

Diese Mitteilung stammt von: Baulinks.de/nachrichten

Hausrat im feuchten Keller verschimmelt - Vermieter musste Schadenersatz leisten !

(16.10.2002) Ein Mieter, der Gegenstände im Keller aufbewahrt, kann vom Vermieter Schadenersatz fordern, wenn es an den Sachen zu Feuchtigkeitsschäden kommt. Das hat das Amtsgericht Gera entschieden. Die Haftung des Vermieters sei selbst dann nicht ausgeschlossen, wenn er seine Mieter in der Hausordnung vor Feuchtigkeitsschäden gewarnt habe.

Wie der Anwalt-Suchservice berichtet, hatte ein Mieter einen Teil seines Hausrats im Keller auf dem Boden gelagert, obwohl die Hausordnung folgenden Warnhinweis enthielt: "Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z.B. durch eventuellen Kanalrückstau oder Wasserrohrbruch, Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20 bis 30 cm über dem Kellerboden abzustellen."

Als der Mann nach einiger Zeit bemerkte, dass seine Sachen zum Teil verschimmelt waren, verlangte er vom Vermieter Schadenersatz. Ursache des Schimmels sei die Feuchtigkeit des Kellerbodens und des unteren Teils der Wände gewesen. Hierfür habe der Vermieter einzustehen. Der weigerte sich jedoch zu zahlen und wies darauf hin, dass der Mieter vor Feuchtigkeitsschäden gewarnt gewesen sei und selber Schuld habe. Der Streit ging vor das Amtsgericht Gera, und dieses gab dem Mieter Recht (Az.: 4 C 775/01).

Der Vermieter müsse für die beschädigten Gegenstände Ersatz leisten, so das Gericht.

Die Warnung in der Hausordnung bewahre ihn nicht vor der Haftung. Den Mieter treffe, auch wenn er die Warnung missachtet habe, keine Schuld an der Entstehung des Schadens. Zum einen sei in der Warnung nur eine Empfehlung zu sehen gewesen, die den Mieter vor Schäden durch Kanalrückstau oder Wasserrohrbruch schützen sollte. Der Keller sei aber ohne einen solchen Vorfall von sich aus feucht gewesen. Zum anderen wäre der Schaden auch dann entstanden, wenn der Mieter seine Sachen in der vom Vermieter empfohlenen Höhe gelagert hätte. Schließlich sei ja nicht nur der Boden, sondern auch der untere Teil der Wände nass gewesen, so das Gericht.

Ein weiteres Problem ergibt sich aus folgenden Urteil:

Schimmel in Bad und Küche

Mieter müssen nicht ständig Stosslüften

Vor allem in älteren Häusern müssen Mieter zwar "alle zumutbaren Maßnahmen ergreifen", um die Bildung von Schimmel zu verhindern. Doch müssen die Mieter weder selbst bauliche Maßnahmen vornehmen (etwa Dämmung einbauen oder zusätzliche Heizquellen aufstellen) noch tagsüber im Abstand von wenigen Stunden „Stosslüften“ oder regelmäßig mit mehr als 20 Grad Celsius heizen.

Feuchte Wände nicht einfach übermalen

Ein Mieter braucht sich nicht damit zufrieden zu geben, dass Feuchtigkeitsschäden

in seiner Wohnung nur übertüncht werden, wenn dann davon auszugehen ist, dass das Problem nach kurzer Zeit wieder auftritt.

Mangel der Mietsache oder Schaden, weil der Mieter zu wenig lüftet?

Ein Mieter minderte die monatliche Miete (um bescheidene acht Prozent der Kaltmiete), weil in den Wänden von Bad und Küche Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilze auftraten. Der Vermieter ließ sich das nicht bieten und drehte den Spieß um: Die Schäden stellten keinen Mangel der Mietsache dar, argumentierte er, sondern seien ausschließlich darauf zurückzuführen, dass der Mieter in unzureichender Weise heize und lüfte. Da deshalb die Mietminderung nicht gerechtfertigt sei, müsse ihm der Mieter den Differenzbetrag überweisen.

Das Landgericht Hamburg kam nach der Befragung eines Sachverständigen zum gegenteiligen Resultat (316 S 227/99). Die Wärmedämmung der Außenwände des Hauses sei nur gering. Bei niedrigen Außentemperaturen bilde sich daher - bereits bei einer in Wohnräumen üblichen Luftfeuchtigkeit von 40-60 Prozent - Kondenswasser, was zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall führe. Unterstelle man 'gleiches Lüftverhalten' der Bewohner, sei das Risiko von Tauwasserschäden in wärmetechnisch besser gebauten Häusern wesentlich geringer.

Für die Schäden sei daher nicht der Mieter verantwortlich: Schon bei ganz normalem Gebrauch der Räume - wie Kochen, Abwaschen, Duschen etc. - überschreite die Luftfeuchtigkeit die kritische Grenze von 50 bis 60 Prozent.

In Bad und Küche entstehe nun einmal bei 'raumtypischer Nutzung' regelmäßig hohe Luftfeuchtigkeit. Wegen der mangelhaften Bausubstanz könne also der Mieter die Wohnung nicht normal benutzen, ohne dass sich dadurch Schäden einstellten. Die geringfügige Herabsetzung der Miete gehe daher in Ordnung.

Urteil des Landgerichts Hamburg vom 11. Juli 2000 - 316 S 227/99

Was ist somit zu beachten:

- Oberstes Gebot – „Richtig“ Lüften. Info hierzu siehe Homepage:
<http://www.isarbautenschutz.de/schriften.html>
- Luftfeuchte und Temperatur kontrollieren.
<http://www.matzner-messgeraete.de/>
- Eventuell die Luftfeuchte mittels Luftentfeuchter abzusenken. Sprechen Sie mit uns. Wir beraten Sie und vermitteln Ihnen die passenden Geräte.
- Und nicht vergessen: die Mietverträge dementsprechend zu gestalten!

Edmund Bromm