

- In dem Raum, in dem Feuchtigkeitsschäden entstanden sind, war der Heizkörper dauerhaft ausgeschaltet. Der Mieter hat diesen Raum durch die offen stehende Zimmertür „beheizt“.
- Ein Vergleich der Heizkostenabrechnungen zeigt, dass die Wohnung, in der es jetzt erstmals zu Feuchtigkeitsschäden gekommen ist, deutlich weniger beheizt wurde als vergleichbare Wohnungen innerhalb des Gebäudes oder deutlich weniger als in den vorangegangenen Jahren.



MEIN TIPP

Verzögerte Anzeige prüfen

Versuchen Sie, bei Ihrer Besichtigung zu erfahren, wo und wann der Mieter erste Schimmelercheinungen wahrgenommen hat. Hat er nämlich bereits früh Anzeichen von Feuchtigkeit bemerkt, aber mit der Mängelanzeige gewartet, bis sich großflächig Schimmel gebildet hat, verliert er insoweit sein Mietminderungsrecht und macht sich schadenersatzpflichtig. Etwaige Mehrkosten für die jetzt umfangreichere Schadensbeseitigung muss er Ihnen erstatten (§ 536c Abs. 2 BGB).

So gehen Sie nun klug weiter vor

Haben Sie einen baulichen Mangel als Feuchtigkeitsursache festgestellt, lassen Sie diesen sowie die Feuchteschäden unverzüglich beseitigen. Damit reduzieren Sie finanzielle Verluste, die Ihnen durch berechnete

Mietkürzungen oder Schadenersatzansprüche des Mieters entstehen können.

Liegt die Feuchtigkeitsursache ausschließlich im Verantwortungsbereich des Mieters, ist er zu einer Mietminderung nicht berechtigt, stattdessen muss er Ihnen den entstandenen Schaden ersetzen. Dann dürfen Sie von ihm entweder die fachgerechte Schimmelbeseitigung verlangen oder Ersatz der Kosten für eine von Ihnen beauftragte Schimmelsanierung. Mindert er unberechtigt die Miete, dürfen Sie ihm bei einem ausreichenden Mietrückstand das Mietverhältnis kündigen.



MEIN TIPP

Den Mieter schriftlich aufklären

Informieren Sie Ihren Mieter bereits im Mietvertrag schriftlich über das Baualter der Wohnung sowie etwaige bauliche Besonderheiten, z. B. durch eine Fenstermodernisierung, und die daraus folgenden Notwendigkeiten für angemessenes Lüften und Heizen sowie einen gegebenenfalls einzuhaltenden Wandabstand bei der Möblierung der Außenwände und verpflichten Sie ihn zur Einhaltung dieser Regeln.



Eine Übersicht zum richtigen Heizen und Lüften finden Sie in unserem Download-Portal unter www.gevestor-login.de

Gutachten bringt Ihnen Klarheit

Lassen sich die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden trotz eingehender Prüfung von Ihnen nicht aufklären, ist die Hinzuziehung eines Sachverständigen sinnvoll. Auf diese Weise erhalten Sie schnell Klarheit über die Ursache der Schäden. Einen privaten Gutachter nennen Ihnen die Handwerkskammern und die IHK. Der Gutachter kann Ihnen auch wertvolle Hinweise geben, ob und welche baulichen Maßnahmen erforderlich sind, um zukünftige Schimmelbildung zu verhindern. Alternativ können Sie beim Amtsgericht ein selbstständiges Beweisverfahren beantragen. Durch einen gerichtlich bestellten Gutachter wird dann verbindlich geklärt, was die Ursache der Feuchtigkeitsschäden ist. Durch dieses Verfahren wird die Verjährungsfrist Ihrer Schadenersatz- und Mietzahlungsansprüche unterbrochen. Eine anschließende Klage erübrigt sich häufig.



MEIN TIPP

Modernisierung erwägen

Statt einen teuren und riskanten Rechtsstreit zu führen oder darauf zu vertrauen, dass die Mieter in Zukunft gewissenhafter lüften, prüfen Sie, ob sich bauliche Maßnahmen für Sie lohnen. Technische Lösungen von Fenstern mit Lüftungssystemen bis zu Wandheizungen lassen sich bereits kostengünstig nachrüsten. Und im Fall einer Modernisierung beteiligen Sie noch den Mieter an den Kosten.

Übersicht: Wer bei Schimmelschäden was beweisen muss

Vermieter

Beweis, dass die Ursache der Schäden nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegt, insbesondere:

- keine baulichen Mängel vorhanden sind,
- keine von außen eindringende oder im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden ist und
- das Gebäude dem Stand der Technik zur Bauzeit entspricht

↓ nein

Beweis, dass den Mieter ein Mitverschulden an der Schimmelbildung trifft, er also unzureichend geheizt oder gelüftet hat und ihm das klar sein musste

↓ nein

Keine Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter; der Mieter darf mindern

↓ ja

Kostenteilung bzw. Reduzierung der Minderungsquote

Mieter

Beweis, dass Schimmelschäden in den gemieteten Räumen aufgetreten sind (regelmäßig unproblematisch)

← ja

← ja

Beweis, dass der Mieter die Schimmelschäden nicht schuldhaft durch falsches Heizen und Lüften verursacht hat

↓ nein

↓ ja

Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter und kein Recht des Mieters zur Mietminderung

Keine Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter; der Mieter darf mindern