

Risiken bei unzureichender Be- und Entlüftung von Wohnungen

1. Teil: Die Haftung des Vermieters

„Hiermit kündige ich das Mietverhältnis fristlos wegen Gesundheitsgefahren.“ Mit einer solchen knappen Begründung, durch die der Mietvertrag beendet wird, können Vermieter künftig häufiger konfrontiert werden. Aufgrund des *Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts* vom 19.06.2001 (Mietreformgesetz) hat der Gesetzgeber das Mietrecht neu gefaßt (Bundesgesetzblatt 2001 I. Seite 1142). Neben vielen Änderungen zur Mieterhöhung und der Kündigungsfristen wurde in § 569 Abs. 1 BGB ein fristloses Kündigungsrecht des Mieter geschaffen, wenn mit der Benutzung der Wohnung ein Gesundheitsrisiko verbunden ist. Das Recht zur fristlosen Kündigung bei einem Gesundheitsrisiko gilt aber nicht nur zu Gunsten des Mieters einer Wohnung. Gemäß § 578 Abs. 2, Satz 2 BGB besteht das Recht zur fristlosen Kündigung immer, wenn es um Räume geht, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Deshalb muß auch der Vermieter von Geschäfts-, Betriebs-, Lager- und Praxisräumen mit einer fristlosen Kündigung rechnen, wenn ein Gesundheitsrisiko besteht.

Das Landgericht Duisburg hat kürzlich festgestellt: Schimmelpilze in Wohnräumen stellen eine Gesundheitsgefahr dar. Diese Gefahr berechtigt zur fristlosen Kündigung (NZM 2002, Seite 214). Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (LG Berlin Az.: 67 S 87/97) muß der Mieter nicht nachweisen, ob wirklich Schimmel in der Wohnung wächst. Es reichen Meßergebnisse aus der Zimmerluft, mit denen Stoffwechselprodukte der Pilze nachgewiesen werden.

Der Fall

Eine Familie in Berlin hatte keine Miete mehr gezahlt, war ausgezogen und hatte den Mietvertrag fristlos gekündigt, weil sie von gesundheitlichen Beeinträchtigungen (Augen-, Haut- und Schleimhautreizungen, Haarausfall und Schluckbeschwerden) geplagt wurde. Der Vermieter verklagte seinen ehemaligen Mieter auf Zahlung der Miete für 11 Monate – solange hätte der Mietvertrag bei einer normalen Kündigung noch gegolten.

Das Urteil

Amtsgericht und Landgericht Berlin haben die Klage des Vermieters abgewiesen und das Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung bestätigt. Das Problem des Mieters im Prozeß wegen Schimmel in der Wohnung besteht häufig darin, den Schimmelbefall und den Ursachenzusammenhang zwischen dem Schimmel und seinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu beweisen. Häufig sind verschimmelte Wände oder Decken der Wohnung nicht zu finden; nicht einmal ein deutlicher muffiger Geruch ist spürbar. Hautreizungen und Augenbrennen können viele Ursachen haben.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes muß der Mieter beweisen, daß Schimmel in der Wohnung wächst und Ursache seiner Gesundheitsbeeinträchtigungen ist. Hier hilft dem Mieter das Urteil des Landgerichts Berlin ganz entscheidend: Der vom Gericht eingeschaltete Sachverständige stellte eine erhöhte Konzentration von mikrobiologisch

produzierten organischen Substanzen fest. Es handelte sich dabei um Stoffwechselprodukte von Kleinstlebewesen wie Schimmelpilzen und Bakterien, die typischerweise gemeinsam auftreten. Nach Meinung der Gerichte wies dieses Indiz schon die Existenz von Schimmel nach, ohne daß man verschimmelte Stellen handfest gefunden hatte. Es mußte also nicht mehr aufwendig nach Schimmel gesucht werden.

Der zusätzlich beauftragte medizinische Sachverständige bestätigte, daß die vom Mieter angegebenen Gesundheitsbeeinträchtigungen typischerweise von Schimmelpilzen verursacht werden. Damit war für das Amts- und das Landgericht Berlin alles klar: Für die Prozeßniederlage des Vermieters genügten zwei Indizien, nämlich das Vorhandensein von Stoffwechselprodukten in der Atemluft, die auf Schimmel hinweisen und die für Schimmel typischen Beschwerden bei den Mietern. Der exakte Beweis des „kausalen Zusammenhangs“, der häufig schwer zu führen ist, haben die Gerichte dem Mieter erspart und damit die Rechtslage zu seinen Gunsten ausgelegt.

Es hätte noch schlimmer kommen können.

