

Recht Interessant....

Winterzeit - Schimmelzeit

Es ist Winter. Eine Mieterin – hörbar erregt – meldet folgenden Fall: „Stellen Sie sich vor, Herr Rechtsanwalt, heute haben wir den Schrank im Kinderzimmer abgerückt, und dann... also bevor ich lange erklären muss, am besten sehen Sie es sich gleich mal selbst an.“ Kein Problem, die Inaugenscheinnahme findet noch am selben Tage statt. In dem Eck, wo der Schrank stand, zierte ein riesiger schwarzer Fleck die Wand. Selbst auf den Schrank haben die Pilzsporen übergegriffen. Die Tochter steht schluchzend daneben, da ihre Mutter soeben den modrig riechenden Hello-Kitty-Schlafanzug in die Mülltonne verfrachtet hat

Von diesem Zeitpunkt an ist all das, was einen Rechtsanwalt wirklich ausmacht, sofern er seinen Job ernst nimmt, gefordert:

Als Psychologe geht es nicht nur darum, die immer noch bitterlich weinende Tochter zu trösten („Hello-Kitty-Schlafanzüge kann man wieder kaufen“). Vielmehr geht es um die Beruhigung der Eltern, die sich selbst und ihre ansonsten quietschfidele Tochter bereits an den Folgen einer durch Pilzsporen ausgelösten Asthmaerkrankung dahinsiechen sehen. Zumindest kann ich erreichen, dass die Eltern nicht – wie ursprünglich geplant - noch heute Abend ins Hotel umziehen („die Rechnung schicken wir dem Vermieter..!“), sondern ihr Kind die kommenden Nächte in das schimmelfreie Wohnzimmer umquartieren werden.

Als Rechtsanwalt ist man auch stets Experte für alle technischen Detailfragen, zumindest wird das von manch einem Klienten so erwartet. Immerhin hat die besorgte Familie Glück, denn in Sachen Schimmel und Wohnklima kenne ich mich gut aus, habe ich doch im Laufe mehrerer Prozesse den beteiligten Gutachtern „über die Schulter geschaut“. So ist mir im Kinderzimmer bereits aufgefallen, dass es dort ziemlich kalt ist. „Die Heizung funktioniert schon, aber tagsüber ist das Kind im Hort und vorher lohnt sich das Heizen wegen der hohen Kosten nicht.“ Auch das Elternschlafzimmer ist ungeheizt. Dann noch meine Frage zu den Lüftungsgewohnheiten. „Klar wird regelmäßig gelüftet“ und „...wir schlafen sogar grundsätzlich bei gekippten Fenstern.“ Zum Schluss noch die Prüfung von Küche, die keinen Außenabzug hat, und Bad, vor dessen Fenster so viele Pflanzen stehen, dass ich mir nur schwerlich

vorstellen kann, dass man das Fenster auch wirklich nach dem Duschen regelmäßig öffnet.

Und noch einmal ist der Psychologe in mir gefordert: Dem ratsuchenden Mieter schonend beizubringen, dass er für den Schimmel wohl selbst verantwortlich ist. Denn Pilze fühlen sich genau dort wohl, wo es feucht und kühl ist. Wer an der Heizung spart, diese gar nur zu bestimmten Zeiten aufdreht, läuft Gefahr, dass die Wände auskühlen und der Wasserdampf (Kochen, Baden, Schwitzen, Blumen) an der kalten Wand kondensiert. Wird dann noch unzureichend gelüftet, kommt der Schimmel unter Garantie.

Ach so, fast hätte ich es vergessen. Denn zum Schluss bin ich ja auch noch Rechtsanwalt. Dann nämlich, wenn ich dem Mieter dazu rate, den Schaden – Verursachung hin oder her – umgehend beim Vermieter anzuzeigen, weil es Mietvertrag und Gesetz so verlangen. Außerdem empfehle ich die Hinzuziehung eines „richtigen“ Experten, der die Wohnung auf Herz und Nieren prüft. Dieser Fachmann sollte sich natürlich auch nach Baumängeln (Kältebrücken, einsickerndes Wasser, Stauässe) umsehen, die für die Schimmelbildung (mit)verantwortlich sein könnten. Im wichtigsten Punkt muss ich den ratsuchenden Mieter allerdings enttäuschen: Denn sein Plan mit der Mietminderung (100 % wegen akuter Gesundheitsgefahr, so hat er bereits „gegooglet“) ist höchst riskant. Grundsätzlich kann der Mieter zwar bei Mietmängeln mindern, jedoch nur dann, wenn er den Mangel nicht selbst zu verantworten hat.

Einen Prozess wegen Mietminderung hätte der Mieter ganz sicher verloren, die Kosten für einen teuren Gutachter dazu. Und auch auf den Hotelkosten wäre der Mieter sitzen geblieben. Noch schlimmer: Hätte der Mieter seine 100%-Minderung wahr gemacht, hätte der Vermieter bereits bei zweimaliger Nichtzahlung der Miete das Recht zur fristlosen Kündigung gehabt.

Gut, dass ich den ratsuchenden Mieter und seine Familie vor solch Ungemach bewahren konnte. In diesem Winter ist die Wohnung übrigens geheizt und gelüftet, vom Schimmel ist keine Spur. Und die Tochter hat einen neuen Hello-Kitty-Schlafanzug.

von RA Jens Müller, Fachanwalt für Arbeitsrecht.

kanzlei • müller • kochel

rechtsanwalt jens müller dipl.-forstwirt univ.
fachanwalt für arbeitsrecht

Arbeitsrecht • Verkehrsrecht • Vertragsrecht

Mittenwalder Str. 5 Tel: +49 (0)8851/924709-0
82431 Kochel a. See Fax: +49 (0)8851/924709-99
www.mueller-kochel.de kanzlei@mueller-kochel.de