



Fach-Informationsdienst

Thema: Schimmelpilzbefall in gemieteten Räumlichkeiten als Schadenfall in der Haftpflichtversicherung

Jahrgang/Nr.: 2013 / -4-

Datum: 18.12.2013

Verfasser: Matthias Ulfkotte (Abteilung Schaden Haftpflicht-Privatkunden)

Inhalt

I. Einleitung	1
II. Was sind „Schimmelpilze“ und was bewirken sie in von Menschen genutzten Räumlichkeiten?	2
III. Welche Faktoren sind für die Entstehung von Schimmelpilzen in Gebäuden entscheidend?	2
1. Feuchtigkeit	2
2. Temperatur	2
3. Tauwasserausfall	3
4. Nutzungsabhängige Faktoren	3
a) Lüftungs- und Heizverhalten	3
b) Durch Einrichtungsgegenstände verdeckte Außenwände	3
5. Baumängel	4
IV. Welche Sanierungsmaßnahmen sind bei Schimmelpilzbefall zu ergreifen?	4
V. Haftpflichtrechtliche Auswirkungen des Schimmelpilzbefalls	4
1. Versicherungsschutz in der Haftpflichtversicherung	4
2. Haftungsgrundsätze	5
a) Beweislastverteilung nach Gefahrenkreisen	5
b) Entlastung durch den Vermieter im Hinblick auf schadenursächliche Baumängel	5
c) Entlastung durch den Mieter im Hinblick auf fehlerhaftes Nutzungsverhalten	6
VI. Zusammenfassung	7

I. Einleitung

Das Thema „Schimmelschäden“ in Gebäuden rückt in den letzten Jahren insbesondere durch den Einsatz moderner Bauweisen bzw. energetische Sanierungsmaßnahmen und die damit einhergehenden geänderten Anforderungen an das Nutzungsverhalten von Mietern immer stärker in den Fokus der Öffentlichkeit.

Daneben kommt es immer wieder zu Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien über Ursachen und Wirkungen von Schimmelpilzbefall. Dabei kann es um rein mietvertragliche Ansprüche (z. B. Mietminderung, fristlose Kündigung), aber auch um die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gehen. Der Haftpflichtversicherer des Vermieters bzw. des Mieters hat dann zu prüfen, ob aus dem Schimmelpilzbefall berechnete und dem Haftpflichtversicherungsschutz unterliegende Forderungen des Anspruchsgegners im Zusammenhang mit eingetretenen Personen- oder Sachschäden hergeleitet werden können.

Dieser Beitrag möchte die wesentlichen technischen und rechtlichen Fragestellungen bei der Bearbeitung von Schimmelpilzschäden in der Haftpflichtversicherung aufzeigen. Im Folgenden soll zunächst aus technischer Sicht auf mögliche Entstehungsursachen und Folgen eines Pilzbefalls innerhalb von Gebäuden und anschließend auf haftpflichtrechtliche Grundsätze zu „Schimmelpilzschäden“ eingegangen werden.



II. Was sind „Schimmelpilze“ und was bewirken sie in von Menschen genutzten Räumlichkeiten?

Schimmelpilze sind ein natürlicher Teil unseres Lebens. Pilzsporen finden sich überall in Innenräumen, z. B. auf Böden, Wänden und in der Raumluft. Daher ist ein gewisser Anteil von Pilzsporen in Wohn- und Geschäftsgebäuden auch nicht ungewöhnlich oder bedenklich, sondern vielmehr die Regel.

Unter den Sammelbegriff der „Schimmelpilze“ werden solche Pilze gefasst, welche in der Wachstumsphase für das bloße Auge nicht erkennbare Pilzfäden (sogenannte „Hyphen“) ausbilden können. Der vollständig ausgebildete Schimmelpilz besteht aus einer Ansammlung von Hyphen, die das Pilzgeflecht, ein sogenanntes „Myzel“ bilden. Erst durch die Ausbildung des (häufig farbigen) Myzels wird ein Pilz auch für den Menschen sichtbar. Zu seiner Vermehrung produziert der Schimmelpilz spezielle Verbreitungsorgane, sogenannte „Sporen“, die durch die Raumluft getragen erhebliche Distanzen zurücklegen können.

