



Angaben zum erforderlichen Lüftungsverhalten

Zu den Hinweispflichten des Vermieters nach Einbau neuer Fenster in eine Mietwohnung

Das Landgericht Hamburg hat in einem rechtskräftigen Urteil vom 28. Februar 2025 entschieden, dass es nach dem Einbau neuer, dicht schließender Fenster Sache des Vermieters ist, die notwendigen Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen und gegebenenfalls die zur Vermeidung von Schimmelbildung erforderlichen neuen Verhaltensanforderungen zu ermitteln. Der Vermieter muss den Mieter sachgerecht und präzise auf die neuen Anforderungen an dessen Heiz- und Lüftungsverhalten im veränderten Raumklima hinweisen (LG Hamburg, Urteil vom 28. Februar 2025 - 316 S 35/24, GE 2025, 1144 = ZMR 2025, 704 f.).

Bereits kurz zuvor hat das Landgericht Landshut in einem ebenfalls rechtskräftigen Urteil vom 8. Januar 2025 entschieden, dass, sofern ein Vermieter kein an die konkrete Nutzung angepasstes Lüftungskonzept zur Verfügung stellt, der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht nur das schuldet, was im Rahmen der Verkehrssitte allgemein üblich ist. Hält er dieses ein, trifft ihn an einer Schimmelbildung kein Verschulden (LG Landshut, Urteil vom 8. Januar 2025 - 15 S 339/23, GE 2025, 191 f.).

Worum geht es?

Gerade bei älteren Gebäuden sind regelmäßig das Baujahr des Gebäudes und das Alter der Fenster nicht deckungsgleich. Durch einen späteren Austausch der Fenster in einem parallellaufenden Mietverhältnis wird aber eine wesentliche Veränderung des Raumklimas herbeigeführt: Neuere Fenster schließen regelmäßig dichter als ursprüngliche Fenster aus früheren Baujahren. Die ursprünglichen Konstruktionen ließen dabei häufig über nicht dichte Fugen zwangsläufig Luftaustausch zwischen Innen- und Außenklima zu. Dieser eigentlich ungewollte Luftaustausch durch alte, undichte Fenster war damit zwar energetisch negativ, aber im Hinblick auf die Vermeidung von schädlichem Tauwasseranfall und Schimmelbildung eigentlich eher günstig. So wurde eben regelmäßig bei den alten Fenstern im Innenraum feucht angereicherte Luft über die Undichtigkeiten der Fenster zwangsläufig ausgetauscht bzw. nach außen abgeführt. Neuere Fenster weisen demgegenüber hö-

here Wärmedämmwerte auf und schließen dichter. Dadurch erhöht sich die Raumluftfeuchte und die baujahresgemäß schwach wärmedämmenden Außenwandbauteile kühlen stärker aus.

Wenn dann nach dem Einbau der neuen Fenster nicht verstärkt durch ein angepasstes verbessertes Lüftungsverhalten des Mieters gegengesteuert wird, so ist eine Schimmelbildung häufig programmiert. Der Mieter muss nun allerdings grundsätzlich nicht wissen, in welchem Maß er heizen und lüften muss, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Ein Verständnis der komplexen Zusammenhänge von Schimmelentstehung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Gebäudezustand und Nutzungsverhalten kann von einem Mieter nicht verlangt werden. Sofern der Vermieter also dem Mieter kein an die konkrete Nutzung angepasstes neues Lüftungskonzept im Nachgang zum Fenstertausch zur Verfügung stellt, schuldet ein Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht nur das, was im Rahmen der Verkehrssitte allgemein üblich ist. Diesen Inhalt der Verkehrssitte als Sozialnorm sollte ein Mieter allerdings kennen.

So hat das Landgericht Landshut in der bereits zitierten Entscheidung vom 8. Januar 2025 festgehalten, dass es grundsätzlich üblich ist, zweimal täglich für ca. zehn Minuten zu lüften und feuchte Spitzen gesondert abzuführen. Solche feuchten Spitzen sind z. B. Duschen, Kochen, Wäschetrocknen und Ähnliches.

Dabei könne auch als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass ein Lüften mit dem Öffnen sämtlicher in der Wohnung vorhandener und teilweise gegenüberliegender Fenster in kürzester Zeit erheblich mehr frische Luft in die Wohnung bringt als das Stoßlüften eines einzelnen Raumes (LG Landshut vom 8. Januar 2025 - 15 S 339/23 - GE 2025, 191 f.).

Im Fall des Landgerichts Landshut hatte der Vermieter Glück. Dort war zwar der Mieter von der Vermieterin nach Austausch der Fenster nicht nachweisbar konkret auf zu-

künftige Anforderungen an sein Lüftungsverhalten hingewiesen worden, sondern nur Jahre später ganz allgemein darauf, dass die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung zu reduzieren sei und dies durch vermehrtes, richtiges Lüften erreicht werden könne. Dennoch wurde die Klage des Mieters auf Beseitigung des Schimmels bzw. Feststellung einer Mietminderung zurückgewiesen, da die durchgeführte Beweisaufnahme ergeben hatte, dass auch nur bei den geringen Lüftungsanforderungen, wie sie im Rahmen der Verkehrssitte allgemein üblich sind, eine Schimmelbildung vermeidbar gewesen wäre.

