



**Nr. 37 vom 13.09.2023**

**Münchener  
Wochen  
Anzeiger**  
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

**HAUS + GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Schimmelbefall bei anfälliger Bausubstanz*

*Frage: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in Berg am Laim, das Gebäude wurde in den 1960er Jahren erbaut. Meine Mieterin hat mich informiert, dass sich in der Wohnung in mehreren Zimmern Schimmel gebildet hat und mindert seither die Miete. Mittels Sachverständigengutachten wurde festgestellt, dass keine baulichen Mängel Ursache für den Schimmelbefall sind. Vielmehr besteht in meiner Wohnung eine ungünstige wandnahe Aufstellung von Möbeln in den betroffenen Zimmern, die einhergeht mit einer baujahrestypischen Anfälligkeit für Schimmelbildung. Muss ich die Mietminderung meiner Mieterin akzeptieren?*



RAin Anna-Lena  
Kretschmer-Tonke  
Rechtsabteilung HAUS +  
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Nein, Ihrer Mieterin steht kein Recht auf Mietminderung zu. Durch das Gutachten konnten Sie beweisen, dass die Schadensursache nicht in Ihrem Einflussbereich liegt. Da das Gebäude aus den 1960er Jahren stammt und aufgrund dessen höhere Anforderungen an das Nutzerverhalten stellt, ist die Mieterin zu einem Wohnverhalten verpflichtet, das dem konkreten Gebäudezustand Rechnung trägt. Hierzu zählen ohne weiteres ausreichendes Lüften und Beheizen aller Räume sowie eine schadensverhütende Möblierung, die ausreichend Abstand zu den Wänden hält, vgl. ausführlich LG Hanau, Beschluss vom 13.07.2022, Aktenzeichen 2 S 2/21.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung  
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München,  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366  
www.haus-und-grund-muenchen.de  
info@hug-m.de**