Da Schimmelpilze an der Zersetzung von organischem Material beteiligt sind, führt ein Pilzbefall neben der typischen Geruchsbelästigung zwangsläufig zu sichtbaren Oberflächenschäden (Tapeten, Lackierungen, Putz, Teppichböden, Möbel etc.), aber auch zu nicht immer sichtbarer Beschädigung bzw. Zerstörung von – gegebenenfalls statisch relevanten – Bauteilen (häufig Holzträgerbalken).

Nach Einschätzung des Umweltbundesamtes kann ein Zusammenhang zwischen der Belastung durch Schimmelpilze und Atemwegsbeschwerden bestehen. Eingeatmete Sporen sind geeignet, allergische Reaktionen, Schleimhautreizungen und Kopfschmerzen auszulösen. Infektionen (sogenannte „Mykosen“) kommen dagegen sehr selten und nur bei stark immungeschwächten Patienten vor.

III. Welche Faktoren sind für die Entstehung von Schimmelpilzen in Gebäuden entscheidend?

1. Feuchtigkeit

Die wesentlichste Voraussetzung für das Wachstum von Schimmelpilzsporen auf einem hierfür geeigneten, nährstoffreichen Material (z. B. Holz, Spanplatten, Papier, Tapeten, Gummi, Silikon, Teppichböden, Kleber für Fußbodenbelag, Farben) ist die Menge der dem Pilz zur Verfügung stehenden Feuchtigkeit.

Bei Mangel an freiem Wasser auf einem Material werden die Wachstumsprozesse der Schimmelpilze verlangsamt oder ganz eingedämmt. Optimale Wachstumsbedingungen sind bei einer relativen Feuchtigkeit der das Material direkt umgebenden Luft von 80 bis 98 % gegeben, allerdings nur dann, wenn diese Voraussetzungen über einen längeren Zeitraum bestehen. Auch Schimmelpilze benötigen eine gewisse Zeit, um sich an die geänderten Feuchtebedingungen anzupassen und zu wachsen. Um dies zu vermeiden, sollte die relative Luftfeuchtigkeit im Innenraum laut Umweltbundesamt nicht dauerhaft über 65 bis 70 % liegen. Auch der Laie kann die Luftfeuchte in seiner Wohnung sehr leicht und kostengünstig (Anschaffungskosten bei etwa 20,00 Euro) mit einem sogenannten „Digital-Hygrometer“ messen.

2. Temperatur

Ein weiterer sehr bedeutender Faktor für das Pilzwachstum ist die Umgebungstemperatur. In der Regel bewegen sich die für die Verbreitung von Schimmelpilzen benötigten Optimaltemperaturen dauerhaft zwischen 25 und 35 Grad Celsius. Die Raumlufttemperatur sollte daher geringer gehalten werden. Unterhalb von 25 Grad findet das Pilzwachstum in verlangsamer Form statt, kommt aber erst bei Temperaturen unter 0 Grad Celsius gänzlich zum Stillstand.



3. Tauwasserausfall

Durch „Tauwasserausfall“ kann es zu weitreichenden Durchfeuchtungen von Gebäudeteilen, Möbeln, Textilien etc. kommen. Der Ausfall von Tauwasser aus der Raumluft vollzieht sich technisch wie folgt:

Das Maß an absoluter Feuchte, die eine Luftmenge in abgeschlossenen Räumlichkeiten maximal aufnehmen kann, bis die relative Luftfeuchtigkeit 100 % beträgt, steigt mit zunehmender Lufttemperatur an. Es gilt also folgende Kernaussage: Warme Luft kann größere Mengen Feuchtigkeit aufnehmen als kalte Luft. Irgendwann ist die Aufnahmefähigkeit kalter Luft aber erschöpft. Derjenige Temperaturwert, an dem die relative Luftfeuchtigkeit genau bei 100 % liegt und die Masse an Wasserdampf in der Luft gesättigt ist, wird als sogenannter „**Taupunkt**“ bezeichnet. Bei Oberflächentemperaturen unterhalb des Taupunkts der Luft kommt es sofort zur Kondensation, also „Tauwasserausfall“ auf den umgebenden Materialien. Die Gefahr einer Ausbreitung von Schimmelpilzen steigt an.

