

info Schimmel und Feuchtigkeitsschäden

Schimmel und Stockflecken an Wänden und Decken, abfallende Tapeten, verrottendes Mobiliar und muffelnde Bettwäsche: Kaum ein anderes Thema belastet so häufig und nachhaltig das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Über kaum ein anderes Thema wird zwischen diesen so unnachgiebig gestritten. Selten geht es dabei darum, ob ein Mangel überhaupt vorliegt, denn dazu sind die als Pilzgeflechte farbenreich ausblühenden Symptome zu gut sichtbar. Der Zwist entbrennt zumeist an der Frage „Wer hat Schuld?“. Muss der Vermieter gegen sich gelten lassen, dass die Bausubstanz mangelhaft ist und dass daher das Auftreten von Schimmel und anderen Feuchtigkeitsschäden trotz gewöhnlicher Nutzung der Wohnung unvermeidbar war? Oder liegt es am Mieter, der die Wohnung zu wenig gelüftet und geheizt hat? Dieses Merkblatt soll Ihnen Tipps für ein richtiges Wohnverhalten geben und Ihre Rechte und Pflichten als betroffener Mieter aufzeigen.

Wie Sie sich als Mieter verhalten müssen:

Sie sind als Mieter nicht dazu verpflichtet, durch ein entsprechendes Wohnverhalten Mängel der Bausubstanz auszugleichen, wenn dies für Sie unzumutbar ist. Insbesondere kann von Ihnen nicht verlangt werden, so zu heizen und zu lüften, dass in jedem Fall kein Schimmelbefall entstehen kann. Unzumutbar ist es insbesondere auch, von Ihnen zu verlangen, dass Sie die Möbel in 5 – 10 cm Abstand von den Wänden stellen oder in allen Räumen eine ständige Mindesttemperatur von 17° C gewährleisten. Wäre eine Wohnung nur unter diesen Nutzungsbedingungen schimmelfrei zu halten, wäre sie in jedem Fall mangelhaft.

Greift der Vermieter während der Mietzeit in ein schadensfreies System ein (z.B. durch Einbau von isolierverglasten Fenstern im Altbau), sind Sie als Mieter nicht verpflichtet, Ihr bisheriges Heiz- und Lüftungsverhalten so umzustellen, dass auch weiterhin keine Feuchtigkeitsschäden an den Wänden auftreten, wenn Sie dazu letztlich mehr Heizenergie aufwenden müssten.

Richtig heizen und lüften

Was dagegen zumutbar ist, wird im Einzelfall unterschiedlich bewertet. Hat sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages zu einem konkreten Heiz- und Lüf-

ungsverhalten verpflichtet, so kann dies maßgeblich sein (z.B. beim Trockenwohnen eines Neubaus). In einem solchen Fall sollten Sie sich aber hinsichtlich der Wirksamkeit der entsprechenden vertraglichen Regelung rechtlich beraten lassen.

Ist im Mietvertrag nichts geregelt, so gilt: Neigt das Mauerwerk zu Feuchtigkeit, sollten Räume, die häufig genutzt werden, tagsüber auf ca. 20° C beheizt sein. Schlafräume sollten eine Temperatur von zumindest 15° C aufweisen.

Allerdings muss der Vermieter die Beheizbarkeit der Wohnung gewährleisten. Ist die Heizung ohne Ihr Verschulden mangelhaft und dies ein Grund für die Schimmelbildung, können Sie dafür auch nicht haftbar gemacht werden.

Weiterhin empfiehlt es sich, 3 – 4-mal pro Tag eine Stoßlüftung durchzuführen: Dazu sind die Zimmerfenster 5 – 10 Minuten weit zu öffnen, um einen vollständigen Austausch der feuchten Raumluft gegen trockene Außenluft zu erreichen. Der Temperaturverlust in der Wohnung bleibt dabei gering, denn die eigentlichen Wärmeträger im Raum – Möbel, Wände und Heizkörper – verlieren ihre Wärme nicht. Kurze Zeit nach Schließen der Fenster wird die gewünschte Raumtemperatur wieder erreicht.

Unzweckmäßig ist es dagegen, den ganzen Tag Fenster in Kippstellung offen zu halten. Hier würde lediglich die Temperatur der Wärmeträger abgesenkt, ohne dass gleichzeitig ein vollständiger Austausch der Luft erfolgt.

Ein folgenreicher Fehler kann das „Überschlagen lassen“ einzelner Zimmer sein, wenn die Wohnung nicht ausreichend gelüftet wird. Diese Zimmer werden selbst nicht beheizt, dadurch kühlen die Wände aus. Nunmehr dringt feuchte, wärmere Luft aus der übrigen Wohnung ein, der Taupunkt sinkt und die Feuchtigkeit schlägt sich zwangsläufig an den kalten Wänden nieder.

Werden Räume kurzfristig mit erheblichem Feuchtigkeitsaufkommen belastet, wie z.B. das Bad beim Duschen oder die Küche beim Kochen, sollte in diesen während oder unmittelbar danach eine Stoßlüftung durchgeführt werden.

