⁷

c) Verzugs des Vermieters mit der Mangelbeseitigung

Kommt der Vermieter mit der Beseitigung des Sachmangels in Verzug, so ist er dem Mieter nach § 536a Abs. 1 3. Fall BGB zum Ersatz des daraus resultierenden Schadens verpflichtet.

Um den Vermieter in Verzug zu setzen, bedarf es einer auf Mängelbeseitigung gerichteten Mahnung des Mieters. Die bloße Mängelanzeige gemäß § 536c Abs. 1 S. 1 BGB genügt nicht. Die Mahnung ist nicht formgebunden. Zu Beweis Zwecken empfiehlt es sich allerdings, die Mahnung möglichst schriftlich zu verfassen und dem Vermieter darin eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels zu setzen. Nach Ablauf der Frist ist der Vermieter gegenüber dem Mieter verschuldensunabhängig zum Schadensersatz verpflichtet.

6. Schmerzensgeldanspruch

Im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden sind vertragliche Schmerzensgeldansprüche des Mieters gemäß § 536a Abs. 1 BGB i.V.m. § 253 Abs. 2 BGB hauptsächlich in den Fällen zu prüfen, in denen es wegen Schimmelpilzbefall zu Gesundheitsbeeinträchtigungen kommt. Auf diesen speziellen Themenkomplex wird nachfolgend unter VII.5.b) noch näher eingegangen.

7. Kündigungsrecht

Gemäß § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter das Mietverhältnis wegen eines Mangels auch fristlos kündigen, soweit dieser Mangel nicht nur mit geringfügigen Einschränkungen des Mietgebrauchs verbunden ist.³⁸ Die Kündigungserklärung muss auf jeden Fall schriftlich erfolgen (§ 568 BGB) und ist grundsätzlich erst zulässig, wenn eine dem Vermieter gesetzte (angemessene) Frist zur Abhilfe erfolglos abgelaufen ist (§ 543 Abs. 3 S. 1 BGB). Eine Fristsetzung ist entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Vermieter eine Beseitigung des Mangels ernsthaft und endgültig verweigert hat.

³⁶ BGH, ZMR 1993, 151.

³⁷ OLG Hamm, NZM 1999, 804.

³⁸ LG Hamburg, ZMR 2005, 855 m.w.N.

In der Praxis wird von Mietern oftmals übersehen, dass das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht in angemessener Zeit ausgeübt wird. In der Rechtsprechung wird hierzu zum Teil die Ansicht vertreten, dass das Kündigungsrecht bereits zwei Monate nach Ablauf der Mangelbeseitigungsfrist erlischt.³⁹ Nach anderer – wohl zutreffender – Auffassung hängt die Länge der Ausschlussfrist von den Umständen des Einzelfalls ab.⁴⁰ Es wird ferner vertreten, dem Mieter einen längeren Überlegungszeitraum zu gewähren, wenn der Mangel zwischen den Parteien über Jahre streitig war.⁴¹

VI. Rechte des Vermieters

Werden vom Mieter Feuchtigkeitsschäden angezeigt, so kann der Vermieter beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte geltend machen:

1. Schadensersatz

Nach § 280 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter vom Mieter Schadensersatz verlangen, wenn der Mieter im Zusammenhang mit der Entstehung des Feuchtigkeitsschadens eine vertragliche Pflicht verletzt hat und dies zu vertreten hat. Die Frage des Vertretenmüssens wird, wie bereits oben unter III.2.d) erläutert, in der Rechtsprechung der Instanzgerichte sehr unterschiedlich gehandhabt, insbesondere wenn es darum geht, inwieweit der Vermieter zu weit reichenden Belehrungen des Mieters über dessen Lüftungsverhalten verpflichtet ist.

