



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

LG Gießen, Urteil vom 06.06.2025 - 1 S 171/23 – Zur Beweislastverteilung bei Feuchtigkeitsschäden / Schimmel

Leitsätze:

- 1. Ist streitig, ob Feuchtigkeitsschäden ihre Ursache im Verantwortungsbereich des Vermieters oder des Mieters haben, muss der Vermieter zunächst sämtliche Ursachen ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herrühren können.**
- 2. Erst dann, wenn ihm dieser Beweis gelungen ist, muss der Mieter beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammen.**
- 3. Grundsätzlich reicht es für den Ausschluss gebäudeseitiger Ursachen - soweit keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden, die sich auf die Feuchtigkeitsbildung auswirken können - zunächst aus, dass der Vermieter nachweist, dass das Gebäude dem Stand der Technik bei Errichtung des Gebäudes entspricht und insoweit keine baulichen Mängel vorliegen.**
- 4. Wenn aber feststeht, dass bauliche Gegebenheiten wie Wärmebrücken, Fenster pp. vorliegen, die das Auftreten von Schimmel begünstigen, muss der Vermieter zusätzlich den Nachweis führen, dass bei Einhaltung eines zumutbaren Heiz- und Lüftungsverhalten kein Schimmel auftritt.**
- 5. Zwei- bis dreimalige tägliche Stoßlüftung stellt ein zumutbares Lüftungsverhalten dar.**

Der Kläger war Vermieter der beklagten Mieter. Er klagte gegen die Mieter auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung nach einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges, vgl. § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB. Die beklagten Mieter bestritten einen Zahlungsverzug und somit einen Kündigungsgrund unter Verweis auf ein ihnen zustehendes Mietminderungsrecht aufgrund von Schimmel in der Wohnung. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Gegen das Urteil legten die Beklagten Berufung ein. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Ein Minderungsrecht nach § 536 BGB bestand nicht, so dass die außerordentliche Kündigung der Klägerin wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB wirksam war.

Grundsätzlich stellt Schimmel in Mieträumen einen Mangel dar. Eine Haftung des Vermieters entfällt jedoch, wenn der Mieter den Schimmel durch unzureichendes Heizen und Lüften selbst verursacht hat. Ist streitig, ob die Ursache im Verantwortungsbereich des Vermieters oder Mieters liegt, muss zunächst der Vermieter nachweisen, dass keine baulichen Mängel vorliegen. Bestehen bauliche Gegebenheiten, die Schimmel begünstigen (z. B. Wärmebrücken), muss der Vermieter zusätzlich darlegen, dass bei zumutbarem Heiz- und Lüftungsverhalten kein Schimmel entsteht.

Entspricht das Gebäude dem technischen Standard zum Zeitpunkt der Errichtung und bestehen keine relevanten Baumängel, trägt anschließend der Mieter die Beweislast dafür, dass ihn kein Verschulden trifft.

Nach der Beweisaufnahme stand fest, dass das Gebäude dem damaligen Stand der Technik entsprach. Der Sachverständige stellte jedoch ein gravierend unzureichendes Lüftungsverhalten der Beklagten fest. Nach sachverständiger Einschätzung hätte die Wohnung trotz baulicher Besonderheiten durch zwei- bis dreimaliges tägliches Stoßlüften schimmelfrei gehalten werden können, so dass bei zumutbarem Verhalten kein Schimmel aufgetreten wäre. Ein Minderungsrecht der Beklagten bestand folglich nicht. Dies hatte einen Zahlungsverzug der Mieter zur Folge, der eine Kündigung rechtfertigte.