4. Nutzungsabhängige Faktoren

Das Wohnverhalten des Mieters trägt ganz entscheidend dazu bei, dass Schimmelpilze in Innenräumen keine günstigen Wachstumsbedingungen finden.

a) Lüftungs- und Heizverhalten

Sobald Menschen Räumlichkeiten bewohnen, geht dies mit einer Produktion von Feuchtigkeit durch zahllose einzelne Lebensvorgänge einher (z. B. Atmung, Transpiration, Kochen, Baden, Wäschewaschen und -trocknen usw.). Im regulären Tagesablauf eines 4-Personen-Haushalts wird eine Wassermenge von ca. 15 Litern produziert und an die Raumluft, an Gebäudeteile und die Wohnungseinrichtung abgegeben. Damit es nicht zu einem dauerhaften Anstieg der relativen Luftfeuchtigkeit kommt, muss die in der Raumluft gespeicherte Feuchtigkeit wieder in die Außenluft überführt, es muss regelmäßig „gelüftet“ werden.

Zur optimalen Verringerung der Luftfeuchte im Innenraum empfiehlt das Umweltbundesamt mehrmals täglich die Stoß-/Querlüftung durch weites Öffnen eines oder mehrerer Fenster (jeweils 5 bis 10 Minuten). Ein ständiges Lüften durch gekippte Fenster (besonders beliebt bei berufsbedingter Abwesenheit der Nutzer) dagegen bewirkt eine starke Auskühlung an den Fensterstürzen. Sobald wieder geheizt wird, kommt es schnell zu einem erhöhten Tauwasserausfall an diesen Bauteilen. Es bildet sich Schimmel.

Der berufstätige Mieter steht damit vor einem Problem. Lüftet er tagsüber gar nicht, wird dies die gleichen Folgen haben wie eine andauernde Kipplüftung: Die Gefahr einer Schimmelbildung in seiner Wohnung erhöht sich. Das zur Schimmelpilzvermeidung benötigte „optimale Lüftungsverhalten“ steht mit den heutigen Lebensgewohnheiten und beruflichen Abwesenheiten der Nutzer in einem häufig nur schwerlich zu beseitigenden Spannungsfeld. Hierauf wird noch näher einzugehen sein.

Wird eine Wohnung ferner nicht beheizt, steigt die Gefahr einer Schimmelpilzbildung stark an. In einem maßvoll beheizten Raum dagegen werden die Innenwände permanent von der erwärmten Luft umhüllt, so dass deren Abkühlen unter den Taupunkt der umgebenden Raumluft beinahe ausgeschlossen ist.

b) Durch Einrichtungsgegenstände verdeckte Außenwände

Je schlechter die Wärmedämmung von Außenwänden ist und je schlechter der Innenbereich dieser Wände durch zirkulierende Raumluft erwärmt wird (zum Beispiel hinter Möbeln), desto geringer ist im Winter die Oberflächentemperatur dieser Wände. An der Innenwandoberfläche nimmt die relative Luftfeuchte zu, es kann dann zu Tauwasser- und (meist unerkannter) Schimmelbildung hinter den Möbeln kommen. Aus technischer Sicht empfiehlt das Umweltbundesamt daher an Außenwänden keine dicht abschließenden Möbel, Bilder, schwere Gardinen zu platzieren, sondern einen Mindestabstand zur Wand von ca. 10 cm einzuhalten, damit eine Hinterlüftung erfolgen kann.



5. Baumängel

Grundvoraussetzung für schimmelpilzfreie Räumlichkeiten ist zunächst einmal die Errichtung des Gebäudes nach dem Stand der Technik. Allerdings kann durch bauliche Mängel (z. B. undichtes Dach, Risse im Mauerwerk) oder Fehler in der Gebäudekonstruktion (z. B. mangelhafte Abdichtungen im Sanitärbereich, schadhafte Verfugungen, fehlerhafte Dämmung) Feuchtigkeit in den Innenraum eindringen. Ferner kommt es durch Wärmebrücken (d. h. Bauteile, durch die Wärme schneller nach außen überführt wird als durch die angrenzenden Bauteile) zu einer erhöhten relativen Feuchte bis hin zur Tauwasserbildung an Innenflächen der Gebäudewände. Um dies zu verhindern, müssten solche baulichen Mängel zunächst beseitigt werden.

