

Schimmel in Mietwohnungen

Wann liegt die Verantwortlichkeit für den Schimmel beim Mieter bzw. Vermieter?

Der Verursacher der Schimmelbildung ist auch rechtlich gesehen in der Verpflichtung.

Es muss also erst einmal festgestellt werden ob der Vermieter für die Schimmelbildung aufgrund von Baumängeln an Haus und Wohnung verantwortlich ist, oder ob eventuell doch der Mieter den Schimmel aufgrund von mangelhaftem Heiz- und Lüftungsverhalten verursacht hat.

Wann ist der Mieter in der Verantwortung?

Mögliche Indizien, dass der Mieter für den Schimmel in der Wohnung verantwortlich sein könnte, wären z.B. dass ein neuer Mieter in eine Wohnung eingezogen ist, in der im Vorfeld (also bei Vormietern) nie Probleme mit Schimmelbefall aufgetreten sind und nun, z.B. nach 6-12 Monaten meldet der neue Mieter plötzlich eine Schimmelbildung in der Mietwohnung.

Es sollte (möglichst von einem Fachbetrieb bzw. Gutachter) festgestellt werden wo der Schimmel aufgetreten, und wie stark die Schimmelbildung fortgeschritten ist.

Mit dem Mieter sollte abgeklärt werden, wie er die Wohnung beheizt (Temperaturen) und wie er in der Wohnung lüftet. (Wie häufig, auf welche Weise und wann und wo).

Ein weiterer Grund für vom Mieter verursachten Schimmel in der Mietwohnung könnte z.B. sein, dass er die falsche Tapete im Badezimmer neu aufgebracht hat, oder in einer Wohnungsecke stehen Pflanzenkübel, die nicht ausreichend dicht sind etc.

Auch Aquarien können unter Umständen zu einer Wasserkondensation an einer dahinter liegenden Wand führen und damit auf Dauer auch zu einer Schimmelbildung.

Welche Verpflichtungen hat ein Mieter?

Was ein Mieter tun bzw. nicht tun muss um Schimmel in der Mietwohnung zu vermeiden:

- Ein Mieter muss nur im normalen Rahmen heizen um Schimmel in der Mietwohnung vorzubeugen. (18 – 21°C)
- Ein Mieter ist verpflichtet seine Mietwohnung dauerhaft über einer Temperatur von 15°C zu halten um einem Schimmelbefall vorzubeugen.
- Ein Mieter ist nicht verpflichtet das Schlafzimmer nachts zu heizen, allerdings kann auch hier verlangt werden, dass die besagten 15°C nicht unterschritten werden.
- Der Mieter ist nicht verpflichtet Baumängel durch übermäßiges heizen auszugleichen.
- Ist der Mieter im Urlaub nicht anwesend, besteht keine Pflicht die Wohnung weiter zu beheizen.
- Der Mieter ist verpflichtet um Schimmelbildung zu vermeiden für einen regelmäßigen Luftaustausch in der Wohnung zu sorgen. (2-3-mal täglich ca. 10 Minuten Stoßlüften. Ein gekipptes Fenster reicht nicht aus).
- Ein Mieter ist nicht verpflichtet Baumängel und daraus resultierenden Schimmelbefall durch übermäßiges Lüften auszugleichen.



Wann haftet der Vermieter für Schimmel in der Mietwohnung?

Grundsätzlich ist der Vermieter immer dann zur Verantwortung zu ziehen wenn Baumängel an Haus und Wohnung vorliegen. Häufig kann eine Schimmelbildung entstehen, wenn z.B. neue, energiesparende Fenster nachträglich eingebaut wurden. Durch diese veränderten Isolationsverhältnisse kann Kondensfeuchtigkeit und somit Schimmel an Fensterecken und angrenzenden Wänden entstehen. Auch mangelhaft nachträglich angebrachte Isolierung kann zu einem Schimmelbefall führen, da hier eventuell Wärmebrücken bei der Konstruktion entstanden sind. Natürlich wird der Vermieter auch bei Schimmelbefall durch defekte Rohrleitungen zur Verantwortung gezogen. (Natürlich nur wenn nicht der Mieter ein Loch in ein Wasserrohr gebohrt hat und dies nicht entsprechend dem Vermieter gemeldet hat.)

