

SCHADEN IM ALTBAU

Können wir Miete mindern?

In unserer Altbauwohnungen haben wir Salzausblühungen entdeckt. Muss unser Vermieter diese beseitigen und können wir die Miete mindern? *ERWIN K. (56), MÜNCHEN*

Rudolf Stürzer ist der Vorsitzende von Haus und Grund München und als Jurist unser Experte für derartige Fragen. Er schreibt: „Ein



Mietmangel liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Mangels besonderer Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache liegt ein Mietmangel dann nicht vor, wenn der vorgefundene Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften im Einklang steht. Sind dem Mieter bei Vertragsabschluss Alter und Ausstattung der Wohnung bekannt, können im Hinblick auf den im Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung geltenden Baustandard bestimmte Mängel als vertragsgemäße Beschaffenheit angesehen werden.“ Rudolf Stürzer verweist auf ein Urteil des Amtsgerichts Paderborn. Dort hatte ein Mieter geklagt, weil es zu Salzausblühungen im Sockelbereich gekommen war. Laut eines Sachverständiger lagen zum Zeitpunkt der Errichtung des besagten Gebäudes Mitte der 1920er-Jahre keine verbindlichen Abdichtungsvorschriften vor, hohe Feuchtigkeitswerte seien bauzeit- und bauarttypisch. Sind die Wände eines Mietobjekts dieses Baujahres im Sockelbereich und z. T. bis zur Höhe von einem Meter feucht mit Salzausblühungen, jedoch ohne Auftreten von Schwarzsimmel, ist die Mietsache nicht mangelhaft. Der Mieter kann weder die Miete mindern noch Beseitigung der Salzausblühungen verlangen (Az. 51 C 90/21).

Symbolfoto: ISOTEC