IV. Welche Sanierungsmaßnahmen sind bei Schimmelpilzbefall zu ergreifen?

Diese Frage lässt sich nicht generell beantworten, sondern unterliegt den konkreten bautechnischen und nutzungsspezifischen Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls. Die Schwankungsbreite bei Art, Umfang und Kosten von Schimmelpilzsanierungen ist äußerst erheblich. In der Praxis werden hier Bausachverständige, gegebenenfalls auch weitere Fachgutachter (Biologen, Physiker u. a.) hinzugezogen.

V. Haftpflichtrechtliche Auswirkungen des Schimmelbefalls

Wenn die Ermittlungen zu Umfang, Ursache des Pilzbefalls und den erforderlichen Beseitigungsmaßnahmen abgeschlossen sind, kann im konkreten Einzelfall eine abschließende Deckungs- und Haftungsprüfung durch den Haftpflichtversicherer erfolgen.

1. Versicherungsschutz in der Haftpflichtversicherung

Auch im Falle von Schimmelpilzbefall in gemieteten Räumlichkeiten richtet sich die Prüfung des Versicherungsschutzes durch die Haftpflichtversicherung des Mieters bzw. des Vermieters nach den jeweils zugrunde liegenden Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen.

Soweit die Mietvertragsparteien also Schadenersatzansprüche aufgrund von Schimmelbefall der Räumlichkeiten geltend machen, betreffen diese auf Mieterseite in der Regel Gesundheits- und/oder Sachschäden an seiner Wohnungseinrichtung. Der Vermieter wird vom Mieter in erster Linie Schadenersatz im Zusammenhang mit Gebäudeschäden an der Mietsache verlangen. Diese Ansprüche sind grundsätzlich vom Versicherungsschutz in den Haftpflichtversicherungen der HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT für Mieter und Vermieter umfasst.

Im Hinblick auf den z. B. noch aus § 4 Ziff. 1.5. der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) 2002 bekannten Deckungsausschluss der „Allmählichkeitsschäden“ sei lediglich zur Klarstellung auf Folgendes hingewiesen:

Ein Schimmelpilzbefall von Sachen geht regelmäßig auf die allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit zurück. Es handelt sich damit um „Allmählichkeitsschäden“, welche jedoch in allen Deckungskonzepten der HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT in den versicherten Bereich der Haftpflichtversicherung fallen.

Keine Deckung besteht nach Ziff. 1.2 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) 2013 bei rein mietvertraglichen Ansprüchen z. B. auf Erfüllung, Nacherfüllung, Minderung, Selbstvornahme etc.

Für den haftpflichtversicherten Mieter kann darüber hinaus von zentraler Bedeutung sein, ob er die Mietsache durch sein eigenes Verhalten einer über das Normalmaß hinausgehenden, sogenannten „übermäßigen Beanspruchung“ ausgesetzt oder er die Gebäudebeschädigung sogar billigend in Kauf genommen hat. In derartigen Fällen besteht kein Versicherungsschutz im Rahmen der Haftpflichtversicherung.



2. Haftungsgrundsätze

Dem Mieter oder dem Gebäudeeigentümer stehen berechnete Schadenersatzansprüche wegen eines Schimmelpilzschadens zu, wenn im jeweiligen Einzelfall alle Voraussetzungen mindestens einer gesetzlichen Anspruchsgrundlage (z. B. §§ 280, 536 a Abs., I, 823, 249 ff. BGB) erfüllt sind.

a) Beweislastverteilung nach Gefahrenkreisen

Nach allgemeinen Grundsätzen ist derjenige beweispflichtig, der von einem anderen Schadenersatz verlangt, also der jeweilige Anspruchsteller.