Eigentlich hätte es für den Vermieter noch schlimmer kommen können. Er hatte nur die Miete bis zur nächstmöglichen Beendigung des Vertrages eingeklagt. Diesen Anspruch versagte ihm das Gericht, weil es die Kündigung aufgrund der vorliegenden Indizien für einen Schimmelbefall als berechtigt ansah. Wie wäre die Rechtslage gewesen, wenn der Mieter eine teurere Ersatzwohnung angemietet hätte oder sogar monatelang – bis er eine passende Wohnung gefunden hatte – in ein Hotel gezogen wäre? Hätte der Vermieter dann für den Mehrpreis der Ersatzwohnung oder die Hotelkosten aufkommen müssen?

Garantiepflicht des Vermieters

Diese Fragen beantwortet der neugefaßte § 536 a BGB. Bestand der Mangel schon vor Bezug und vor Abschluß des Mietvertrages, trägt der Vermieter eine Garantiepflicht. Bei einer Garantiepflicht kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter den Mangel kannte oder irgendein Verschulden am Auftreten des Schimmels trägt. Unabhängig von seiner Kenntnis oder seinem Verschulden muß er aufgrund der Garantiepflicht für den bei seinem Mieter eintretenden Schaden haften. Weist die Wohnung einen Baumangel auf, der zu Schimmel führt, muß der Vermieter für alle daraus erlittenen Nachteile des Mieters einstehen. Dazu gehören die Mietmehrkosten für die teurere Ersatzwohnung, die Kosten der Unterbringung in einem Hotel, die Kosten für das Einlagern von Möbeln und der Ersatz für die ausgegebene Maklerprovision. Die Haftung gilt nicht nur zu Gunsten der Person, die den Mietvertrag unterzeichnet hat. Sie gilt auch zu Gunsten aller Personen, die „in den Schutzbereich der geltenden Vorschriften einbezogen sind“. Deshalb muß der Vermieter auch die Mehrkosten bezahlen, die für die Unterbringung von Ehegatten, Kindern, sonstigen Angehörigen u. s. w., die aus der Wohnung ausgezogen sind, entstanden sind.

Die Verpflichtung zur Übernahme der Mehrkosten für die Ersatzwohnung dauert so lange, wie der ursprüngliche Mietvertrag vom Vermieter nicht gekündigt werden konnte. Hat der Vermieter also einen langfristigen Mietvertrag mit seinem Mieter abgeschlossen, wird der vermeintliche Vorteil zu einem schwerwiegenden Nachteil, weil er möglicherweise über Jahre seinen ehemaligen Mieter die höheren Kosten der neuen Wohnung ersetzen muß.

Garantiepflicht gilt auch, wenn der Mieter erkrankt

Noch kritischer wird es, wenn der Mieter oder einer seiner Angehörigen infolge von Schimmelschäden in der Wohnung erkrankt. Die Sporen von Pilzen können, vor allem bei Kindern, Atembeschwerden bis zu einem Asthmaleiden auslösen.

Auch für solche Begleitschäden (im Sprachgebrauch der Rechtsprechung „*Mangelfolgeschäden*“), also die Kosten der Heilbehandlung, etwaigen Verdienstausfall muß der Vermieter aufkommen. Ein Verschulden ist für diesen Teil des Schadenersatzes ebenfalls nicht erforderlich, weil die Haftung aufgrund der verschuldensunabhängigen Garantiepflicht einsetzt. Obendrein muß der Vermieter in einem solchen Fall Schmerzensgeld zahlen. Dies sieht die Neufassung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes seit dem 01.01.2002 vor.

Wer ist für den Schimmel verantwortlich - Beweislastfragen

Schimmelpilze gedeihen in Räumen nur, wenn es ausreichend Feuchtigkeit und Wärme gibt. Die Ursachen für die Feuchtigkeit und den dadurch ausgelösten Schimmelbefall sind vielfältig. Deshalb entbrennt häufig Streit zwischen Mieter und Vermieter, wer für den Mangel verantwortlich ist. Der Mieter ist der Meinung, es liege am Gebäude, insbesondere an unzureichender Wärmedämmung oder dem Vorhandensein von Kältebrücken. Der Vermieter argumentiert, es liege am Verhalten des Mieters, weil er falsch lüftet oder heizt, die Wäsche in der Wohnung trocknet u. s. w..

Um diese Fragen zu beantworten, gibt es in der Rechtsprechung der Gerichte Beweislastregeln. Im ersten Schritt muß der Vermieter in der Regel durch ein Sachverständigen-gutachten beweisen, daß die Wohnung in Ordnung ist, insbesondere der Wärmeschutz für die Wohnung richtig geplant und sorgfältig ausgeführt wurde und keine Kältebrücken, die zu Tauwasserbildung/Schimmel führen, existieren. Er muß weiter nachweisen, daß die Heizung ordentlich funktioniert und auch bei längerer Abwesenheit ausreichende Temperaturen eingestellt werden können. Nur wenn ihm dieser Beweis gelingt, wird das Gericht seiner Behauptung nachgehen, eigentliche Ursache des Schimmels sei das Verhalten des Mieters.