2. Kündigung

Nach § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch verletzt, dass er das Mietobjekt durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.⁴²

Dabei ist zu beachten, dass den Mieter eine doppelte Sorgfaltspflicht trifft. Zum einen ist der Mieter nach § 536c Abs. 1 BGB zur Anzeige des Mangels verpflichtet. Zum anderen trifft ihn eine allgemeine Obhutspflicht, die es im Einzelfall erforderlich macht, dass er die Wohnung im Rahmen des Zumutbaren so beheizt, dass keine Schäden eintreten können bzw. das Ausmaß der Schäden begrenzt wird. Erfüllt der Mieter die ihm obliegenden Anzeige- und Obhutspflicht trotz entsprechender Abmahnungen nicht und wird die Mietsache dadurch erheblich gefährdet, was man beim Auftreten von starken Feuchtigkeitsschäden regelmäßig zu bejahen hat, so sind die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung gegeben.⁴³

³⁹ KG, Urteil vom 27.02.2003 – 8 U 316/01,
LG Berlin, NZM 2002, 214.

⁴⁰ LG Lübeck, ZMR 2001, 282: 3 Monate Besserung abwarten, 1 Monat Überlegung.

⁴¹ OLG Karlsruhe, ZMR 2001, 799.

⁴² Palandt/Weidenkaff, § 543 Rn. 20.

⁴³ Haugg/Hitpaß, a.a.O., S. 145.

VII. Schimmelpilzbildung

Einen Sonderfall im Bereich der Feuchtigkeitsschäden stellt der Schimmelpilzbefall dar, weil er oftmals mit hygienischen und gesundheitlichen Problemen verbunden ist. Auf die damit verbundenen Besonderheiten soll nachfolgend eingegangen werden.

1. Was ist Schimmelpilz?

Schimmelpilz im Wohnbereich gab es schon lange vor der Erfindung von dicht schließenden, doppelt- oder dreifach verglasten Energiesparfenstern. Diese Plage findet bereits im alten Testament Erwähnung. Im Dritten Buch Moses (Kapitel 14, Verse 33-57) findet man sogar präzise bautechnische Sanierungsratschläge, deren Durchführung nicht nur die Beauftragung eines Bauunternehmers sondern auch die Hinzuziehung eines Priesters erfordert.

Aber was ist Schimmel? Schimmel ist ein Pilz, der in die Tiefe gehend Wände oder andere Materialien besiedelt und sich durch den Abbau organischer Substanzen ernährt. Die in der hiesigen Raumluft am häufigsten vorkommenden Pilzgattungen sind Alternaria, Aspergillus, Cladosporium, Penicillium und Wallemia.

Der Schimmelpilz besteht aus Sporen, dem Myzel und dem Fruchtkörper. Sporen dienen der ungeschlechtlichen Vermehrung und sind sozusagen die „Samen“ des Schimmelpilzes und befinden sich in einer bestimmten Konzentration praktisch immer in der Luft, also auch in einem mängelfreien Mietobjekt. Unter dem Myzel versteht man den im Nährkörper lebenden Vegetationskörper eines Pilzes, welcher aus fadenförmigen Zellreihen besteht. Das Myzel ist das eigentlich schädigende „Zentrum“ einer Pilzkultur, weil es durch das Ausscheiden von Enzymen für eine physische Zerstörung des Nährbodens sorgt. An dem Fruchtkörper werden die Sporen gebildet, er dient also der weiteren „Samenproduktion“.

2. Ursachen

Die Ursachen für die Entstehung von Schimmelpilz in Wohnräumen können – wie bei allen Formen von Feuchtigkeitsschäden – im Bauwerk oder aber im Wohnverhalten begründet sein, d.h. eine undichte Außenwandverkleidung oder eine Wärmebrücke kann ebenso für den Schimmelpilzbefall verantwortlich sein wie ein mangelhaftes Lüftungsverhalten des Mieters. Voraussetzung für das Wachstum ist stets eine erhöhte Feuchtigkeitsmenge in der Raumluft und das Vorhandensein geeigneter Nährböden wie z.B. Raufasertapeten, Rigipsplatten, Pappe oder gepresste Hartfaserplatten. Die in jeder Raumluft vorhandenen Pilzsporen finden dann ideale Lebensbedingungen vor, so dass sie sich festsetzen und vermehren können. Auch in einem völlig ausgetrockneten Untergrund kann ein Pilzmyzel mehrere Jahrzehnte überleben. Die Produktion von Sporen und Fruchtkörpern beginnt, sobald wieder Kontakt mit einer ausreichenden Feuchtigkeitsmenge besteht.

