



EXPERTEN- TIPP

Schimmel im Gebäude – Wer ist verantwortlich?

Treten Schimmelflecken innerhalb eines Gebäudes auf ist der Grund hierfür schnellstens herauszufinden. Zum einen kann der Schimmel durch unsachgemäßen Gebrauch der Räume entstehen, zum anderen sind aber auch bauliche Gegebenheiten als Ursache möglich. Oftmals wird falsch gelüftet oder die Wäsche wird in geschlossenen Räumen getrocknet. An Bauwerken können Kältebrücken bestehen, welche zu Feuchtigkeitsbildung führen. Fenster können nicht dicht schließen oder das Gebäude ist möglicherweise unzureichend gedämmt. Auch fehlende oder nicht (mehr) funktionierende Horizontalsperren führen zu Feuchtigkeit und damit oftmals zu Schimmelbildung. Im Mietverhältnis führt eine Schimmelproblematik regelmäßig zu Auseinandersetzungen.

Wenn dabei streitig ist, worauf die Schadensursache beruht, trägt nach obergerichtlicher Rechtsprechung der Vermieter die Beweislast dafür, dass die Schadensursache vom Mieter gesetzt wurde. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits am 18.05.1994, Az.: XII ZR 188/92 entschieden.

Wenn dieser Beweis erbracht ist, besteht eine Beweislast des Mieters, dass die Schimmelfleckenbildung nur auf vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache beruht und ihm nicht zuzurechnen ist.

Fazit: Bei Schimmelfleckenbildung ist aus Sicht des Mieters und des Vermieters unverzügliches Handeln angezeigt. Die Verantwortlichkeit sollte gleich zu Beginn einer solchen Streitigkeit im Rahmen eines selbstständigen Beweisverfahrens geklärt werden. Dabei prüft ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger relativ zügig die zentrale Frage, auf welche Umstände die Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen zurückzuführen sind.

Mitgeteilt von Falk Ostmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dingeldein • Rechtsanwälte

Bickenbach, Gernsheim, Ober-Ramstadt

www.dingeldein.de