Streit ums richtige Lüften beschäftigt Gerichte

Streit ums richtige Lüften beschäftigt Gerichte

München (10.10.2012) - Das Thema Schimmelbefall und Wohnungslüften gewinnt an Bedeutung. Immer öfter müssen sich die Gerichte mit dem Lüftverhalten von Mietern auseinandersetzen. Vorsicht ist vor allem bei übereilten Mietminderungen geboten. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen hat einige aktuelle Gerichtsurteile zusammengestellt. "Besonders nach energetischen Modernisierungen ist das regelmäßige Stoßlüften wichtig", erklärt Verbandsdirektor Xaver Kroner. Vermieter können ihren Mietern Tipps zum richtigen Lüften geben.
Vor dem Münchner Amtsgericht ist ein Wohnungsunternehmen damit gescheitert, einem Mieter neunmal Lüften pro Tag vorzuschreiben (Az.: 415C446/11). Ein Sachverständiger hatte ermittelt, dass nur so die Schimmelbildung in der von sechs Erwachsenen bewohnten Dreizimmer-Wohnung in den Griff zu kriegen wäre. Das Gericht erklärte die Mietminderung der Familie um 20 Prozent für angemessen, wenngleich sechs Personen in der vergleichsweise kleinen Wohnung (53 Quadratmeter) an der Grenze zur Überbelegung lägen.
Anders erging es einer Familie aus Frankfurt. Auch hier wurde nach Schimmelbildung die Miete gemindert und Baumängel als Ursache aufgeführt. Ein Sachverständigengutachten machte jedoch mangelndes Lüften für den Schaden verantwortlich. Das Landgericht Frankfurt am Main urteilte, dass für einen berufstätigen Mieter drei- bis viermaliges Stoßlüften täglich zumutbar sei (Az: 2 - 17 S 89/11).
Mit einer Mietminderung wegen Schimmels hatte sich im Juli auch der Bundesgerichtshof (BGH) zu befassen (VIII ZR 138/11). Im vorliegenden Fall hatte der Mieter eines Einfamilienhauses die Miete gemindert, da sich aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würden. Der Vermieter machte im Rahmen einer Ortsbesichtigung falsches Wohnverhalten verantwortlich und kündigte dem Mieter nach dem Auflaufen von Mietrückständen fristlos wegen Zahlungsverzugs. Der BGH gab dem Vermieter Recht. Nach Auffassung des Gerichts hätte sich der Mieter darüber bewusst sein müssen, dass wegen der Schlangen- und Fischhaltung in zwei Aquarien und einem Terrarium eine erhöhte Luftfeuchtigkeit vorhanden war. Dadurch seien auch an das Lüftungsverhalten der Mieter höhere Anforderungen zu stellen.
Der BGH verwies zudem darauf, dass der Mieter den Mietrückstand durch Bezahlen der Miete unter Vorbehalt späterer Rückforderung hätte vermeiden können. Die Kündigung sei deshalb zu Recht ausgesprochen worden.
Im VdW Bayern sind 458 sozialorientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusam-mengeschlossen - darunter 338 Wohnungsgenossenschaften und 89 kommunale Woh-nungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 550.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.
Diese und weitere Pressemitteilungen sowie druckfähiges Bildmaterial finden Sie unter http://www.vdwbayern.de/presse .
Der Abdruck ist frei.

ComMenDo Agentur für UnternehmensKommunikation GmbH
Andrea Bergter, Projektmanager
Hofer Straße 1, 81737 München
Telefon: (089) 67 91 72-0, E-Mail: andrea.bergter@commendo.de
Internet: www.commendo.de
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=510372" width="1" height="1">

Pressekontakt

VdW Bayern

80539 München

andrea.bergter@commendo.de

Firmenkontakt

VdW Bayern

80539 München

andrea.bergter@commendo.de

Im VdW Bayern sind 458 sozialorientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen ? darunter 328 Wohnungsgenossenschaften und 89 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 550.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.