

Schimmel in der Wohnung - vom Vermieter verlangtes Lüftungsverhalten muss zumutbar sein

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme sind in der immobilienrechtlichen Praxis ein Dauerthema. Der Mieter stellt Feuchtigkeits- und/ oder Schimmelschäden fest und verlangt vom Vermieter die Beseitigung. Der Vermieter lehnt die Beseitigung ab und unterstellt dem Mieter ein fehlerhaftes Nutzerverhalten, welches für die Schäden verantwortlich sein soll.

Ein Aspekt der zunehmend Bedeutung gewinnt, ist der Konflikt zwischen den energetischen Anforderungen an ein Gebäude und einer darauf abgestellten Nutzung. Jede Dämmmaßnahme an einem Gebäude führt zwangsläufig dazu, dass die Dichtigkeit der Gebäudehülle zunimmt. § 6 Abs. 1 EnEV 2009 verlangt für neu zu errichtende Gebäude sogar eine „dauerhaft luftundurchlässige Abdichtung“. In den technischen Erläuterungen zur EnEV 2009 finden sich Kommentierungen wie: *„Die von der ENEV geforderte dichte Gebäudehülle hat zur Folge, dass die Wohnräume nicht mehr . . . selbständig ausreichend belüftet werden. . . Insbesondere bei neu errichteten Gebäuden, die noch eine hohe Baufeuchte beinhalten, kann es bei zu geringem Luftaustausch zu Schimmelbildung und Feuchtigkeitsausfall an der Innenseite der Gebäudehülle kommen. . . Wird das Gebäude tagsüber nicht bewohnt, ist eine ausreichende Belüftung nur über eine kontrollierte Lüftungsanlage zu gewährleisten.“* (Volland, EnEV S. 61).

Bei der energetischen Sanierung von Bestandsbauten hat man in der Vergangenheit oftmals "abgedichtet", ohne an eine ausreichende Lüftung überhaupt irgendwelche Gedanken verschwendet zu haben. Erst 2009 wurde mit der überarbeiteten DIN 1946-6 auch für Renovierungen und Sanierungen die Erstellung eines Lüftungskonzepts verlangt.

Energetisch sanierte Bauten erfordern ein eigens auf sie abgestelltes Lüftungsverhalten. Die Anforderungen hieran sind aber teilweise so hoch, dass sie von Mieterseite gar nicht mehr erfüllt werden können.

Insofern ist eine Entscheidung des AG München vom 11.06.2010 (Az. 412 C 11503/09) bemerkenswert, in welcher festgehalten wurde, dass das für eine Wohnnutzung erforderliche Lüften nicht ein Maß erreichen dürfe, das die Nutzung der Wohnung und das Lebensverhalten der Mieter einschränke. Insbesondere muss ein Mieter auch einer beruflichen Tätigkeit nachgehen können, bei der er tagsüber nicht zuhause sei und daher nicht lüften könne. Lüften am Morgen und in den Abendstunden müsse ausreichen. Darüber hinaus könne es auch nicht angehen, dass ein Mieter gezwungen sei, bei geöffnetem Fenster zu schlafen.

Es steht deshalb in Zukunft zu erwarten, dass Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme in der immobilienrechtlichen Praxis eher zunehmen werden, da bereits der von der EnEV gewünschte Abdichtung der Bausubstanz eine potentielle Neigung zu Schimmelbildung und Feuchtigkeit immanent ist.

Rechtsanwalt Martin Spatz
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.immorecht-anwalt.de
info@raspatz.de
Dietlindenstr. 15, 80802 München
Tel. 089 442398 74