3. Folgen

Optische Folgen der Schimmelpilzbildung sind in erster Linie Stockflecken, also modrige grauschwarze Flecken, die durch Sporen hervorgerufen werden. Schimmelpilze können aber auch Auswirkungen auf die Gesundheit haben, weil sie insbesondere gefährliche Allergien auslösen können. Der einem Schimmelpilz ausgesetzte Mieter kann ferner durch die ständige Aufnahme von Keimen entzündliche Krankheiten in den Atemwegsorganen erleiden.

4. Sanierung

Eine Beseitigung des Schimmelpilzes ist erst nach Klärung der Ursachen sinnvoll, da sonst ein neuerlicher Befall vorprogrammiert ist. Als kurzfristige Maßnahme empfiehlt sich die Desinfizierung mit hochprozentigem Alkohol, verbunden mit gezieltem Lüften und Heizen der betroffenen Räume. Grundvoraussetzung für den Erfolg langfristiger Maßnahmen ist die Beseitigung der Ursachen, d.h. bauseitige Schäden sind zu beheben und die Mieter darüber aufzuklären, wie zukünftig ein erneuter Schimmelpilzbefall zu vermeiden ist.⁴⁴

5. rechtliche Konsequenzen

Der Schimmelpilzbefall stellt einen Sachmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB dar.⁴⁵ Ist der im Wohnraum auftretende Schimmelbefall vom Vermieter zu vertreten, so hat der hiervon betroffene Mieter die oben in Abschnitt V. näher beschriebenen Rechte. Bei einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit besteht überdies ein Sonderkündigungsrecht (§ 569 Abs.1 BGB). Hat sich diese Gesundheitsgefahr im Einzelfall realisiert, etwa weil es zu einer durch den Schimmelpilzbefall hervorgerufenen Atemwegserkrankung des Mieters gekommen ist, so kann auch ein Schmerzensgeldanspruch gemäß § 536 a Abs. 1 BGB i.V.m. § 253 Abs. 2 BGB gegen den Vermieter geltend gemacht werden.

a) außerordentliche Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung

Das in § 569 Abs. 1 BGB geregelte Kündigungsrecht verlangt nicht, dass der Mieter bereits infolge der Schimmelpilzbildung erkrankt ist. Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut des Gesetzes kann vielmehr schon bei einer „erheblichen Gefährdung der Gesundheit“ gekündigt werden. Wird bei Gericht über die Wirksamkeit einer solchen Kündigung gestritten, so muss der Mieter darlegen und beweisen, dass von dem Schimmelpilz tatsächlich eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausging. Dieser Nachweis ist nicht leicht zu erbringen. Auch wenn die Belastung der Raumluft mit Schimmelpilzsporen immer eine potentielle Gefahr für die Gesundheit bedeutet, reicht es im Prozess nicht aus, dass der Mieter lediglich auf das bloße Vorhandensein des Schimmelpilzbefalls hinweist.

⁴⁴ Haug/Hitpaß, a.a.O., S. 139.

⁴⁵ OLG Hamm, MDR 1996, 256.

Auch ein (fach-) ärztliches Attest, welches ohne eine Laboruntersuchung erstellt wurde, ist als Beweismittel untauglich. Der Mieter muss vielmehr dokumentieren, dass in der Wohnung festgestellte Schimmelpilze tatsächlich giftbildend sind und dass sich daher humantoxische, also für den Menschen gefährliche Giftstoffe in der Raumluft befinden.⁴⁶ Dies erfordert eine Laboranalyse der Pilzproben und eine fachmännische Raumluftuntersuchung. Dem kündigungswilligen Mieter kann demzufolge nur angeraten werden, rechtzeitig unter Zuhilfenahme eines spezialisierten Fachlabors gerichtlich verwertbare Feststellungen zu treffen. Die damit verbundenen Kosten hat der Vermieter zu ersetzen, wenn die Laboruntersuchungen tatsächlich eine erhebliche Gesundheitsgefährdung bestätigen. Von der Verwendung kostengünstiger „Do-It-Yourself Schimmeltests“ ist eher abzuraten, da diese Tests nur einen ersten Überblick über die Schimmelpilzbelastung liefern.

