

Bei Schimmelbefall Mieter muss Gefährdung beweisen

 Bei Schimmel in der Wohnung kann nicht einfach die Miete gemindert werden. Der Mieter muss nachweisen, dass es eine konkrete Gefährdung für seine Gesundheit gibt sowie Art und Konzentration der Schimmelsporen darlegen.

Das Recht auf Mietminderung setzt voraus, dass ein Mangel vorliege, der die "Gebrauchstauglichkeit" der Räume beeinträchtigt.

Schimmel in der Wohnung kann die Gesundheit gefährden. Will ein Mieter deshalb die Miete mindern, müsse er ein ärztliches Attest vorlegen, erläutert die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein (DAV) mit Bezug auf ein Urteil des Kammergerichts Berlin (Aktenzeichen: 12 U 164/09). Im Fall eines Rechtsstreits gebe das Gericht dann ein Sachverständigengutachten in Auftrag.

In dem Fall hatte ein Mieter einer Gaststätte mit Pension wiederholt die Mietzahlung verweigert. Der Vermieter kündigte ihm daraufhin fristlos wegen Zahlungsverzugs und forderte gerichtlich die Zahlung der ausstehenden Miete. Der Mieter argumentierte, er zahle keine Miete mehr, weil der Keller und die zur Gaststätte gehörende Küche großflächig mit Schimmel befallen seien. Dieser Schimmel sei gesundheitsgefährdend für seine Familie und habe seine Krebserkrankung mitverursacht.

Das Gericht wies dies mit der Begründung ab, die Argumentation sei zu pauschal. Das Recht auf Mietminderung setze voraus, dass ein Mangel vorliege, der die "Gebrauchstauglichkeit" der Räume beeinträchtigt. Für diesen Mangel trage der Mieter Beweislast.