

Hartnäckiger Schimmel

Tritt der gleiche Mangel wieder auf, muss der Mieter ihn dem Vermieter erneut melden

Im Sommer 2010 entdeckten Münchner Mieter erstmals Schimmel. Bald hatte er sich in mehreren Räumen ausgebreitet. Das Ehepaar schlug Alarm und der Vermieter schickte den Hausmeister, der die Feuchtigkeitsschäden mit "Anti-Schimmelspray" bekämpfte. Ein halbes Jahr später war der Schimmel wieder da.

Wieder informierten die Mieter den Vermieter, der dieses Mal einen Malerfachbetrieb damit beauftragte, den Mangel zu beheben. Danach teilte das Ehepaar dem Hauseigentümer schriftlich mit, dass es an der Nachhaltigkeit dieser Maßnahme zweifle. Aktuell sei der Schimmel zwar beseitigt. Für den Fall, dass sich erneut Schimmel bilde, behalte man sich das Recht vor, außerordentlich zu kündigen.

Nur zwei Monate später stellte sich heraus, wie berechtigt die Skepsis der Mieter war: Im Bad zeigte sich wieder Schimmel. Nun kündigten die Eheleute das Mietverhältnis fristlos und zogen aus. Vom Vermieter forderten sie Schadenersatz für die Umzugskosten (500 Euro) und die Maklergebühr für die neue Wohnung (1.713 Euro). Doch der Vermieter winkte ab: Von dem "neuen" Schimmel im Bad habe er nichts gewusst, andernfalls hätte er sich darum gekümmert. Deswegen hätten die Mieter nicht gleich kündigen müssen.

Das Amtsgericht München wies die Klage des Ehepaares ab (431 C 20886/11). Da die Mieter den Hauseigentümer nicht über die Schimmelbildung im Badezimmer informierten, stehe ihnen kein Schadenersatz zu, so die Amtsrichterin. Auch wenn schon einmal (oder sogar mehrmals) vergeblich versucht wurde, einen Mangel zu beseitigen, seien Mieter verpflichtet, ihn erneut zu melden, wenn er wieder auftrete. Wenn sie stattdessen sofort kündigten, hafte der Vermieter nicht für die Folgekosten.

Das gelte erst recht, wenn der Vermieter — wie hier — denke, das Problem sei behoben. Davon habe er objektiv ausgehen können: Der Vermieter habe ja im Januar 2011 keine abwegigen Maßnahmen getroffen. Eine Malerfirma einzuschalten, sei sachgerecht. Und das Ehepaar habe dem Vermieter ausdrücklich bestätigt, aktuell sei der Schimmel beseitigt. Eine weitere Chance, den Mangel endgültig aus der Welt zu schaffen, hätten sie ihm deshalb schon noch geben müssen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/hartnaeckiger-schimmel>