

Interessenlage Mieter/innen



Referent:
Stephan Immerfall



Gliederung



- Interessen der Mieter
- Anforderungen an Heizungs- und Lüftungsverhalten
- Ansprüche der Mieter bei Auftreten von Feuchtigkeit
- Sonderfall: Fogging



Interessen der Mieter



- Mieter/innen haben ein berechtigtes Interesse, dass ihre Wohnung ausreichend beheizt und belüftet werden kann (Wohlfühlklima)
- Verhinderung des Auftretens von Feuchtigkeit, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Substanzverletzungen in der Wohnung führen kann
- Keine Störung der Nachbarn



Anforderungen an Heizungs- und Lüftungsverhalten



Ausschluss der Ansprüche, bei fehlerhaften Heizungs- u. Lüftungsverhalten

- Anforderung an das Heizungs- und Lüftungsverhalten

Neubauobjekte:

Keine Verpflichtung des Mieters, durch besondere Verhaltensmaßnahmen der Gebrauchsbeeinträchtigung bei Auftreten eines Baumangels entgegenzuwirken.

Ausnahme: Konkrete Hinweise des Vermieters

Bestandsobjekte:

Rechtsprechung beurteilt die Anforderungen an die Obhutspflicht unterschiedlich.

Grundsatz, dass eine Wohnung mit alltäglichem Lüftungsverhalten schimmelfrei sich halten lassen muss. Insoweit ist es einem Mieter zumutbar, in den einzelnen Räumen ein Raumklima zu schaffen, bei dem eine durchschnittliche Zimmertemperatur von 20° herrscht und die in den Räumen produzierte Feuchtigkeit durch dreimaliges Stoßlüften (lüften bei geöffneten Fensterflügel) von 10-15 Minuten täglich ausgeglichen wird.



- Hinweispflicht des Vermieters

Solange keine besondere Lüftungsart praktiziert werden muss, muss der Vermieter grundsätzlich auf die Notwendigkeit und den Umfang des notwendigen Heizens und Lüftens nicht hingewiesen werden.

Nach der Durchführung von Sanierungsarbeiten muss der Mieter aber auf notwendige Änderungen seines Wohnverhaltens hingewiesen werden.

- Zumutbarkeitsgrenze

Fünf bis sechsmal tägliches Lüften, ständige Beheizung des Schlafzimmers mit 20 °, Einbau einer Dämmung oder Aufstellung zusätzlicher Heizquellen, notwendiges Abrücken der Möbel von Außenwänden, sofern darüber keine Vereinbarung getroffen wurde.



Ansprüche der Mieter bei Auftreten von Feuchtigkeit



- Ansprüche
 - ✓ Anspruch auf Mietminderung, Mängelbeseitigung
 - ✓ Schadensersatz- u. Aufwendungsersatzansprüche
 - ✓ Schmerzensgeldansprüche
 - ✓ Abwehransprüche gegenüber Nachbarn
- Beweislastrechtsprechung nach Risikokreisen
- Besonderheiten bei Sachvortrag zu Gesundheitsbeeinträchtigungen



Sonderfall: Fogging

- Definition:

Schwarze, meist ölig wirkende Ablagerungen auf der Wand, welche auf den ersten Blick mit Stock- oder Schimmelpilzflecken verwechselt werden.

- Entstehung

Ihre Entstehung beruht auf der chemischen Reaktion von Weichmachern, die in den der Wohnung vorhandenen Baumaterialien (z. B. Farbe, Teppichboden) enthalten sind. Ihre Freisetzung kann auf den täglichen Gebrauch, aber auch auf dem natürlichen Alterungsprozess beruhen. Die freigesetzten Teilchen reagieren mit anderen chemischen Substanzen (auch anderen Weichmachern), die in der Raumluft enthalten sind. Diese chemischen Reaktionen kann zu dem beschriebenen Effekt der Ablagerung auf der Wand führen. Die Ursachenbeiträge lassen sich oft nicht ermitteln. Häufig tritt Fogging nach einer Renovierung auf.

Dem Mieter kann ein Verschulden/Vorwurf nicht angelastet werden, weil es sich in den Grenzen des § 538 BGB hält.

