



Mietrecht aktuell

BGH bestätigt die Lüftungsverpflichtung des Mieters

In einem Urteil, in dem es vorrangig um die Frage ging, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter bei Schimmelbildung in der Mietwohnung zur außerordentlichen Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung (§§ 569 Abs. 1, 578 BGB) berechtigt ist, hat der BGH in den Gründen des Urteils auch zum Umfang der Lüftungsverpflichtung des Mieters Stellung genommen.

Danach ist es dem Mieter bei lebensnaher Betrachtung zumutbar, eine ca. 30 qm große Wohnung bei Anwesenheit von 2 Personen während des Tages **insgesamt vier Mal durch Kippen der Fenster für etwa 3 bis 8 Minuten zu lüften.**

Hierzu hatte das OLG Frankfurt/M. in seinem Urteil vom 11.2.2000 (19 U 7/99, NZM 2001, 39) bereits entschieden, dass es für den Mieter zumutbar ist, die Wohnung drei Mal täglich quer zu lüften.

Ferner hat der BGH darauf hingewiesen, dass der Mieter mit Lichtbildern, auf denen Schimmelbildung an einer Tapete an zwei Stellen in einer Breite von ca. 1 m bis 2 m und einer Höhe von ca. 30 cm bis 60 cm zu erkennen ist, keinen Nachweis zu einer gesundheitsgefährdeten Schimmelbildung führen kann.

Unbeschadet dessen muss der Mieter vor der Kündigung dem Vermieter durch Setzen einer angemessenen Abhilfefrist Gelegenheit zur Beseitigung des Schimmels geben