Problematisch ist im Falle von Schimmelpilzen in Wohnräumen aber häufig der konkrete Nachweis, dass entweder Baumängel oder ein Fehler im Wohnverhalten des Mieters für den Pilzbefall in der Wohnung ursächlich geworden sind. So sind Mieter meist nicht in der Lage, einen Baumangel nachzuweisen. Der Gebäudeeigentümer wird demgegenüber sehr häufig nicht beweisen können, dass der Pilzbefall tatsächlich auf ein Fehlverhalten der Wohnungsnutzer zurückgeht, weil er deren Wohnverhalten nicht gut genug kennt.

Nach allgemeinen Beweisgrundsätzen würde es für den jeweiligen Anspruchsteller also sehr schwierig werden, von der anderen Partei oder dessen Haftpflichtversicherer Schadenersatzleistungen zu erhalten. Um dieser Interessenlage im Wohnraummietverhältnis gerecht zu werden, hat das OLG Karlsruhe bereits vor fast 30 Jahren eine Beweislastverteilung nach Gefahrenkreisen, die sogenannte „**Sphären- oder Gefahrkreistheorie**“ entwickelt (vgl. OLG Karlsruhe, NJW 1985, 142. Der BGH und weitere Oberlandesgerichte haben sich dieser Rechtsprechung später angeschlossen, vgl. BGHZ NJW 1994, 2019; NJW-RR 2005, 381; OLG Hamm, ZMR 1988, 300; OLG München, NJW-RR 1989, 1499).

b) Entlastung durch den Vermieter im Hinblick auf schadenursächliche Baumängel

Nach der „Sphärentheorie“ muss zunächst der Vermieter beweisen, dass der Schimmelfall nicht aus seiner „Sphäre“ stammt, also keine Baumängel ursächlich geworden sind. Wird bei den Ermittlungen zur Schadenursache im konkreten Fall jedoch festgestellt, dass Wasser von außen in das Gebäude eindringt (z. B. wegen mangelhafter Abdichtungen, Mauerwerksschäden), ist die Haftung des Vermieters wegen eines Baumangels regelmäßig gegeben. Er kann sich hier nicht entlasten.

Von Mietern wird gelegentlich vorgetragen, es sei bereits deshalb ein Baumangel schadenursächlich geworden, weil das bewohnte Objekt nicht (mehr) dem Standard aktueller DIN-Normen entspreche und deshalb mangelhaft sei. Nach der Rechtsprechung besteht jedoch kein Anspruch auf Modernisierung oder gar auf Einhaltung des jeweiligen Standards einer DIN-Norm (BGH, NJW 2004, 3174; BGH, NJW 2013, 2417). Eine Anpassung der Gebäudesubstanz an jeweils aktuelle DIN-Normen wäre angesichts der damit verbundenen immensen Kosten auch gänzlich lebensfremd.

Wenn dem Vermieter die Entlastung nicht gelingt, kommt es nach der „Sphärentheorie“ grundsätzlich nicht mehr auf das Wohnverhalten des Mieters an, der Vermieter haftet. Diese Grundsätze werden von der untergerichtlichen Rechtsprechung aber nicht immer konsequent durchgehalten. Einige Gerichte kürzen die Ansprüche des Mieters dann trotzdem unter Mitverschuldensgesichtspunkten, wenn sich auch ein fehlerhaftes Wohnverhalten des Mieters feststellen lässt.

Auch wenn der Vermieter sich nicht entlasten kann, können Schadenersatzansprüche des Mieters im Einzelfall aber ausgeschlossen sein. Soweit der Schimmelfall nämlich bereits bei Vertragsschluss vorgelegen und der Mieter dies gewusst hat, muss er sich seine Rechte bei der Annahme der Wohnung ausdrücklich vorbehalten, sonst kann er nach § 536 b BGB später keinen Schadenersatz mehr geltend machen. Während der Mietzeit auftretenden Pilzbefall hat der Mieter dem Vermieter im Übrigen unverzüglich anzuzeigen. Tut er dies nicht, macht er sich gegebenenfalls selbst schadenersatzpflichtig, § 536 c BGB.



