

## Schimmel und kein Ende

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de**

Schimmel in Wohnräumen sieht nicht nur unschön aus, sondern kann bekanntlich auch gesundheitsgefährdend sein. In jedem Fall mindert Schimmel in Wohnungen den Wohn- und damit regelmäßig auch den Ertragswert einer Immobilie. In der sich hieran regelmäßig anschließenden Auseinandersetzung zwischen Vermieter und Mieter sind die Argumente stereotyp: Der Mieter behauptet Mängel der Bausubstanz, der Vermieter falsches Lüftungsverhalten als Schadensursache. Entscheidend für die Erfolgsaussichten eines nicht selten kostenintensiven Prozesses ist, wer was zu beweisen hat. Der nachfolgende Beitrag stellt die Grundsätze der Beweisführung vor.

Zunächst hat der Mieter zu beweisen, dass in der Wohnung Schimmel vorhanden ist. Dieser Beweis kann mit den Beweismitteln der Inaugenscheinnahme (Lichtbilder, Videoaufnahme) geführt werden. Ist dem Mieter dieser Beweis gelungen, liegt die Beweislast bei dem Vermieter. Demgemäß hat der Vermieter zu beweisen, dass er eine zum normalen Gebrauch geeignete Sache als Mietobjekt zur Verfügung gestellt hat, also keine Mängel der Bausubstanz vorliegen. Nur wenn dem Vermieter dieser - sehr schwer - zu führende Beweis gelingt, liegt die Beweislast (wieder) bei dem Mieter. In diesem Fall muss der Mieter beweisen, dass der vorhandene Schimmel nicht auf sein Verhalten, insbesondere falsches Lüftungsverhalten zurück zu führen ist. Danach muss eine Wohnung ein bis zwei Mal am Tag für ca. 10 bis 20 Minuten gelüftet werden. (BGH, Urteil vom 18.4.2007 - VIII ZR 182/06; AG Frankfurt am Main, Urteil vom 9.7.2007 - 33 C 1906/06 - 31). Lässt sich die Ursache nicht aufklären, so ergeht die Entscheidung zu Lasten des Vermieters.

### Praxishinweis:

Aufgrund der sehr mieterfreundlichen Beweislastverteilung sollte der Vermieter vor einer rechtlichen Auseinandersetzung sehr genau prüfen, ob er Baumängel als Mangelursache für den Schimmelbefall nahezu sicher ausschließen kann. Ist dies nicht der Fall ist dem Vermieter von einer gerichtlichen Auseinandersetzung vor dem Hintergrund der kostenintensiven Beweisaufnahme durch Sachverständigengutachten abzuraten.

RA Dr. Stark, 03.06.2008

### Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.