Leider ist in vielen Fällen die Sachlage nicht eindeutig. Kann sich nicht einvernehmlich über anfallende Sanierungskosten geeinigt werden, sollte auf jeden Fall ein Gutachter hinzugezogen werden, da dieser häufig besser Ursachen der Schimmelbildung benennen kann.

Wann kann der Mieter für Schimmel Mietminderung verlangen?



Das Mietrecht bei Schimmel sieht vor, dass der Vermieter grundsätzlich immer bei bereits vorhandenen und neu entstandenen Mängeln an Haus und Wohnung zu haften hat und bei auftretendem Schimmel Mietminderung zulassen muss. Das gilt für Bestand, aber auch bei auftretendem Schimmel nach Sanierungsarbeiten, die zur Folge haben, dass die Außenhülle des Gebäudes noch luftdichter wird und somit zum Beispiel Kondensfeuchtigkeit im Haus entsteht der das Schimmelwachstum begünstigt. Das ist insbesondere nach Einbau von neuen Isolierfenstern der Fall, oder aber bei nachträglichen Dämmmaßnahmen. Es muss zweifelsfrei geklärt werden ob der entstandene Schimmel auch tatsächlich durch die Sanierungsmaßnahmen entstanden ist und nicht schon im Vorfeld vom Mieter von zum Beispiel falschem Lüftungs- und Heizverhalten verursacht wurde, bevor eine Mietminderung wegen Schimmel durchgesetzt werden kann.

Ebenfalls kann eine Mietminderung bei Schimmel in der Wohnung verlangt werden, wenn Feuchtigkeit aufgrund von defekten Rohrleitungen oder Heizkörpern entstanden ist. Hier muss natürlich ein Zusammenhang der Feuchtigkeit mit dem Schimmel nachgewiesen werden. Außerdem hat der Vermieter den Mieter nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen ggf. darauf hinzuweisen, dass ein erhöhter Lüftungsbedarf der Wohnung durch die Umbaumaßnahmen besteht. In der Zeit bis und während der Sanierungsarbeiten am Schimmelbefall kann der Mieter eine Mietminderung ansetzen, in welcher Höhe diese Mietminderung ausfällt ist Ermessenssache und einvernehmlich zu klären. Ist dies nicht möglich kann ein Sachverständiger bestellt werden der den Schaden beziffert und dann ggf. einen Vorschlag zur Mietminderung aufgrund von Schimmel und der Beeinträchtigung des Wohngefühls macht.

Mieterpflichten

Schimmel & Mietminderung ist allerdings keine unzertrennliche Einheit. Der Mieter hat bzgl. Schimmel im Mietrecht auch einige Pflichten zu erfüllen.

So ist der Mieter verpflichtet regelmäßig, täglich seine Wohnung angemessen zu lüften. Auch heizen muss der Mieter die Wohnung regelmäßig. Dabei muss er darauf achten, dass die Temperatur in jedem Zimmer über 15°C ist. Außerdem hat der Mieter die Pflicht einen Schimmelbefall so schnell wie möglich beim Vermieter zu melden. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter den Mieter laut Schimmel Mietrecht dazu verpflichten die Kosten der Sanierung zu übernehmen, die durch das zögerliche Melden entstanden sind und bei rechtzeitiger Verständigung vermeidbar gewesen wären.

Wann ist Wohnungskündigung möglich?

Kommt der Vermieter der Sanierung des Schimmelbefalls nicht in einer bestimmten Frist nach, hat der Mieter das Recht die Wohnung fristlos zu kündigen. Der Vermieter kann dann zur Zahlung der entstandenen Kosten der Wohnungssuche etc. herangezogen werden.

Stellt sich allerdings nachträglich heraus, dass der entstandene Schimmel doch auf die Kappe des Mieters geht, kann der Vermieter im Nachhinein zum einen die durch die Mietminderung zu wenig gezahlte Miete zurückverlangen und bei vorheriger fristloser Kündigung des Mieters, die Miete für die Monate der fristgerechten Kündigung nachträglich verlangen. (In der Regel 3 Monate).

► alle aktuellen Mietrechte finden Sie unter: www.pro-wohnen.de > Ratgeber > Mietrecht & Urteile.

» Sehen Sie hierzu auch unseren „MKL Schimmelratgeber“

» Mit einem MKL Fachberater vor Ort und unseren PurNatur Produkten, sowie unserem original MicroPore Entfeuchtungsputz® können wir Ihnen versichern, eine dauerhafte Lösung für Ihr Problem zu finden!

