

## Schimmel in der Mietwohnung - Mietrecht

ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

**Schimmel in einer Mietwohnung stellt immer einen Mangel dar. Allerdings berechtigt er den Mieter nicht ohne Weiteres zur sofortigen fristlosen Kündigung. Ist die Nutzung der Räume zum Wohnen baurechtlich unzulässig, ist dies ebenfalls kein Kündigungsgrund - solange das Bauamt nicht die Nutzung verbietet. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek. AG Hamburg-Wandsbek, Az. 715 C 109/16**

### **Hintergrundinformation:**

Schimmel in Mietwohnungen sorgt regelmäßig für Rechtsstreitigkeiten. Zunächst einmal ist er immer ein Sachmangel. Der Mieter kann die Beseitigung verlangen, natürlich mit einer angemessenen Fristsetzung. Oft muss ein Sachverständiger entscheiden, ob der Schimmel überwiegend durch falsches Lüften und Heizen und damit durch den Mieter oder doch eher durch Baumängel entstanden und damit vom Vermieter zu verantworten ist. **Der Fall:** Mieter waren in eine Wohnung im Souterrain eingezogen. Im Mietvertrag hatten sie und ihre Vermieterin die reguläre Kündigung mit Dreimonatsfrist für ein Jahr ausgeschlossen. Zwei Wochen nach dem Einzug entdeckten die Mieter dunkle Flecken an einer Wand. Sofort informierten sie die Vermieterin, die noch am selben Tag die Flecken besichtigte und am nächsten Tag einen Handwerkertermin ankündigte. Dabei musste sie dann auch gleich die fristlose Kündigung der Mieter mit Wirkung zur Monatsmitte entgegennehmen. Die Mieter ließen keine Handwerker in die Wohnung und zogen aus. Vorher beauftragten sie einen Immobilienberater mit der Inspektion der Wohnung. Dieser fand heraus, dass es sich um Kellerräume handelte. Eine Nutzung zum Wohnen war baurechtlich nicht zulässig. Die Mieter verlangten nun die Miete für die zweite Monatshälfte, die bereits gezahlte Miete für den nächsten Monat und ihre Kaution zurück. Nach Ansicht der Vermieterin war die Kündigung nicht wirksam. Sie verrechnete die Kaution mit der offenen Miete bis zum Ablauf des Kündigungsaußschlusses.

**Das Urteil:** Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek wies nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice die Klage der Mieter auf Rückzahlung von Miete und Mietkaution ab. Eine fristlose Kündigung komme erst in Frage, wenn die Mieter dem Vermieter erfolglos eine angemessene Frist gesetzt hätten, um den Schimmel zu beseitigen, oder wenn die Fristsetzung von vornherein aussichtslos erscheine. Hier hätten die Mieter jedoch gleich gekündigt, ohne der Vermieterin Gelegenheit zur Abhilfe zu geben. Die Vermieterin habe auf die Mitteilung über den Schimmel sofort reagiert und gezeigt, dass sie das Problem angehen wollte. Dass die Räume baurechtlich nicht als Wohnräume zugelassen seien, berechtige die Mieter ebenfalls nicht zur Kündigung – zumindest, solange nicht die Baubehörde die weitere Nutzung verbiete. Da die fristlose Kündigung unwirksam und die ordentliche Kündigung vertraglich ausgeschlossen sei, seien die Mieter verpflichtet, für ein Jahr Miete zu zahlen.

**Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 26. Juli 2016, Az. 715 C 109/16**

### **Pressekontakt:**

Dr. Claudia Wagner  
Telefon: 0211 477-2980  
Fax: 0211 / 477 - 1511  
E-Mail: [claudia.wagner@ergo.de](mailto:claudia.wagner@ergo.de)

## **Unternehmen**

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Thomas - Dehler - Straße 2  
81737 München

Internet: [www.das.de](http://www.das.de)

## **Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG**

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2016 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.