

2. Aktionstag Feuchtigkeit und Schimmel

Schimmel und Feuchtigkeit sofort dem Vermieter melden

Feuchtigkeit oder Schimmel in der Wohnung stellen einen Mangel dar. Dieser liegt vor, wenn der Mieter die Wohnung nicht nutzen kann, wie er will und laut Vertrag erwarten darf. Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz gehören zu den häufigsten Wohnungsmängeln. Ursache können Baumängel sein, aber auch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters.

Treten während der Mietzeit Mängel in oder an der Wohnung auf, muss der Vermieter sofort informiert werden, am besten schriftlich. Die Mängelanzeige ist Voraussetzung dafür, dass der Mieter Ansprüche auf Reparatur, Mängelbeseitigung oder Mietminderung durchsetzen kann. Die Mängelanzeige ist auch erforderlich, um sich vor späteren Schadensersatzansprüchen des Vermieters zu schützen. Sie ist im Gesetz sogar ausdrücklich vorgeschrieben. Informiert der Mieter seinen Vermieter etwa nicht über einen Feuchtigkeitsschaden oder Schimmelfleck im Schlafzimmer und wird der Schaden immer größer, haftet hierfür möglicherweise der Mieter.

Hat der Mieter den Mangel angezeigt, muss er bei einer Vergrößerung oder Verschlimmerung



Die Experten Katrin Kroupová, Stephan Schwarzbold und Axel Pietzsch (v. l.)

nicht erneut den Vermieter informieren, zumindest dann nicht, wenn die Schadensentwicklung darauf zurückzuführen ist, dass der Vermieter nichts zur Mängelbeseitigung unternommen hat. Dass infolge einer unterbliebenen Mängelbeseitigung eine Ausweitung der Schimmelpilzbildung zu befürchten ist, liegt auf der Hand und erfordert offensichtlich keine erneute Mängelanzeige, entschied der Bundes-

gerichtshof (BGH VIII ZR 317/13). Der Vermieter muss sich um die Beseitigung von Mängeln der Mietsache kümmern. Er muss zuerst notfalls mit Hilfe eines Sachverständigen abklären, ob die Schäden baubedingt sind, ob die Feuchtigkeit von außen kommt, etwa durch undichte Stellen im Mauerwerk oder Dach, oder ob ein verdeckter Wasserrohrbruch vorliegt. Denkbar als Ursache sind auch schlechte Wärmedäm-

mung oder Wärmebrücken durch Isolationsmängel.

Der BGH (u.a. XII ZR 272/97) entschied: Erst wenn dem Vermieter dieser Nachweis gelungen ist, kommt es auf die Frage an, ob der Mieter falsch geheizt und gelüftet hat. Hier ist entscheidend, welches Heiz- und Lüftungsverhalten dem Mieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs zugemutet werden kann. Der Vermieter muss den Wohnungsmangel „Schimmel“ vollumfänglich beseitigen.

Zu diesen rechtlichen Hintergründen informierte beim 2. Aktionstag Schimmel Katrin Kroupová, Juristin des Mietervereins Dresden. Mit teils eindrucksvollen Bildern beantwortete Stephan Schwarzbold, unabhängiger Energieberater der Verbraucherzentrale Sachsen, weitere Fragen, wie: Was beeinflusst Schimmelbildung? Wie kann ich vorbeugen?

Axel Pietzsch, Leiter des DREWAG-Treffs, wandte sich dann der Frage zu, welche technischen Möglichkeiten es gibt, Feuchtigkeit in der Wohnung zu identifizieren. Er stellte den von der DREWAG entwickelten Heizsparcheck vor, der für ein geringes Entgelt von Kunden in Anspruch genommen werden kann. ■

Mit stets neuen Regelungen und Urteilen wird es schwieriger für Mieter, sich im Mietrecht zurechtzufinden. Von unseren Rechtsberatern erhalten Mitglieder den notwendigen Rechtsrat und sie werden bei der Durchsetzung ihrer Rechte unterstützt.

