

FEUCHTIGKEITS- UND SCHIMMELSCHÄDEN

10.04.2012 Fachinformation

Das LG Freiburg hat mit Urteil vom 5. Januar 2010 (Az. 3 S 232/09) in DWW 2012, S. 55 entschieden, dass ein Mieter bei einem Altbau nicht erwarten kann, dass die Wärmedämmung des Hauses den Maßstäben eines modernisierten Altbaus entspricht. Die Vermeidung der Schimmelbildung durch entsprechendes Heiz- und Lüftungsverhalten ist zumutbar. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass in der Wohnung der Klägerin bei Beginn des Mietverhältnisses 2001 und auch zuvor keine Schimmelbildung vorhanden war. Das Anwesen wurde 1960 errichtet. Ein Schimmel wurde erstmals 2007 angezeigt. Grundsätzlich trägt der Beklagte (Vermieter) die Beweislast dafür, dass die Ursache der Schimmelbildung nicht in seinem Verantwortungsbereich im Sinne eines Baumangels liegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist für die Frage der Beurteilung grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Im zu entscheidenden Fall wurde dieser eingehalten. Das Gericht hat darauf hingewiesen, dass die DIN 4108-2:2003, die zwischen 2001 und 2003 eingeführt wurde, auf den entsprechenden Fall keine Anwendung findet. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten ausgeführt, dass die Wohnung bauzeitbedingt unterschiedliche Wärmebrücken wie Baustoffe, konstruktive Bedingungen etc. bereitstellt. Das Kondensat an diesen Stellen könne grundsätzlich durch die Senkung der relativen Luftfeuchtigkeit und durch die Erwärmung der Raumluft vermieden werden. Auch die Untersuchung des Kellers und der Außenfassade des Anwesens im Bereich der streitbefangenen Wohnung haben keine Hinweise auf Schäden an der Gebäudesubstanz ergeben, die mit dem Schimmelbefall in der Wohnung in Zusammenhang gebracht werden könnten. Das Gericht hat daraufhin ausgeführt, dass auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes abzustellen ist und ein Mieter bei einem Altbau nicht erwarten könne, dass die Wärmedämmung des Hauses den Maßstäben eines modernisierten Altbaus entspricht. Mithin könne auch an die Einhaltung des Wohnklimas nicht die gleichen Anforderungen wie in einem nach späteren Vorgaben errichteten Bau gestellt werden. Nach Aussagen des Sachverständigen ist ein Wohnen in der Wohnung und die Vermeidung der Schimmelbildung durch ein entsprechendes Heiz- und Lüftungsverhalten ohne weiteres möglich und auch zumutbar. Vor diesem Hintergrund hat das LG Freiburg die Klage des Mieters abgewiesen. Download: Urteil des LG Freiburg

Downloads

18EFAC2_06-12%20feuchtigkeit

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/feuchtigkeits-und-schimmelschaeden>