

Orientieren wir uns an den rechtlichen Grundlagen zum Schimmelpilzbefall muss zwischen zwei Verantwortlichkeiten differenziert werden. So kann der Schimmelpilzbefall durch

- Baumängel,
- falsches Heiz-, Lüftungs- oder Nutzungsverhalten,

hervorgerufen werden.



Die Ursachen für Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall sind vielschichtig. Sie können vom Vermieter, aber auch vom Mieter herrühren. Beispielhaft könnte dies wie folgt aussehen:

- Direkter Eindrang von Feuchtigkeit über defekte Dächer, Risse im Mauerwerk, aufsteigende Feuchte in Wänden,
→ Vermieter
- Ungenügendes Austrocknen bei Neubauten oder nach Baumaßnahmen,
→ Vermieter
- Wassereintritt infolge von Rohrbrüchen oder anderen Wasserschäden,
→ Vermieter/Mieter
- Unzureichende Abfuhr erhöhter Raumluftfeuchte durch zu wenig Lüften,
→ Mieter



- Kondensation der Luftfeuchte im Bereich von „*kalten*“ Wänden, die beispielsweise durch Wärmebrücken und bei unzureichender Wärmedämmung
→ Vermieter
- sowie durch unsachgemäßes Heizen
→ Mieter
- aber auch für unfachmännisch durchgeführte Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen entstehen
→ Vermieter

Es kommt deshalb wenig überraschend, dass die Entscheidung von Rechtsstreitigkeiten in der Regel allein von der Feststellung abhängt, ob

- **Baumängel**
oder
- **falsches Heiz-, Lüftungs- oder Nutzungsverhalten**

für die Feuchtigkeit und/oder Schimmelpilz verantwortlich ist.



Im Kontext zu der jetzt aufgezeigten Problematik würde dies aber bedeuten, dass

- kein Baumangel feststellbar ist,
- kein falsches Heiz-, Lüftungs- oder Nutzerverhalten besteht.



In die Betrachtung mit einzubeziehen ist auch die gängige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach ein Vermieter lediglich den Bauzustand schuldet, der der üblichen Ausführung zurzeit der Gebäudeerstellung entspricht.

„Dabei wird nicht verkannt, dass zur Beurteilung eines Mangels der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen ist. Ein anderer Maßstab bei der Beurteilung des Vorliegens eines möglichen Mangels des vermieteten Wohnraums würde dazu führen, auch für eine nicht sanierte oder nicht grundlegend modernisierte Altbauwohnung und unabhängig von entsprechenden konkreten Vereinbarungen der Mietvertragsparteien einen Neubaustandard zugrunde zu legen, was im Widerspruch zu der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – 05.12.2018 – VIII ZR 271/17, stehen würde, LG Paderborn – 06.03.2024 – 1 S 72/22.“

Das Landgericht Paderborn griff zu einer Hilfskonstruktion:

„Die fehlende Abdichtung an sich stellt dabei aber auch nicht die eigentlich negative Abweichung der Soll- von Ist-Beschaffenheit dar. Diese Abweichung besteht vielmehr in der durch mehrere Ursachen (fehlende Abdichtung, bodengleiche Schwelle ohne Gefälle etc.) entstandenen Feuchtigkeit in den von der Klägerin genannten Wohnungswänden. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist anerkannt, dass eine Bauteildurchfeuchtung als Sachmangel anzusehen ist, BGH – 05.12.2018 – VIII ZR 271/17. Diese Ansicht hat ebenfalls der Sachverständige in seinem Gutachten vertreten und hierzu ausgeführt, dass die Wände mit derart hohen Feuchtwerten, wie von ihm gemessen, die innenseitig Salzausblühungen aufweisen und bei denen der Mieter die Feuchtigkeit durch sein Verhalten kaum beziehungsweise nur unwesentlich reduzieren könne, im Mietwohnungsbereich nicht hinnehmbar seien. Dass bei Altbauwohnungen im Wohnraumbereich derart feuchte Wände dem bei Errichtung des Gebäudes geltenden Standard entsprechen, ergibt sich auch nicht aus seinen Darlegungen.

Im Gegenteil hat dieser ausgeführt, dass sich beispielsweise im Schlafzimmer erst in einer Höhe von ca. 30 cm die Feuchtwerte der Innenwand in einem Niveau „normal“ trockener Wände vergleichbarer Wohnungen bewegten. Die angemieteten Räume weisen nach den Ausführungen des Sachverständigen, denen sich die Kammer anschließt, insofern keinen Wohnstandard auf, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist, so dass hierin ein Mangel zu sehen ist, LG Potsdam – 06.03.2024 – 1 S 72/22.“