c) Entlastung durch den Mieter im Hinblick auf fehlerhaftes Nutzungsverhalten

Gelingt dem Vermieter die Entlastung, hat der Mieter zu beweisen, dass er den Schimmelbefall nicht verschuldet hat. Dies ist nur dann möglich, wenn sich das Wohnverhalten letztlich als „vertragsgemäß“ bezeichnen lässt. Die Mietvertragsparteien können im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit gesonderte Vereinbarungen speziell in Bezug auf das Lüftungs- und Heizverhalten oder an das Aufstellen von Möbeln an Außenwänden treffen. Wenn der Mietvertrag hierzu jedoch keine speziellen Vereinbarungen vorsieht, so ist das „übliche“ Wohnverhalten vom Mieter geschuldet. Dabei stellt sich dann die Frage, wie sich ein Mieter verhalten muss, um seine Wohnung in „üblicher und zumutbarer Weise“ zu nutzen.

aa) Anforderungen an ein zumutbares Lüftungs- und Heizverhalten

Eine beinahe unüberschaubare Vielzahl von Entscheidungen beschäftigt sich mit Lüftungsintervallen und -anforderungen, also mit der Frage, mit welcher Technik, wann, wie oft und wie lang im Einzelfall zu lüften ist, um den erforderlichen Austausch von Außen- und Innenluft in einer Wohnung herzustellen. Einigkeit besteht noch darüber, dass die Technik der Quer- und Stoßlüftung jedem Mieter bekannt sein sollte und gegenüber der Kipplüftung zu favorisieren ist. Im Hinblick auf die erforderliche Häufigkeit der täglichen Wohnungslüftung zeigt sich die Rechtsprechung allerdings uneinheitlich.

Vermieterfreundliche Entscheidungen halten ein mindestens viermal tägliches Stoßlüften für zumutbar (z. B. LG Frankfurt a. M., ZMR 2012, 552; LG Berlin, Urt. vom 22.8.1988, Az. 61 S 120/87; LG Hagen, Beschluss vom 19.7.2012, Az. 1 S 53/12). Nach Auffassung des LG Frankfurt könne morgens vor dem Verlassen der Wohnung ein- bis zweimal, nach der Rückkehr von der Arbeit „am Nachmittag“ abermals und letztlich abends gelüftet werden. Die Entscheidung wird in der Literatur als lebensfremd kritisiert, da sie die Realität im Arbeitsleben verkenne (vgl. z. B. Selk, Schimmelbefall in vermieteten Wohnungen, NJW 2013, 2632).

Für Mieter – insbesondere wenn diese berufstätig sind – erfreuliche Entscheidungen dagegen halten allenfalls ein zwei- bis dreimaliges Stoß- oder Querlüften morgens und abends für zumutbar (LG Konstanz, Urteil vom 20.1.2012, Az. 61 S 217/12 m.w.N. zu amtsgerichtlichen mieterfreundlichen Entscheidungen; OLG Frankfurt, Urteil v. 11.2.2009, Az. 19 U 7/99, NZM 2001, 39).

In bereits länger bestehenden Mietverhältnissen werden erhöhte Feuchtigkeitswerte oft unmittelbar nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen festgestellt (z. B. Einbau von Isolierglasfenstern). Da die natürliche Zwangslüftung durch bauseitige Undichtigkeiten des Altbaus mit der Behebung dieser Schwachstellen weggefallen ist und der Taupunkt durch das Auswechseln der alten Fenster auf den schlecht isolierten Außenwandbereich verlagert wird, muss jetzt an sich mehr gelüftet werden als zuvor. Hier ist fraglich, ob der Mieter dann zu einer Steigerung des ursprünglich ausreichenden Lüftungsverhaltens verpflichtet ist. Dies wird jedoch nicht ohne Weiteres anzunehmen sein. Denn es obliegt grundsätzlich dem Vermieter, beim Einbau neuer Fenster die notwendigen Vorkehrungen (Dämmung) gegen Feuchtigkeit zu treffen (vgl. Entscheidung des LG Köln, WuM 1985, 24). Der Vermieter darf aber dann auf die Dämmung verzichten, wenn der Mieter die Schimmelbildung durch (noch) zumutbares Lüften vermeiden könnte. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter den Mieter exakt und widerspruchsfrei über die konkret erforderlichen Änderungen seines Nutzungsverhaltens informiert (LG München I, NJW 2007, 2500). Allgemeine Hinweise oder Merkblätter reichen hier jedoch nicht aus, da sie nichts darüber aussagen, wie genau sich der Mieter von jetzt an verhalten soll (LG Oldenburg, ZMR 2000, 100).