Ein für den Vermieter erfreuliches Ergebnis, was allerdings sowohl entsprechenden Vortrag im Prozess erfordert als auch die Bereitschaft des Gerichts, dem nachzugehen sowie ein klares Ergebnis im gerichtlichen Sachverständigengutachten, wonach auch bei Ansatz geringerer Lüftungsanforderungen trotz Einbaus der neuen Fenster eine Schimmelbildung sicher vermieden worden wäre.

In dem Urteil des Landgerichts Hamburg (Urteil vom 28. Februar 2025 - 316 S 35/24 - GE 2025, 1144) hatte der Vermieter weniger Glück:

Hier hat das Landgericht entschieden, dass der Vermieter die Verantwortung gehabt hätte, die neuen Anforderungen an das Lüftungsverhalten zu ermitteln und den Mieter darüber präzise zu informieren. Ohne konkrete Hinweise – etwa wie oft und wie lange gelüftet werden muss – könne man dem Mieter keine Schuld an späteren Feuchtigkeitsschäden geben. Es sei Sache des Vermieters, die notwendigen Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen und erforderlichenfalls mithilfe der Sachkunde eines Architekten oder Handwerkers die zur Vermeidung von Schimmelbildung erforderlichen neuen Verhaltensanforderungen zu ermitteln.

Der Vermieter hätte den Mieter sodann sachgerecht und präzise auf die neuen Anforderungen an dessen Heiz- und Lüftungsverhalten im veränderten Raumklima hinweisen müssen. Da er dies nicht tat und keine konkreten Hinweise gab, wie oft und wie lange gelüftet werden musste, konnte dem Mieter die Entstehung von Feuchtigkeitsschäden grundsätzlich nicht angelastet werden (LG Hamburg, Urteil vom 28. Februar 2025 - 316 S 35/24; vgl. auch LG Gießen, Beck RS 2014, 12014; LG Berlin 64 S 320/99, GE 2001, 1133 = Beck RS 2001, 10929; LG München, NZM 2007, 642; LG Köln, WuM 1985, 24).

Fortsetzung Seite 27



Der Autor
Dr. Norbert Kissel
ist Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der
Kanzlei Speiser & Kissel
in Frankfurt am Main.

www.speiser-kissel.de



Fortsetzung von Seite 26

Ein ebenfalls geltend gemachter Anspruch der Mieterin auf die Beseitigung der Ursachen der Schimmelpilzbildung wurde vom Landgericht allerdings abgelehnt, da nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme keine baubedingten Ursachen vorlagen:

Im Schlafzimmer waren zwar Wärmebrücken festzustellen. Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung seien aber – so das Landgericht Hamburg –, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, da dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen im Einklang stand (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17 - GE 2019, 116). Im Urteil des LG Hamburg hatte der Sachverständige die Außendämmung als baualterstypisch bezeichnet.

In der vorstehend zitierten Entscheidung des BGH vom 5. Dezember 2018 hatte sich dieser im Übrigen grundlegend damit befasst, welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung einem Mieter denn noch zumutbar ist:

Der BGH hat entschieden, dass dies nicht abstrakt-generell und unabhängig, insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles bestimmt werden kann.

Abstrakt lässt sich aus Sachverständigen-sicht nach Kenntnis des Unterzeichners lediglich festhalten, dass zur Vermeidung von Schimmel eine durch die Nutzung feucht angereicherte Raumluft jeweils vollständig auszutauschen ist und eine Raumluftfeuchte von 50 %, eine Raumtemperatur von + 20 °C, bei einer Außentemperatur von - 5 °C einzuhalten sind. Diese Außentemperatur liegt in der Mitte Deutschlands üblicherweise nicht über sehr lange Zeiträume vor, sodass der Aufwand für ein korrektes Nutzerverhalten eigentlich zumeist nicht besonders hoch ist. Es sei denn, die Bausubstanz ist so geartet, dass Tauwasser und Schimmelbildung nicht sicher vermieden wird und sehr niedrige und ggf. ungesunde Raumluftfeuchten schon bei höheren Außentemperaturen seitens der Nutzer realisiert werden müssten.

Was ist nun die Konsequenz der beiden Entscheidungen des Landgerichts Hamburg bzw. Landgerichts Landshut?

Will der Vermieter sichergehen, so sollte er bei Einbau neuer Fenster zugleich die Erstellung eines Lüftungskonzepts nach der DIN-1946-Raumlufttechnik-Teil 6 Lüftung von Wohnungen beauftragen, wozu nach dem Internet Kosten für Mehrfamilienhäuser (ab 6 Wohneinheiten) bei ca. 1.500 € netto anzusetzen sind, wobei Online-Anbieter oft günstiger sind.

