

Undichte Fenster erzeugen Kondenswasser

Alte Alufenster stellen einen Mietmangel dar, wenn die Mieter über ihre Qualität nicht informiert wurden

2008 hatte das Ehepaar eine Wohnung in dem 1974 gebauten Mietshaus bezogen. Das Haus war mit sogenannten "Aluminiumfenstern der ersten Generation" ausgestattet: undicht und schlecht gedämmt. Kaum wurde es draußen etwas kühler, schlug sich innen an den Fenstern eine Menge Kondenswasser nieder. Die Mieter waren ständig am Wischen und minderten schließlich die Miete.

Zu Recht, urteilte das Amtsgericht Dortmund: Es wies die Zahlungsklage des Vermieters auf den Differenzbetrag ab (425 C 10136/10). Der Zustand sei für die Mieter unzumutbar: Mehrmals täglich müssten sie, um Schimmel abzuwenden, das Kondenswasser entfernen. Sie müssten mehr lüften und mehr heizen als mit normalen Fenstern. Das entspreche nicht dem Standard, der bei vergleichbaren Wohnungen heutzutage üblich sei.

Das dürfte sogar 1974 schon zugetroffen haben: Die Wärmeleitfähigkeit dieser Art von Aluminiumfenstern sei 2.000 Mal schlechter als die von Holzfenstern, wie sie damals gängig waren. Genau genommen, seien also diese Alufenster schon 1974 mangelhaft gewesen — auch wenn es damals noch keine technischen Regeln in Bezug auf die Wärmeleitfähigkeit von Fenstern gegeben habe.

Das gelte erst recht für Wohnräume, die 2008 vermietet wurden. Der Vermieter hätte das Ehepaar beim Vertragsschluss auf den Zustand der Fenster aufmerksam machen müssen. Ein so schlechter Wohnstandard müsse mit den Mietern ausdrücklich vereinbart werden. Andernfalls seien sie berechtigt, deshalb die Miete zu kürzen.

© 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/undichte-fenster-erzeugen-kondenswasser>