Der steigende Bedarf ist an der 2019 erneut gewachsenen Zahl der Mitglieder erkennbar. So zählte unser Mieterverein zum 31. Dezember 2019 14.985 Mitgliedshaushalte. Effektiv konn-

In eigener Sache

Ihr Mieterverein in Zahlen – 2019

ten wir über das Jahr einen Zuwachs von 390 Haushalten verzeichnen.

Insgesamt wurden im Jahr 2019 15.276 Beratungen wahrgenommen. Zu 10.676 Terminen erschienen unsere Mitglieder persönlich, 4.600-mal wurde die telefonische Kurzauskunft in Anspruch genommen.

Wie in den Vorjahren ist das Bera-

tungsthema Nummer eins die Betriebskostenabrechnung. Mit 46,6 Prozent betreffen Besprechungen zum Thema fast die Hälfte der Rechtsauskünfte. Fragen zu Mieterhöhungen rangieren mit 16,9 Prozent auf Platz zwei, gefolgt von Informationen zu Rechten und Pflichten bei Wohnungsmängeln (12,3 Prozent).

Die Juristen des Mietervereins er-

stellten zu 36 Prozent der Beratungen 3.809 Schriftsätze. Der Großteil aller mietrechtlichen Angelegenheiten konnte außergerichtlich geklärt werden. Ist dies nicht möglich, genießen Mitglieder im Rahmen ihrer Mitgliedschaft den Schutz der Rechtsschutzversicherung. In 158 Fällen wurden Mieter aktiv und forderten ihre Rechte vor Gericht ein. Hauptthemen sind dabei nach Betriebskosten die Rückzahlung der Kaution sowie Wohnungsmängel. ■



Katrin Kroupová

■ Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es neben dem geforderten Quadratmeterpreis vor allem auf die Wohnungsgröße an. Entscheidend ist nach Angaben von Katrin Kroupová, Juristin des Mietervereins Dresden, die tatsächliche Wohnfläche. Ist im Mietvertrag eine größere

Mietrechtstipp:

Mieterhöhung – Wohnfläche mitentscheidend

Wohnfläche angegeben, kann sich der Vermieter nicht darauf berufen. Auch eine zehnpromille Toleranzgrenze gibt es nicht. Es zählt die konkrete Wohnungsgröße (BGH VIII ZR 266/14). Hält ein Mieter die Angaben des Vermieters im Mieterhöhungsschreiben zur Wohnfläche für falsch, reicht es laut der Mietrechtsexpertin nicht aus, die Angaben zur Wohnungsgröße zu bestreiten. Der Mieter muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, d.h. warum er die Wohnflächenangaben des Vermieters für falsch hält (BGH VIII ZR 181/16). Dem Mieter, so die Karlsruher Richter, sei es möglich und zumutbar, die Wohnfläche der gemieteten

Wohnung überschlägig zu vermessen und ggf. abweichende Flächenwerte vorzutragen. Es genüge, wenn der Mieter dem Vermieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhält. Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist Folgendes zu beachten:

- Alle Räume innerhalb der Wohnung zählen zur Wohnfläche mit. Dagegen zählen die Flächen von Zubehörräumen, wie Keller, Waschküche, Trockenräume, Garagen usw. nicht.
- Bei Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden die Grundflächen in aller Regel nur zu einem Viertel berücksichtigt (BGH, Urteil vom 17. April 2019,

Az. VIII ZR 33/18). Bei älteren Mietverträgen – vor 2004 abgeschlossen – können die Flächen bis zur Hälfte angerechnet werden. Abweichen kann die Berechnung auch, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist.

- Grundflächen unter Dachschrägen oder Flächen mit geringer Raumhöhe dürfen nicht voll angerechnet werden. Das ist nur gerechtfertigt, soweit die Räume oder Raumteile eine lichte Höhe von mindestens zwei Metern aufweisen. Raumteile mit einer lichten Höhe von einem Meter bis unter zwei Meter werden zur Hälfte angerechnet und Raumteile mit einer lichten Höhe von unter einem Meter gar nicht.