b) Schmerzensgeldanspruch

Um erfolgreich Schmerzensgeldansprüche gegen den Vermieter geltend machen zu können, muss der Mieter nachweisen, dass sich infolge der Schimmelpilzbelastung humantoxische Stoffe in der Raumluft gebildet haben und es (nur) deshalb zu der Erkrankung gekommen ist. Der bloße Nachweis von Schimmelpilzgiften (Mykotoxine) in der Raumluft reicht hierzu nicht aus, da jeder Mensch auf Schimmelpilzsporen anderes reagiert und es somit nicht zwangsläufig zu Erkrankungen kommen muss. Eine lückenlose Kausalität zwischen einer Schimmelpilzbelastung und den klinisch erkannten Symptomen des Patienten wird nur dann angenommen, wenn folgende Beweiskette aufgestellt werden kann:

(1) An Bauteilen innerhalb des Wohnbereiches muss ein Schimmelpilzbewuchs nachgewiesen sein. Erforderlich ist hierfür die Entnahme einer Probe auf einem geeigneten Nährboden mit anschließender Laboruntersuchung.

(2) Von dem körperlich erkannten Schimmelpilz müssen sich so viele Sporen in der Raumluft befinden, dass über die Inhalation medizinisch relevanter Kontakt mit den Schleimhäuten stattfinden kann. Dies ist i.d.R. dann der Fall, wenn Werte von ca. 100 KBE/m³ über einer unbelasteten Außenluft gemessen werden und in der kälteren Jahreszeit (September bis März) Werte von ungefähr 250 KBE/m³ überschritten werden. Die Maßeinheit KBE/m³ bedeutet "Koloniebildende Einheiten pro Kubikmeter" und ist eine Maßzahl für die Menge der auf einem Nährmedium gewachsenen Keime pro Kubikmeter Luft.

(3) Mit Hilfe eines Bluttests müssen sich für den im Wohnbereich lokalisierten Schimmelpilz im Blut des Patienten Allergene nachweisen lassen (Allergie-Antikörpernachweis).

(4) Der Patient muss typische klinische Symptome einer allergischen Erkrankung aufweisen, z.B. einen allergischen Schnupfen, eine Bindehautentzündung oder Bronchialasthma (dauernd oder oft wiederkehrend erschwerte bzw. pfeifende Ausatmung).

⁴⁶ KG, Urteil vom 26.02.2004 – 12 U 1493/00.

Wenn die wohnungsspezifischen Schimmelpilzbelastungsvoraussetzungen mit den klinischen Symptomen des Patienten auf diese Weise in Einklang gebracht worden sind, gilt der Nachweis der Kausalität als erbracht. Der infolge des Schimmelpilzbefalls erkrankte Mieter kann dann vertragliche Schmerzensgeldansprüche gegen den Vermieter geltend machen. Die Höhe der in Betracht kommenden Schmerzensgeldbeträge ist ebenso unterschiedlich wie die durch Schimmelpilz ausgelösten Krankheitsbilder: Kopfschmerzen, Schwindelgefühle, Übelkeit, Konzentrationsschwächen, Müdigkeit, Störung der unteren Atemwege (Bronchitis, Asthma, chronischer Reizhusten), Hautreizungen, Augenbeschwerden, konstitutionelle Beschwerden (Grippegefühl, Muskelschmerzen, allgemeines Unwohlsein), Veränderung des weißen Blutbildes, Nasenbluten und sogar Lungenbluten, Störung der Immunabwehr oder (äußerst selten) entzündliche und blutende Lungenerkrankungen. Im Einzelfall kann es sogar zu Todesfällen kommen, ganz besonders beim Auftreten des Schimmelpilzes *Stachybotrys Chartarum*. In der Öffentlichkeit bekannt wurde dieser Pilz durch die sog. „Cleveland Babies“, von denen ein Baby nachweislich auf Grund einer Vergiftung mit diesem Schimmelpilz verstarb.

