



## Pressemitteilung

### Man muss nur richtig lüften....

**Kann in einer Wohnung Schimmelbildung nur durch durchgehendes Lüften vermieden werden, widerspricht dies den an eine normale Wohnnutzung zu stellenden Anforderungen. Eine Minderung ist gerechtfertigt, im vorliegenden Fall sogar bis zu 100 Prozent.**

Eine Frau mietete für sich, ihren Ehemann und ihre drei Kinder eine Wohnung in München. Nach Einzug in die Wohnung begann sich in allen Räumen Schimmel zu bilden. Als sich schließlich der Schimmel in allen Schlafzimmern, der Küche und dem Wohnzimmer teilweise vom Fußboden gemessen bis zu einer Höhe von 80 cm und mehr ausgebreitet hatte, forderte die Mieterin die Vermieterin auf, den Schimmelbefall begutachten zu lassen.

Diese maß aber lediglich die Feuchtigkeit und händigte der Mieterin die Broschüre „Richtiges Heizen und Lüften“ aus. Das Anwesen sei schließlich nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Schimmelbildung könne daher nur an der mangelhaften Lüftung durch die Mieterin liegen.

Darauf hin erhob die Mieterin Klage beim Amtsgericht München. Sie forderte die Schimmelbeseitigung. Darüber hinaus wollte sie festgestellt wissen, dass sie ihre Miete um 100 Prozent mindern könne. Schließlich bestehe eine erhebliche Gesundheitsgefährdung. Ihr Ehemann, ihre 16, 13 und 7 Jahre alten Kinder und auch sie selbst würden bereits unter Erkrankungen des Bronchialsystems leiden.

Der zuständige Richter beim Amtsgericht München gab der Klage in vollem Umfang recht:

Der vom Gericht herangezogene Sachverständige stellte fest, dass selbst durch das während der Begutachtung erfolgte intensive Lüften mit langen Lüftungsintervallen dieses nicht geeignet war, die in den Räumen vorhandene Feuchtigkeit dauerhaft zu beseitigen. Die ermittelten Werte lagen auch nur während des Lüftens in einem Bereich, in dem es nicht zu einer Schimmelbildung kommen kann. Dies bedeute praktisch, dass nur bei immerwährendem Lüften kein Schimmel entstehen würde.

(Verfasserin der Pressemitteilung:  
Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Ingrid Kaps - Pressesprecherin -)

---

Ständiges, durchgehendes Lüften sei der Mieterin – so der Richter – jedoch nicht zumutbar. Es widerspräche eklatant den an eine normale Wohnnutzung zu stellenden Anforderungen. Das für eine Wohnnutzung erforderliche Lüftungsverhalten dürfe nicht so weit gehen, dass dadurch die Nutzung der Wohnung und das Lebensverhalten der Mieterin eingeschränkt werden. Insbesondere müsse es der Mieterin auch möglich sein, einer beruflichen Tätigkeit nachzugehen, bei der sie tagsüber nicht in der Wohnung sei und folglich nicht lüften könne. Das erforderliche Lüften müsse daher auch in den Morgen- und Abendstunden durchführbar sein.

Darüber hinaus könne es auch nicht angehen, dass ein Mieter gezwungen werde, bei geöffnetem Fenster zu schlafen. Als wesentlichen Bereich des persönlichen Lebens und der Ruhe müsse es der freien Entscheidung der Mieterin offen stehen, ob sie bei offenem oder geschlossenem Fenster schlafe. Dies gelte insbesondere auch bei niedrigen Außentemperaturen.

Auch die Mietminderung sei begründet. Es bestünde eine konkrete Gesundheitsgefährdung auf Grund des großflächigen, massiven Schimmelbefalls. Die intensive Pilzbesiedlung und das extrem hohe Aufkommen von Milben mache eine Nutzung der Wohnung unmöglich.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Urteil des AG München vom 11.6.2010, AZ 412 C 11503/09