

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an [info@123recht.net](mailto:info@123recht.net) mitteilen.

## Schimmelbefall im Mietrecht

VON RECHTSANWALT ALEXANDER BREDERECK

16.8.2011 | Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

**Mehr zum Thema:** [Mietrecht](#), [Pachtrecht Rubrik](#), [Mietminderung](#), [Schimmelbefall](#), [fristlos](#), [Kündigung](#), [Gewerberäume](#)



3



### Die Rechte des Mieters und Vermieters bei Schimmelbefall

Vorsicht bei Mietminderung wegen Schimmelbefall. Die Gerichte, so etwa das Kammergericht Berlin (Urteil Beschluss vom 3.6.2010, 12 U 164/09) verlangen hier eine dezidierte Darlegung. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter von Gewerberäumen wegen Schimmelbefalls die Miete gemindert. Der Vermieter hatte daraufhin wegen Mietrückstands fristlos gekündigt und Räumungs- und Zahlungsklage erhoben. Der Mieter war letztlich unterlegen, weil er den Vorwurf des Schimmelbefalls zu pauschal begründet hat. Das Kammergericht war der Meinung, dass der Mieter zur Art des Schimmels und zur Sporenkonzentration in den einzelnen Räumen hätte vortragen müssen. Diese Rechtsprechung bürdet dem Mieter nahezu unerfüllbare Pflichten auf. Trotzdem sollten diese auch im Wohnraummietrecht beachtet werden.

Wer mit der Mietminderung wegen Schimmels keine Bauchlandung vor Gericht erleben will, sollte immer vorab ein privates Gutachten zur Art des Schimmels und zur Konzentration einholen. Hier gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Sie können die Raumluft mit einem tragbaren Prüfgerät selbst messen und das Ergebnis in ein zentrales Labor zur Auswertung einsenden.



Rechtsanwalt  
**Alexander Brederreck**

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189

10405 Berlin

Tel: 030/40004999

Web: <http://www.arbeitsrechtler-in.de>

E-Mail:

★ SEIT 2009 BEI  
123RECHT.NET

Zum Profil

Vor Gericht reichen solche Prüfungsergebnisse nicht aus, um einen Anspruch zu begründen, falls der Vermieter eine Belastung mit toxischen Stoffen im [Prozess](#) bestreitet. Mehr Gewicht haben Prüfungen gerichtlich vereidigter Gutachten. Sollte ein vereidigter [Sachverständiger](#) ein Gefahrenpotential durch Schimmelsporen oder toxische Stoffe feststellen, hat man regelmäßig gute Karten dafür, sich bereits außergerichtlich mit dem Vermieter zu einigen. Der Vermieter wird es kaum riskieren, dass ein gerichtlich bestellter Sachverständiger im Prozess dieselben Feststellungen macht, wie das vom Mieter in Auftrag gegebene Gutachten. Es ist auch nicht allzu wahrscheinlich, dass der eine Gutachter dem anderen ein falsches Ergebnis bescheinigt.

Gewarnt werden muss in jedem Fall davor, die [Miete](#) einfach (teilweise) einzubehalten. Sicherer ist es immer, die Miete unter Vorbehalt in voller Höhe weiterzuzahlen und dann den wegen der Mietminderung überzahlten Teil zurückzufordern. Hat man sich bei der Höhe der Mietminderung geirrt, verliert man nur teilweise den Zahlungsprozess. Man riskiert aber keine [Kündigung](#).

### 123recht.net Tipp:

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net erstellen Sie Ihren Mietvertrag mit Mindestmietdauer ganz einfach selbst. Beantworten Sie die einfachen Fragen und drucken Sie den unterschriftsreifen Vertrag aus.

[Jetzt Mietvertrag erstellen](#)

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Alexander Bredereck, Berlin  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189  
10405 Berlin  
Tel.: (030) 4 000 4 999  
Mail: [Berlin@recht-bw.de](mailto:Berlin@recht-bw.de)

**Sie haben Fragen?** Nehmen Sie gleich Kontakt auf.



Rechtsanwalt

**Alexander Bredereck**

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Berlin

Guten Tag Herr Bredereck,  
ich habe Ihren Artikel " Schimmelbefall im Mietrecht" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen.

[Kontakt aufnehmen](#)

**Diskutieren Sie diesen Artikel**

[Kommentar schreiben](#)

**Das könnte Sie auch interessieren**

#### **Musterverträge und Briefe**

Miete mindern - selbst gemacht

#### **Mietrecht, Pachtrecht**

Schimmelpilz nach Austausch der alten Doppelkassenfenster gegen moderne Isolierglasfenster

#### **Mietrecht, Pachtrecht**

Die Rechte des Mieters bei gesundheitsgefährdendem Schimmel oder Formaldehydbefall

123recht.net ist Rechtspartner von:

**Computer**  
PRAXIS

## Top 5 in Mietrecht, Pachtrecht

---

[Kündigung - Rechte, Pflichten, Zeiten](#)

---

[Die Mietminderung](#)

---

[Der Kündigungsschutz des Mieters bei Eigenbedarf](#)

---

[Renovierung - Schönheitsreparaturen](#)

---

[Was tun bei Schimmelbefall?](#)

---

Rechtsberatung auf [123recht.net](https://www.123recht.net) - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

**Notfall?** Jetzt Anwalt fragen.