VIII. Prozessuales

Wenn man bedenkt, welche Fülle von Rechten insbesondere dem Mieter beim Auftreten von Feuchtigkeitsschäden zustehen, so liegt es auf der Hand, dass die gerichtliche Durchsetzung dieser Rechte mannigfaltige Formen annehmen kann:

- Klage des Mieters auf Mängelbeseitigung und/oder Aufwendungsersatz,
- Klage des Mieters auf Vorschusszahlung für Mängelbeseitigungsaufwand,
- Klage des Mieters auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels,
- Klage des Mieters auf Rückzahlung infolge von Minderung zuviel gezahlter Miete,
- Klage des Vermieters auf Schadensersatz wegen Obhutspflichtverletzung,
- Klage des Vermieters auf Räumung nach vorangegangener Kündigung.

Eine jeweils vollumfängliche Darstellung der einzelnen Klagearten würde zweifelsohne den Rahmen dieses Beitrages sprengen. Statt dessen soll an dieser Stelle nur auf zwei Verfahrensvarianten eingegangen werden, die besonders geeignet sind, das Risiko einer Ausweitung der Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien zu minimieren, weil sie für eine möglichst frühzeitige Klärung der Sach- und Rechtslage sorgen.

1. Selbständiges Beweissicherungsverfahren

Seit dem 01.04.1991 ist in den §§ 485 ff. ZPO das selbständige Beweisverfahren geregelt, welches das frühere Beweissicherungsverfahren abgelöst hat. Die Bedeutung des Verfahrens liegt darin, schnell und ohne großen Aufwand Tatsachen festzustellen zu lassen. Es trägt in erheblichen Maße dazu bei, streitige Verfahren zu vermeiden. Sollte es doch dazu kommen, können die Feststellungen des Beweisverfahrens von demselben Gericht verwertet werden.

Insbesondere bei der Feststellung von Feuchtigkeitsschäden im Bereich von Mietwohnungen ist ein selbständiges Beweissicherungsverfahren von großem Wert. Oftmals hilft ein solches Verfahren nämlich, einen umfangreichen Hauptsacheprozess zu vermeiden. Ist beispielsweise erst einmal durch einen gerichtlich bestellten Bausachverständigen das Vorhandensein von Feuchtigkeitsschäden und die Verantwortlichkeit hierfür festgestellt, dann wird der in dem Gerichtsgutachten als gewährleistetungspflichtig Dargestellte schon sehr gute Gründe haben müssen, um seiner - gutachterlich festgestellten - Mängelbeseitigungspflicht nicht freiwillig nachzukommen.

Das selbständige Beweissicherungsverfahren wird stets durch eine Antragschrift eingeleitet. Im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden im Wohnbereich könnte ein solcher Antrag wie folgt lauten:

„Namens und in Vollmacht des Antragstellers beantragen wir, zur Sicherung des Beweises gemäß § 458 Absatz 2 ZPO anzuordnen, dass Beweis über Schäden in der im rechten Erdgeschoss des Wohnhauses Beispielstraße 11a in 12345 Musterstadt gelegenen Mietwohnung durch Einholung eines schriftlich Sachverständigengutachtens erhoben werden soll. Die Beweiserhebung soll sich auf folgende Fragen erstrecken:

1. Weist die Decke im WC einen großflächigen Feuchtigkeitsschaden auf ?

2. Sind die Küchenwände im Bereich der Fensterleibungen verschimmelt ?

Soweit die vorstehenden Beweisfragen zu bejahen sind, soll der Sachverständige auch folgende Fragen beantworten:

3. Handelt es sich hierbei um Mängel ?

Bejahendenfalls:

4. Worauf sind diese Mängel zurückzuführen ?

5. Welche Maßnahmen sind erforderlich, um die Mängel zu beheben ?

6. Welche Kosten fallen für eine fachgerechte Mängelbeseitigung an ?“

Zuständig für das Beweisverfahren ist immer das Gericht, bei dem auch der Hauptprozess zu führen wäre. In Wohnraumstreitigkeiten ist gemäß § 29a ZPO i.V.m. § 23 Nr. 2 a GVG das Amtsgericht örtlich und sachlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden.

