

Moderne, luftdichte Fenster im Altbau

Wenn Mieter mehr lüften und heizen müssen, ist das kein Mangel der Mietsache

In einem Mietshaus mit sechs Parteien klagte (nur) Ehepaar S über Schimmelbefall. Die Mieter vermuteten defekte Wasserleitungen in der oberen Wohnung. Der Vermieter schickte einen Handwerker, der dort nicht fündig wurde. Dann beauftragte er einen Bausachverständigen damit, die Ursache zu ergründen. Der führte die Schäden darauf zurück, dass das Ehepaar S trotz einer Unmenge von Topfpflanzen zu wenig lüfte.

Als kurz darauf die Mieter den Mietvertrag kündigten, forderte der Hauseigentümer von ihnen Ersatz für die Handwerker- und Gutachterkosten (rund 2.000 Euro) sowie Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden: Die Mieter hätten sie schuldhaft verursacht, das sehe man schon daran, dass sich der Vormieter nie über Schimmel beschwert habe. Die neuen Fenster hätten zu Schimmel geführt, konterten die Mieter, es liege an der Mietsache.

Dem widersprach das Amtsgericht Nürtingen (42 C 1905/09). Dass ältere Häuser schlechter wärmegeämmt seien als Neubauten, könne man als Allgemeinwissen voraussetzen. Luftdichte, moderne Fenster führten deshalb im Altbau zu Problemen, aber nur, wenn nicht genügend geheizt und gelüftet werde. Auch das sei allgemein bekannt und stelle keinen Mangel der Mietsache dar. Mieter müssten sich darauf einstellen.

Ehepaar S habe die Wohnung in Kenntnis der Umstände (altes Haus, dünne Außenwand, dichte Fenster) gemietet, daraus aber keine Konsequenzen gezogen. Laut der Nebenkostenabrechnung habe das Ehepaar deutlich weniger geheizt als die anderen Mieter. Zudem seien sämtliche Fenstersimse mit Pflanzen zugestellt gewesen - eine weitere Quelle für Feuchtigkeit. Ungenügend gelüftet hätten sie obendrein und so den Schimmel verursacht. Der Vermieter habe deshalb Anspruch auf Schadenersatz.

© 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/moderne-luftdichte-fenster-im-altbau>