Das Problem „dichte Gebäude“

Besondere Aufmerksamkeit haben die Gerichte nachträglichen bauphysikalischen Eingriffen des Vermieters durch den Einbau neuer dichtschießender Fenster gewidmet. Wenn der Vermieter nach dem Einbau der neuen Fenster die jetzt notwendige Stoßlüftung nicht durchführt, bedeutet dies noch nicht, daß er für die Feuchtigkeitsschäden oder den Schimmel verantwortlich ist. Nach der Rechtsprechung muß der Vermieter bei einem solchen Einbau den Mieter „*sachgerecht und präzise*“ über die jetzt erforderlichen Maßnahmen zur ausreichenden Lüftung aufklären (LG Gießen, ZMR 2000, Seite 537; LG Berlin, ZMR 2002, Seite 48; LG Neubrandenburg, WuM 2002, Seite 309).

Diese Rechtsprechung verschärft damit die Haftung des Vermieters zusätzlich. Die Tatsache falscher Lüftung des Mieters genügt nicht mehr, um den Vermieter von der Haftung zu befreien. Er muß zusätzlich nachweisen, daß er seine Mieter „*sachgerecht und präzise*“ belehrt hat und der Schimmel auf falsches Mieterverhalten zurückzuführen

ren ist. Die üblichen Anleitungen in den Mietverträgen, es sei „*mehrfach am Tag ausreichend zu lüften, am besten mittels Stoßlüftung*“ reichen nach dieser Formulierung in der Rechtsprechung keinesfalls aus. Die Belehrung durch den Vermieter muß „sachgerecht und präzise“ sein, also genau sagen, wie oft und wie lange die einzelnen Räume gelüftet werden müssen. Dabei muß die Information auf die Verhältnisse des konkreten Falles zugeschnitten sein. Es muß also gesagt werden, welche Temperaturen in den einzelnen Räumen eingehalten werden müssen (LG Neubrandenburg WuM 2002, 309). Natürlich muß dabei im Hinblick auf die Witterungsbedingungen und Jahreszeiten und im Hinblick auf die Lage der Wohnung (Windexposition) differenziert werden.

Grenze der Zumutbarkeit beachten

Dem Vermieter wird nichts anderes übrig bleiben, als den Mietern eine umfangreiche Broschüre in die Hand zu geben, wobei er sich die Übergabe aus Gründen der Beweissicherung quittieren lassen muß. Aber auch das genügt nicht. Wichtig ist die Grenze der Zumutbarkeit: In seiner Broschüre darf der Vermieter nichts unzumutbares verlangen. Er muß in Betracht ziehen, daß der Mieter häufig 10 – 12 Stunden von der Wohnung abwesend ist. Das Wohnungsklima muß also auch über solche Zeiträume funktionieren, obwohl vom abwesenden Mieter nicht gelüftet wird. Aus diesem Grund hält das OLG Frankfurt/Main (NZM 2001, Seite 39) ein Lüften morgens und abends für ausreichend. Deshalb darf der Vermieter nicht vorschreiben, daß mehrmals tagsüber die Fenster geöffnet werden müssen (AG Neukölln Az. 9 C 680/88). Entsprechendes gilt für das Verbot im Winter die Wäsche in der Wohnung zu trocknen, wenn kein abschließbarer Trockenraum vorhanden ist oder Platz bzw. Elektroanschluß für den Wäschetrockner in Bad oder Küche fehlt.

Fazit

Eine Bauweise, die zu einer dichten Gebäudehülle führt, beschert dem Vermieter ein beträchtliches Haftungsrisiko. Nach glaubhafter Mitteilung des Mieterverbandes werden rund die Hälfte aller Konflikte um Mietminderung durch Schimmelpilze ausgelöst.

Der Vermieter darf aber die Probleme, die mit immer luftdichteren Wohnungen geschaffen werden, nicht einfach auf den Mieter verlagern. Zunächst muß er ihn über die Maßnahme zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung richtig und vollständig aufklären. Wenn sie diese Maßnahme als unwirksam herausstellen, trägt der Vermieter die Verantwortung allein mit allen Folgen der Mietminderung und der Verpflichtung zum Schadenersatz. Bei den verlangten Maßnahmen ist die Grenze des Zumutbaren zu beachten. Der Vermieter wird von seiner Verantwortung nicht frei, wenn er unzumutbare Lüftungsmaßnahmen verlangt. Er muß auf die sozialen Gegebenheiten, das Wohnungen über den Tag leer stehen, also nur morgens und abends gelüftet werden, Rücksicht nehmen.