Auch an das zumutbare Heizverhalten werden von den Gerichten im gesamten Bundesgebiet sehr unterschiedliche Anforderungen gestellt. So halten z. B. einige Entscheidungen die Beheizung einer Wohnung mit nur 17 bis 19 Grad Celsius für zu gering (Amtsgericht Berlin-Tempelhof, GE 2012, 835). Nach anderer Auffassung entspreche die Beheizung mit einer Durchschnittstemperatur von 18 Grad Celsius und in einzelnen Räumen sogar noch unter dieser Marke einem vertragsgemäßen Gebrauch (z. B. LG Konstanz, Urteil vom 20.1.2012, Az. 61 S 217/12).



bb) Anforderung an das Aufstellen von Möbeln an Außenwänden

Streitpunkt bei Feuchtigkeitsschäden ist oft auch die Möblierung der Wohnung. Wie bereits oben gezeigt, sollten Möbel aus technischer Sicht nur mit einem Mindestabstand von 10 cm vor die Außenwände gestellt werden. Bei rechtlicher Betrachtungsweise entspricht es heute jedoch der herrschenden Auffassung, dass ein Mieter bei der Ausnutzung der optimalen Wohnfläche keinerlei Einbußen hinnehmen muss und er daher – soweit in dem Mietverhältnis nichts anderes ausdrücklich vereinbart worden ist – seine Möbel, Bilder, Vorhänge etc. daher auch direkt an eine Außenwand stellen darf (vgl. z.B. LG Münster, WuM 2011, 359).

cc) Sonstige Anspruchsvoraussetzungen

Wenn die Ursache des Schimmelbefalls festgestellt werden konnte, muss der jeweilige Anspruchsteller noch den ihm durch den Schimmelpilz entstandenen Schaden darlegen und beweisen.

Sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite wird dies bei Sachschäden am Inventar des Mieters oder der Gebäudesubstanz häufig durch eine Bezugnahme auf Sachverständigengutachten erfolgen können. Für den Mieter, der über Gesundheitsbeschwerden klagt und als deren Ursache den Schimmelbefall vermutet, ist dieser Nachweis jedoch wegen der nur teilweise wissenschaftlich geklärten gesundheitlichen Folgen von Schimmelpilzbefall in Innenräumen schwieriger zu führen. Hier ist der Einzelfall maßgeblich. In der Regel werden dann weitere Ermittlungen und Untersuchungen durch medizinische Fachgutachter erforderlich.

VI. Zusammenfassung

- Für das Wachstum und die weitere Ausbreitung von Schimmelpilzen in Wohnräumen ist ein feuchtwarmes Mikroklima sowie ein ausreichendes Nährstoffangebot ideal. Ursache und Umfang eines Schimmelpilzbefalls in Innenräumen werden maßgeblich durch Baumängel und/oder fehlerhaftes Nutzungsverhalten der Mieter beeinflusst.
- Schimmelpilze in Wohnräumen können erhebliche sanierungs- und kostenintensive Sachschäden und auch gewisse gesundheitliche Beeinträchtigungen verursachen. Die technische Ermittlung von Schadenumfang und -ursache sowie die Steuerung der im Einzelfall erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen erfolgt regelmäßig über spezialisierte Fachgutachter.
- Die Beweislastverteilung bei Schimmelpilzschäden in Innenräumen richtet sich nach herrschender Rechtsprechung danach, aus wessen Gefahrenbereich die Schadenursache herrührt. Zunächst ist es Sache des Vermieters, dazulegen und zu beweisen, dass der Schimmelbefall nicht aus seiner Sphäre stammt, also keine schadenursächlichen Baumängel vorliegen. Erst wenn dies gelingt, hat der Mieter nachzuweisen, dass sein Wohn-, insbesondere sein Lüftungsverhalten vertragsgemäß gewesen ist. Die rechtliche Haftungsbewertung richtet sich regelmäßig nach den Umständen des konkreten Einzelfalls.