Eines solchen Lüftungskonzepts bedarf es allerdings für den Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter zum Einbau der Fenster nicht (vgl. LG Berlin, Urteil vom 19. Dezember 2014 - 63 S 103/14 - GE 2015, 189 = Rn. 10 bei juris; LG Berlin, Urteil vom 23. Juli 2019 - 67 S 318/15 - GE 2020, 1560). Wenn man daher die Kosten eines Lüftungskonzepts auch im Hinblick auf die Gefahr von Schimmelschäden und die oben zitierte Rechtsprechung sparen will, muss man aber in jedem Fall dafür Sorge tragen, dass ein Hinweis an den Mieter erfolgt, welcher diesen auf die wesentlichen Veränderungen des Raumklimas durch den Austausch der Fenster hinweist und von ihm zukünftig ein zumutbares, angepasstes Heiz-, Lüftungs- und Wohnverhalten fordert.

Ein solches Schreiben, welches den Mietern auch beweiskräftig durch Einwurf-Einschreiben, Einwurf in den Briefkasten durch Zeugen (Hausmeister) oder gegen Empfangsquittung zugestellt werden sollte, könnte etwa die konkreten weiteren Hinweise enthalten:

- Der Mieter solle darauf achten, dass die Wärmeabgabe von Heizkörpern nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden.
- Temperaturen der Innenseite von Außenwänden sollten 17 °C nie wesentlich unterschreiten. Aus diesem Grund sollten Möbelstücke nicht zu dicht an der Wand stehen (Abstand 10 cm).
- Türen zu Räumen, in denen weniger geheizt wird, sollten nach Möglichkeit geschlossen gehalten werden, da ansonsten mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit eindringt.
- In Bezug auf das Lüften sollte der Mieter sicherstellen, dass ein vollständiger Luftaustausch möglichst schnell abläuft. Fenster und Türen sind hierzu weit zu öffnen und nach Möglichkeit ein Durchzug zu schaffen. Nach ca. zehn Minuten ist eine verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die anschließend nach Erwärmung wieder Wasserdampf aufnehmen könnte.
- Ein nur einmaliges tägliches Lüften ist nicht ausreichend, um feuchte Raumluft

zu ersetzen aufgrund der Abdichtung aller Fugen und Spalten und der neuen Fenster. Je nach Nutzung sollte eine sogenannte Stoßlüftung bis zu dreimal wiederholt werden. Effektiver ist ein Öffnen sämtlicher Fenster, welches erheblich mehr Luft in die Wohnung bringt als das Stoßlüften einzelner Räume.

- Größere Wasserdampfmengen, wie sie beispielsweise beim Kochen, Duschen oder Trocknen entstehen, sind durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abzuführen etc.

Sollte es dann doch einige Zeit nach dem Fenstertausch zu Schimmelschäden und Streit über deren Verursachung kommen, dürfte durch den Vermieter im Prozess konkreter Beweis durch Sachverständigen-gutachten dafür anzubieten sein, dass bei Einhaltung der dem Mieter nachweisbar erteilten Hinweise auf ein zumutbares Lüftungsverhalten der entsprechende Schimmel nicht aufgetreten wäre.

Hilfsweise wäre der Antrag zu stellen, dass im Falle, dass das Gericht die entsprechenden Lüftungsanforderungen als unzumutbar oder nicht ausreichend konkret ansieht, selbst bei einer in jedem Fall schon nach der Verkehrssitte als Sozialnorm geschuldeten Lüftung von zweimal täglich für zehn Minuten und dem gesonderten Abführen von Feuchtespitzen ein Schimmelbefall ebenfalls hätte vermieden werden können bzw. weiterhin Hilfsweise – im Falle parallel bestehender baulicher Mängel – jedenfalls überwiegend vermeidbar war (vgl. LG Landshut aaO.).

Diese Anträge sollte man auch verfolgen, wenn man den sicher vorzugswürdigeren, sicheren Weg geht und dem Mieter im Anschluss an den Einbau der Fenster ein ordentliches Lüftungskonzept beweiskräftig zustellt.

Sollte nämlich das Gericht zur Auffassung gelangen, dass zwar damit der konkreten Hinweispflicht entsprechend dem Landgericht Hamburg Genüge getan wurde, die Anforderungen im Lüftungskonzept den Mieter aber überfordern, so wäre immer noch zu klären, ob nicht auch bei Einhaltung der Minimalanforderungen an ein Mindestlüftungsverhalten des Mieters eine Schimmelbildung zu verhindern gewesen wäre.

Anmerkung der Redaktion: Auch die Berliner Rechtsprechung verlangt vom Vermieter nach dem Einbau fugendichter Fenster, dass der Mieter Hinweise zu notwendigem geändertem Lüftungsverhalten gibt (LG Berlin vom 23. Januar 2001 - 64 S 320/99 - GE 2001, 1133).