Die im Rahmen der Antragschrift vorzutragenden Tatsachen sind von den Parteien glaubhaft zu machen, was durch Vorlage von Urkunden bzw. eidesstattlichen Versicherungen meist problemlos zu bewerkstelligen ist.

Entscheidend für einen sinnvollen Verlauf eines Beweisverfahrens ist die Auswahl eines kompetenten Sachverständigen. Dieser wird grundsätzlich vom Gericht ausgewählt. Zweckmäßigerweise sollte hier aber versucht werden, zwischen den Parteien vorab eine Einigung auf einen in der Sachfrage tatsächlich kompetenten Sachverständigen zu erzielen.

Dabei sollte man sich um die Benennung einer fachkundigen Person bemühen, die sowohl unparteiisch, als auch in der Lage ist, aufgetretene Meinungsverschiedenheiten in der Sache verbindlich zu klären.

Bevor der Gutachter vom Gericht mit den Ermittlungen beauftragt wird, hat das Gericht dem Antragsgegner rechtliches Gehör zu gewähren. Man kann also als Antragsgegner innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist zu Fragen der Zulässigkeit des Verfahrens oder des Beweisthemas an sich Stellung nehmen.

Als Antragsgegner eines Beweisverfahrens hat man ebenfalls die Möglichkeit, mittels eigener Beweisanträge oder ergänzender Fragen auf das selbständige Beweisverfahren unmittelbar einzuwirken oder auch das Beweisthema zu erweitern. Beachten sollte man dabei jedoch auf Antragsgegnerseite, dass man vom Gericht möglicherweise mit Kosten belastet wird, wenn man durch das Stellen von Anträgen selbst eine aktive Rolle in dem Verfahren übernimmt.

Nach Durchführung der Beweisaufnahme, die vor Ort in den streitgegenständlichen Räumen stattzufinden hat, fertigt der Sachverständige ein schriftliches Gutachten an und übermittelt dieses an das Gericht, welches Abschriften an die Verfahrensbeteiligten weiterleitet. Werden im Anschluss daran keine sachlichen Einwendungen vorgetragen, die eine Ergänzung des Gutachtens erforderlich machen könnten, so ist das Verfahren beendet.

Das Gericht trifft grundsätzlich keine Kostenentscheidung. Nach Beendigung des Beweisverfahrens kann das Gericht aber auf Antrag des Antragsgegners dem Antragsteller eine Frist zur Klagerhebung setzen. Wird diese versäumt, kann das Gericht auf Antrag dem Antragsteller die dem Gegner erwachsenen Kosten auferlegen (§ 494 a ZPO). Kommt es indes zu einem Hauptsacheprozess, so gehören die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens zu den Kosten des Hauptverfahrens und werden von der dort getroffenen Kostenentscheidung mit umfasst.⁴⁷ Kommt ein Kostentitel auf einem der vorgenannten Wege nicht zustande, kann allenfalls ein materiell-rechtlicher Erstattungsanspruch in Erwägung gezogen werden.⁴⁸

Die Verwertung des Beweisergebnisses im Hauptverfahren ist in § 493 ZPO geregelt. Den Parteien ist es nicht freigestellt, das ihnen evtl. nachteilige Ergebnis des selbständigen Beweisverfahrens in Hauptprozess einzuführen oder nicht. Beruft sich eine Partei auf Tatsachen, über die Beweis erhoben worden ist, so erfolgt die Verwertung des Beweisergebnisses im Hauptprozess von Amts wegen.

⁴⁷ OLG Düsseldorf, BauR 1997, 349, 350.

⁴⁸ BGH, BauR 1991, 754,

OLG Dresden, BauR 2003, 305,

OLG Koblenz, BauR 2002, 1767,

AG Saarbrücken, BauR 2003, 1930.

2. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung

In Fällen, bei denen dauernde Feuchtigkeitsschäden vorliegen, welche der Vermieter aufgrund baulicher Umstände nicht beseitigen kann bzw. eine Mängelbeseitigung wegen der Höhe der damit verbundenen Kosten unzumutbar ist, scheidet ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters nach § 242 BGB meist aus.⁴⁹ In solchen Fällen kann das monate- bis jahrelange Mindern der Miete sehr gefährlich sein, wenn sich die Parteien über die Höhe der Minderungsquote nicht einigen können.

Beispiel:

Nimmt der Mieter eine zu hohe Minderungsquote an (35 % statt angemessener 15 %), so ist bei einer Bruttomiete in Höhe von 560,00 EUR bereits nach 10 Monaten ein kündigungsrelevanter Mietrückstand gegeben, d.h. der Vermieter wäre berechtigt, gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 b BGB außerordentlich fristlos zu kündigen.

Um in einer derartigen Situation möglichst frühzeitig für Rechtsklarheit zu sorgen, kann der betroffene Mieter Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung erheben, deren Wert sich entsprechend der Minderungsquote nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Minderung bemisst.⁵⁰ Wegen der Rechtskraftwirkung des Urteils muss klar sein, welche Monate genau betroffen sind.

Ein entsprechender Klageantrag wäre also wie folgt zu formulieren:

„Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Bruttomiete ab dem ... um ... % zu mindern.“

Worauf sich die Mietzinsminderung erstreckt, war lange streitig. In seiner Entscheidung vom 06.04.2005 hat der BGH inzwischen jedoch klargestellt, dass die Bemessungsgrundlage die Bruttomiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten) ist, und zwar unabhängig davon, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.⁵¹ Deshalb muss in dem Klageantrag also von der Bruttomiete die Rede sein, obwohl weitläufig noch immer die Ansicht grassiert, zu mindern sei lediglich die Nettokaltmiete ohne den Betriebskostenanteil.⁵²

Zusätze im Klageantrag wie etwa die Angabe der Wohnung mit genauer Anschrift sind in der Regel überflüssig. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn der Mieter im selben Mietshaus zwei Wohnungen gemietet hat, empfiehlt sich auch eine nähere Konkretisierung im Klageantrag.

⁴⁹ Sternel, Münchener Prozessformularhandbuch Mietrecht, 2000, B.III.10. Anm.1.

⁵⁰ BGH, Beschluss vom 17. Mai 2000 – XII ZR 314/99.

⁵¹ BGH, NJW 2005, 1713.

⁵² wurde früher z.B. vertreten vom LG Berlin, GE 1994, 1381.

IX. Fazit

Trotz oder gerade wegen der modernen Bauweise ist heute durchschnittlich in jeder fünften Wohnung ein Schimmelpilzbefall feststellbar. Das Thema wird die Jurisprudenz also auch weiterhin in zunehmenden Maße beschäftigen, nicht zuletzt weil viele Mieter den finanziellen Zwang verspüren, im Bereich der Heizkosten zu sparen. Gemäß dem Motto „Präventives Verhalten im Umgang mit dem Mietobjekt ist nutzbringender als der streitbefangene Gang zum Gericht“ kann nur allen Vermietern geraten werden, ihren Mietern bereits bei Abschluss des Mietvertrages konkrete und leicht verständliche Hinweise zu vernünftigem Heizen und Lüften zu erteilen, und zwar in Form von Broschüren, die unter anderem auch im Internet (Beispiel: www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/index.htm) erhältlich sind und deren Empfang durch den Mieter schriftlich bestätigt werden sollte. Daneben ist von Seiten des Vermieters selbstverständlich dafür Sorge zu tragen, dass der bauliche Zustand der Immobilie fortwährend kontrolliert und etwaig auftretende Schäden frühzeitig instand gesetzt werden.

Kommt es dann gleichwohl zu Feuchtigkeitsschäden, so kann den betroffenen Mietern und Vermietern wegen der dargestellten Beweisproblematik nur nahe gelegt werden, so früh wie möglich einen auf dem Gebiet des Mietrechts erfahrenen Rechtsanwalt und gegebenenfalls zusätzlich einen geeigneten Sachverständigen hinzuzuziehen.