



Pflicht zum Lüften

Wenn wegen des winterlichen Klimas Wohnräume gut geheizt, aber schlecht gelüftet werden, haben Schimmelpilze beste Wachstums Voraussetzungen. Lüftet der Mieter zu wenig und bildet sich dadurch Schimmel, darf er die Miete wegen des Schimmels nicht kürzen und muss eventuell sogar für die Schimmelbeseitigung zahlen. Oft kommt es zwischen Mietern und Vermietern allerdings zu Streit darüber, wer den Schimmelpilz verursacht hat. Um seine Obhutspflicht zu wahren, muss aber der Mieter den Vermieter in jedem Fall auf den Schimmelbefall hinweisen, so dass schwerwiegendere Folgen vermieden werden können.

Weist der Mieter von sich, dass er den Schimmelpilz durch mangelhaftes Lüften verursacht hat, muss zunächst der Vermieter beweisen, dass der Schaden nicht durch mangelnde Bauqualität hervorgerufen wurde, keine Schäden am Gebäude vorliegen und dass die Wärmedämmung den Vorschriften zur Zeit der Erstellung des Gebäudes entspricht.

Zwar kann der Vermieter laut eines Urteils des Bundesgerichtshofes unter dem Aktenzeichen IV ZR 281/03 nicht verpflichtet werden, das Gebäude den jeweils gültigen Normen anzupassen, dennoch sollte er das Gebäude in einem technisch guten Zustand halten, um auf diesem Weg der Entstehung von Schimmel vorzubeugen und sich als verantwortungsbewusster Vermieter zu zeigen.

Kann er belegen, dass er nicht verantwortlich ist – zum Beispiel weil es in anderen Wohnungen in derselben Anlage noch nie zu Schimmelpilzproblemen gekommen ist – muss der Mieter beweisen, dass er ausreichend gelüftet und geheizt hat. Hätte die Schimmelbildung durch ausreichendes Lüften vermieden werden können, haftet der Mieter für die Beseitigung des Schadens.

Laut einer Entscheidung des Landgerichts Berlin unter dem Aktenzeichen 61 S 19/84 muss die Notwendigkeit zu lüften auch dem nicht sachverständigen Nutzer auffallen, wenn die Raumluft stickig und verbraucht ist. Zwar kann dem Mieter nicht zugemutet werden, fünf- oder sechsmal am Tag zu lüften, wie das Landgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 16 S 122/87

meint, eine ordnungsgemäße Belüftung setzt aber voraus, dass morgens zweimal und abends einmal quergelüftet wird, so das Oberlandesgericht Frankfurt unter dem Aktenzeichen 19 U 7/99 NZM 2001, 39.

Aus falsch verstandener Sparsamkeit lüften Mieter oftmals zu selten. Dabei kostet das Stoßlüften nur wenig Heizenergie, denn die Wohnung kühlt in der kurzen Zeit nicht aus und die frische Luft lässt sich sogar leichter erwärmen als abgestandene.

Auch ansonsten muss der Mieter mit der Mietsache pfleglich umgehen. So entschied das Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 61 S 510/98, dass ein Mieter keinen Anspruch auf Beseitigung von Schimmelpilz im Duschbereich hat, wenn dieser dadurch entstanden ist, dass der Mieter nach dem Duschen die nass gespritzten Fliesen nicht trocken wischt.

Auch die Möblierung kann Schimmelbildung begünstigen. Stehen große Schränke direkt an einer Außenwand, kann die Luft dahinter schlecht zirkulieren. Deshalb sollten sie immer mit ein paar Zentimetern Abstand aufgestellt werden. Ist jedoch ein ungewöhnlich großer Abstand von über neun Zentimetern erforderlich, muss das im Mietvertrag stehen, urteilten die Richter am Landgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 307 S 48/02.

Resultiert die Schimmelbildung nicht aus dem Verhalten des Mieters, kann er die nachhaltige Beseitigung der Ursache verlangen und bis dahin die Miete ausgehend von der Bruttomiete mindern. Laut eines Urteils des Landgerichtes Berlin gilt dies auch dann, wenn bei der Erstellung des Gebäudes die zu dem Zeitpunkt gültigen technischen Normen eingehalten wurden (Aktenzeichen 63 S 357/04).

Kommt der Vermieter der Aufforderung nicht nach, kann der Mieter die Arbeiten selbst in Auftrag geben und dem Vermieter in Rechnung stellen. Allerdings muss er dem Vermieter zuvor die Gelegenheit geben, innerhalb einer gesetzten Frist für die Beseitigung zu sorgen. Hält sich der Mieter nicht an dieses Prozedere, muss er die Kosten selbst tragen, so das Landgericht Hagen unter dem Aktenzeichen 13 S 188/82.

(IVD)

Hausmusik nur zu bestimmten Zeiten

In der Adventszeit wird verstärkt in Wohnungen musiziert. Doch nicht jedes Geräusch, das stört, ist deshalb auch gleich verboten. Selbst schlechte Hausmusikanten dürfen ihrem Talent nachgehen. Völlig verboten lässt sich Hausmusik in Mehrfamilienhäusern nicht. Schon der Bundesgerichtshof (BGH) hatte unter dem Aktenzeichen V ZB 11/98 bereits festgestellt, dass Hausmusik nicht mehr stört als Fernsehen und Radio. Demnach sind zwar Einschränkungen der Musik, aber kein Spielverbot im Mietvertrag zulässig, so das Oberlandesgericht Hamm unter dem Aktenzeichen 15 W 122/80.

Für das Musizieren über Zimmerlautstärke hinaus gilt in der Regel für Mieter das, was im Mietvertrag steht. Dort finden sich üblicherweise Bestimmungen zu Ruhezeiten, die einzuhalten sind. Sollten Mietvertrag oder Hausordnung einschränkende Bestimmungen zum Musizieren enthalten (etwa nur zwei Stunden am Tag), so ist dies zulässig. Einen Passus im Mietvertrag, der das Singen und Musizieren außerhalb der Ruhezeit nur in „nicht belästigender Weise und Lautstärke“ gestattet, erklärte der BGH allerdings für schlicht unwirksam. Niemand könne daraus erkennen, wann die „zulässige Grenze“ überschritten werde.

Einschränkungen können sich im konkreten Einzelfall durch die Hellhörigkeit des Hauses, die Art des Musizierens, aber auch durch die Art des Instruments ergeben. So sprach das Oberlandesgericht Karlsruhe unter dem Aktenzeichen 6 U 30/87 einem Klarinetten- und Saxophonspieler täglich zwei Stunden, sonntags aber nur eine Stunde zu. Etwas weniger Übungszeit erlaubte das Landgericht Nürnberg-Fürth einem Schlagzeuger – täglich außer sonntags nur 45 bis 90 Minuten (Aktenzeichen 13 S 5296/90).

Die Qualität der Musik ist dabei eher unerheblich, entschied das Landgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 22 S 574/89). Bei Berufsmusikern können die erlaubten Spielzeiten durchaus länger ausfallen. Voraussetzung ist allerdings auch hier, dass ihnen laut Mietvertrag Hausmusik oder Musikunterricht erlaubt ist.

(Quelle Bausparkasse)