Betreiben Sie in der Wohnung ein Aquarium, unterhalten Sie außergewöhnlich viele Zimmerpflanzen oder hängen Sie dort die Wäsche zum Trocknen auf, muss die erhöhte Abgabe von Feuchtigkeit an die Raumluft durch entsprechend häufigeres Lüften ausgeglichen werden.

Überprüfen Sie Ihr Wohnverhalten und korrigieren Sie es gegebenenfalls.

Rechte des Mieters

Treten dagegen trotz richtigem Heizen und Lüften Schimmel oder andere Feuchtigkeitsschäden auf, so ist in aller Regel ein Mangel der Bausubstanz die Ursache dafür. Dabei ergeben sich für Sie als Mieter folgende Rechte und Ansprüche:

Mangelbeseitigungsanspruch und Mietminderung

Feuchte und schimmelbefallene Wände machen die gemietete Wohnung mangelhaft. Hier können Sie die nachhaltige Beseitigung des Mangels vom Vermieter fordern. Sie müssen sich nicht damit zufriedengeben, dass lediglich die befallenen Wände oberflächlich behandelt und anschließend frisch gestrichen werden, wenn aufgrund mangelhafter Bausubstanz zu erwarten ist, dass spätestens mit Beginn der nächsten kalten Jahreszeit der Schimmel wieder ausblüht.

Vielmehr können Sie hier fordern, dass die eigentlichen Ursachen beseitigt werden, also z.B. die Regenrinne repariert oder eine geeignete Fassaden-dämmung angebracht wird.

Zugleich haben Sie das Recht, wegen der Mängel eine Mietminderung durchzuführen.

Zum Anspruch auf Mängelbeseitigung und auf Mietminderung wenden Sie sich bitte direkt an unsere Beratungsstellen. Informationen entnehmen Sie bitte auch unserem Merkblatt „Mängelanzeige“, das in der Geschäftsstelle sowie den Außenstellen erhältlich ist.

MIETER HELFEN MIETERN

Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg

Telefon 0911 - 39 70 77
Telefax 0911 - 93 32 713
www.mhmnuernberg.de

Selbsthilfe des Mieters

Schimmelflecken sollten Sie nur dann selbst durch einen Fachmann beseitigen lassen, wenn die Bausubstanz bereits saniert wurde und der Vermieter innerhalb einer von Ihnen gesetzten Frist keine Abhilfe geschaffen hat. Eine unsachgemäße Behandlung der Bausubstanz kann mehr schaden als nützen. Für Schäden, die Sie verursachen sind Sie dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig. Daher sollten Sie die Sanierung der Bausubstanz immer dem Vermieter überlassen.

Schadensersatz

Sind durch die Feuchtigkeit zugleich Schäden an Gegenständen des Mieters entstanden (z.B. verstockte Bettwäsche, verrotte Möbel), hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Ersatz des ihm dadurch entstandenen Schadens. Ein solcher Schadensersatzanspruch setzt jedoch ein Verschulden des Vermieters voraus. Dies ist in der Regel dann gegeben, wenn dieser von der Feuchtigkeit in der Wohnung wusste, aber nichts dagegen unternommen hat. Andererseits wird Ihr Schadensersatzanspruch dann geschmälert oder ausgeschlossen, wenn Sie den Vermieter nicht unverzüglich von der Feuchtigkeit unterrichtet haben.

Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung

Einige Schimmelarten werden mit Hautallergien und der Erkrankung der Atmungsorgane bis hin zum Krebs in Zusammenhang gebracht.

Hier gibt Ihnen das Gesetz ein Recht zur fristlosen Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung. Allerdings sind an dieses Kündigungsrecht besondere Voraussetzungen geknüpft. Lassen Sie sich daher eingehend beraten, bevor Sie sich zu einem solchen Schritt entschließen.

Beweise sichern und Beweislast

Macht der Mieter vorbezeichnete Rechte und Ansprüche geltend, trifft ihn die Beweislast für das Vorliegen des jeweiligen Mangels oder Schadens. Deshalb sollten Sie Beweisstücke wie den verstockten Teppich nicht wegwerfen. Wollen Sie befallene Stellen selbst durch einen Fachhandwerker beseitigen lassen, sollten Sie diese vorab durch Fotos dokumentieren und von neutraler Seite begutachten und protokollieren lassen. Wichtig ist es festzustellen, ob bereits der Vermieter mit Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung zu kämpfen hatte und ob auch andere Wohnungen im Haus betroffen sind.

Sie als Mieter haben also allen Anlass, ihre Rechte geltend zu machen und durchzusetzen.

Andererseits kann Sie ein Fehler hierbei teuer zu stehen kommen, denn Prozesse um das Verschulden von Feuchtigkeitsschäden und Schimmel werden in der Regel mit teuren Gutachten geführt, deren Kosten der Unterliegende neben den eigentlichen Prozesskosten und den Kosten der Instandsetzung der Feuchtigkeitsschäden dann zu zahlen hat.