Bei Fragen zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen oder Mietverträgen stehen Ihnen die Rechtsberater der örtlichen Mietervereine gern zur Verfügung. ■



Einladung – Öffentliche Mitgliederversammlung

Der Vorstand des Mietervereins Dresden und Umgebung lädt alle Mitglieder und interessierten Mieter zur öffentlichen

Mitgliederversammlung am 5. Mai 2020, um 17.00 Uhr in die JohannStadthalle, Holbeinstraße 68, 01307 Dresden ein.

In der öffentlichen Mitgliederversammlung wollen wir uns unter der Überschrift „Wohnen in Dresden“ mit Problemen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt, mit der aktuellen Wohnungspolitik in Dresden und mit Lösungsansätzen für die Zukunft beschäftigen. Wir erwarten als Referentin unsere Sozialbürgermeisterin Dr. Kristin Kaufmann. Nach einem Einführungsvortrag besteht die Möglichkeit, mit ihr zu diskutieren.

Ab ca. 18.30 Uhr steht für alle Teilnehmer ein kleiner Imbiss bereit.

Onlineberatungen für Mitglieder mit Onlinezugang

■ **Liebe Mitglieder,**

ab sofort können Sie über unser Onlinetool auch Beratungen online in Anspruch nehmen. Über die Onlineberatung können Sie bequem vom Sofa kurze einfache Sachverhalte, für die keine Rücksprachen erforderlich sind, zur Prüfung übersenden. Die Antworten zu Ihrer Rechtsfrage oder dem weiteren Vorgehen werden in der Regel innerhalb eines Werktags von einem unserer Rechtsberater beantwortet. Ist Ihr Interesse an einem Onlinezugang geweckt? Den Link zur Beantragung Ihres persönlichen Onlinezugangs finden Sie auf der Startseite unserer Internetseite oder unter der Rubrik Mitgliedschaft unter „meinDMB“.

Mit der Nutzung des neuen Angebots haben Sie die Möglichkeit, kosten- und zeitsparend Ihre Unterlagen einzusehen, Änderungen vorzunehmen oder Termine zu vereinbaren.

Veranstaltungshinweise

- **Mietrechtliche Vorträge in der Verbraucherzentrale**
22. April 2020, 17.00 bis 19.00 Uhr:
April, April! Die häufigsten Rechtsirrtümer im Mietrecht Eine unterhaltsame Auseinandersetzung mit Legenden und Halbwahrheiten über mietrechtliche Sachverhalte, an der sich die Teilnehmenden gern aktiv beteiligen dürfen.
Veranstaltungsort: Veranstaltungsraum der Verbraucherzentrale, Fetscherplatz 3, 3. OG
Teilnehmerbeitrag: 5 Euro
Information und Anmeldung (begrenzte Sitzplatzanzahl):
Telefon: 0351/45 93 48 4
E-Mail: dresden@vzs.de
- **Kurse an der Volkshochschule Dresden**
11. Mai 2020, 18.00 bis 20.15 Uhr:
Wohnungsmängel – was tun?
Schimmel und Feuchtigkeit an den Wänden, die Heizung oder der Fahrstuhl fällt aus, Lärm von Nachbarn oder Bauarbeiten – die Liste möglicher Beeinträchtigungen in einer Wohnung kann lang sein. Was ist ein sogenannter Wohnungsmangel, hat der Vermieter diesen zu beseitigen? Muss trotzdem weiter die volle Miete gezahlt werden?
Welche Ansprüche Mieter geltend machen können, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung eingeschränkt ist, erläutert Katrin Kroupová, Juristin beim Mieterverein Dresden, in diesem Kurs.
Veranstaltungsort: VHS Dresden, Annenstraße 10
Kursgebühr: 9 Euro
Information und Anmeldung: VHS Dresden
Telefon: 0351/25 44 00
Homepage: www.vhs-dresden.de