

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Tagesspiegel vom 7.1.06, auf Seite I 22, stieß ich auf den Artikel: **Möbel dürfen an Wand stehen**.
Richter: Mieter schuldlos, wenn Schimmel entsteht.

*Osnabrück/Berlin - Mieter dürfen ihre Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz in der Wohnung aufstellen. Das geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Osnabrück (Aktenzeichen 14 C 385/04) hervor, berichtet der Deutsche Mieterbund (DMB) in Berlin ...**

und konnte es nicht fassen, dass ein solch fahrlässig ausgesprochener Richterspruch ohne Gegendarstellung bleibt. Danach habe ich im Internet recherchiert und mit Bestürzung festgestellt, dass dieses Urteil in nahezu allen Medien unkommentiert auftaucht.

Die These: Möbel überall in der Wohnung aufstellen zu dürfen, ist unverantwortlich. Die Verbreitung dieses Urteils wird die ohnehin hohe Anzahl an Bauschäden – insbesondere Feuchtigkeits- und Schimmelschäden - in Deutschland weiterhin erhöhen.

Als Sachverständiger für Bauschäden habe ich tagtäglich mit Feuchteschäden in Wohnungen zu tun und stelle überwiegend einen hohen Grad an Unwissenheit über bauphysikalische Zusammenhänge bei den Bewohnern fest. Nebenbei nutze ich die Gelegenheit und leiste Aufklärungsarbeit soweit möglich.

Ich erlaube mir, kurz auf den Sachverhalt einzugehen, obwohl ich denke, dass Sie als führende Organisation, die Tragweite dieses Urteils weit besser abschätzen können, als ich.

Das Aufstellen von großen Möbelstücken zumal mit durchlaufendem Sockel an freistehenden Außenwänden ohne Abstand ist nach herrschender Meinung höchst problematisch, auch wenn die Fassade gedämmt (z.B. WDVS) ist, da die mangelnde Luftzirkulation diese Wandbereiche nicht ausreichend mit erwärmter (Heizungs-) Luft bestreichen kann. Gerade in kleinen Wohnungen mit wenig Stellfläche werden oft Schrankwände bis in die Gebäudeaußenecke gestellt, die dazu noch die wesentlich ungünstigere sog. geometrische Wärmebrücke mit ihren Unterkühlungserscheinungen in ihren Auswirkungen noch verstärken. Es sollte doch zumindest zwischen Außen- und Innenwänden (Wände mit an beiden Seiten gleicher Temperatur) unterschieden werden.

Wie soll ein Mieter denn Schimmelschäden hinter der Schrankwand feststellen, wenn das Möbelstück wegen seines Gewichts nur schwer abgerückt werden kann? Und wie oft geschieht das im Jahr? Insofern unterbleiben i.d.R. die pflichtgemäßen Meldungen an die Vermieter und die Bauschäden nehmen ihren Lauf.

Wie selten heutzutage richtig gelüftet wird (mehrmals Stoßlüftung und nicht Kippstellung des Fensters den ganzen Tag über) aus Bequemlichkeit oder Unwissenheit stelle ich immer wieder fest.

Hinzu kommen falsch verstandene Heizgewohnheiten mit der grundsätzlich guten Absicht Energie einzusparen. Die steigenden Energiekosten – siehe erneute Gaspreiserhöhung – veranlassen viele Menschen, die Thermostatventile der Heizkörper noch niedriger einzustellen und die Nachtabsenkung höher als 3° C Temperaturdifferenz ausfallen zu lassen.

Die Gerichte werden sich in Zukunft mit einer noch größeren Zahl derartiger Fälle befassen müssen.

Muss das sein?

Wir nehmen zur Kenntnis: Richter ohne spezielle Kenntnisse in Bauphysik sprechen Recht unter Vernachlässigung der Naturgesetze.

Anmerkung: Ich habe bei der unterschiedlichen Interessenlage zwischen Mieter und Vermieter nichts gegen ‚mieterfreundliche‘ Urteile, sie müssen allerdings der Vernunft standhalten und allgemeingültig sein.

Als Architekt und Bausachverständiger lebe ich einerseits von Baufehlern und Baumängeln, kann aber nicht begreifen, dass volkswirtschaftliche Vermögenswerte in Milliardenhöhe leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Roggel
(Architekt und Bausachverständiger)

Was kann man gegen solchen Unsinn unternehmen?

Aufklärung über ‚richtiges‘ Wohnen (gesund für die Bewohner und schadensfrei für das Haus) halte ich für das Gebot der Stunde.

Ja, es gibt darüber sehr gute Publikationen. Ich empfehle Ihnen die Broschüre vom Umwelt-Bundesamt:

Gesünder wohnen – aber wie? ([PDF-Download](#))

Anlage:

besagtes Urteil *)

Schimmelgefahr: Mieter dürfen Möbel an jedem beliebigen Platz aufstellen

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz treten in Wohnräumen am häufigsten in den kühleren Monaten auf. Werden solche Mängel durch direkt an den Wänden aufgestellte Möbel mit verursacht, so trifft einen Mieter in der Regel jedoch kein Verschulden. In diesem Falle liege vielmehr ein Wohnungsmangel vor, entschied der Richter vom Amtsgericht Osnabrück. Es sei einem Mieter nicht zuzumuten, etwa große Möbelstücke zehn Zentimeter von der Wand abzurücken, nur um mögliche Feuchtigkeitsschäden zu verhindern (Amtsgericht Osnabrück Az. 14 C 385/04). Aus demselben Grund müsse kein Mieter darauf verzichten, an bestimmten Wänden Möbelstücke aufzustellen,

Andere Urteile aus der gegenwärtigen Rechtsprechung

Mieträume müssen so beschaffen sein, dass man sie nicht öfter über den Tag verteilt gründlich lüften muss. Damit sei die Wohnung nur bedingt gebrauchstauglich, und zudem sei das niemandem zuzumuten.

(LG Hamburg, AZ 311, S 88/96)

Lassen sich Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung nur dadurch verhindern, dass der Mieter die Räume auf 22° C beheizt, ist ein Mangel der Mietsache gegeben. Mangels vertraglicher Vereinbarung ist der Mieter nur zur Beheizung im Rahmen des allgemein Üblichen verpflichtet (ca. 18 bis 20° C).

(LG Braunschweig, Urteil vom 11.01.1983 - 6 S 241/81)

Feuchtigkeitsschäden nach Fenstermodernisierung im Altbau berechtigen den Mieter zur fristlosen Kündigung und zur Beanspruchung von Ersatz des Kündigungsschadens.

(LG Düsseldorf, Urteil vom 8.10.1991 - 24 S 82/91)

Es ist grundsätzlich Sache des Vermieters, beim Einbau neuer Fenster die nötigen Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen.

(AG Dortmund WM 85,24)

Es gehört zum Risikobereich des Vermieters, wenn beim Auswechseln alter gegen neue Fenster der Taupunkt in den schlecht isolierten Außenwandbereich verlagert wird.

(LG Oldenburg - 1 S 959/85; AG Neuss WM 87, 214)

Es gehört zum Risikobereich des Vermieters, wenn Feuchtigkeitsschäden auftreten, weil die alten Bauteile (geringere Wärmedämmung) und die neuen Bauteile (dichte Fenster) nicht mehr zusammenpassen.

(LG Lübeck WM 90, 202, das hier von Teilsanierung spricht)

Baumängel müssen nicht durch übermäßiges Lüften ausgeglichen werden.

(LG Braunschweig WM 98, 250)

Der Mieter ist nicht verpflichtet, nachts das Schlafzimmer zu heizen.

(LG Düsseldorf DWW 92, 243)

Feuchte Wände und Schimmelpilze in der Wohnung geben den Mietern das Recht, die Miete um 20 Prozent zu kürzen.

(AG Köln 99, 222 C 371)

Feuchte Wände und Schimmelflecken sind immer Mängel der Mietsache, sie beeinträchtigen nicht nur das Wohlbefinden der Bewohner, sie sind auch gesundheitsschädlich.

(OLG Celle RE WM 85,9; LG Hannover WM 82, 130)