

Was tun bei Schimmelbefall?

Worum es geht?

Schimmel in der Wohnung ist oft die Ursache für einen unerbittlichen Streit zwischen Mieter und Vermieter, der nicht selten vor Gericht endet. Streitfrage ist dabei, wer den Schaden "verursacht" hat und deswegen für die Beseitigungskosten aufkommen muss. Mieter berufen sich auf Mängel am Haus, wie z. B. eine schadhafte Fassade oder ein kaputtes Dach. Gerade bei Altbauten ist das auch häufig der Fall. Es kann sich allerdings genauso gut um falsches Lüft- und Heizverhalten des Mieters handeln, was Vermieter gerne und oft behaupten. Die Wahrheit lässt sich in der Regel nur durch ein Gutachten beweisen. Ob es sich lohnt, dem vorliegenden Gutachten ein Gegengutachten entgegenzustellen, will wohl überlegt sein. Wird die Entscheidung der Schuldfrage einem Gericht überlassen, hat der Verlierer wie üblich die gesamten Kosten zu tragen. Das bedeutet, neben der Schimmelbeseitigung fallen auch noch Kosten für den Prozess und die Gutachten an. Allerdings ist die Entscheidung durch einen Richter oft unumgänglich.

Wie entsteht Schimmel?

Schimmelbefall ist immer auf Feuchtigkeit zurückzuführen. Diese kann einerseits von außen in die Wohnung gelangen, oder auch einfach durch die Anwesenheit von Menschen, die atmen und Schweiß absondern. Kochen, Duschen oder Baden erhöhen die "Feuchtigkeitsproduktion" zusätzlich, genau wie Zimmerpflanzen. Heiße Luft kann mehr Feuchtigkeit speichern als kalte, deswegen ist es im Winter wichtig, genügend zu heizen, damit sich die Nässe nicht an den ausgekühlten Außenwänden absetzt. Besonders in Altbauten ist die Wärmedämmung oft schlecht. Durch Lüften kann verbrauchte Luft - und mit ihr die Raumfeuchtigkeit - aus der Wohnung entfernt und somit die Schimmelgefahr gemindert werden. Auf Regenwasser, das sich in Wänden mit schadhafter Außenfassade ansammelt, hat das allerdings kaum Einfluss. Regen ist häufig die Ursache für feuchte Wände und somit für Schimmelbefall.

Die Schuldfrage

Die Situation ist eindeutig: vorhandener Schimmel in der Wohnung muss beseitigt werden. Doch wer ist dafür zuständig, Mieter oder Vermieter? Generell hat der Vermieter die Wohnung in makellosem Zustand zur Verfügung zu stellen. Der vertragsmäßige Gebrauch muss dauerhaft gewährleistet sein. Daher müssen den Gebrauch einschränkende Mängel auch von seiner Seite behoben werden. Schimmelbefall ist ein solcher Mangel, er ist nicht nur unästhetisch, sondern bildet auch gesundheitsschädigende Sporen. Der Mieter hat wiederum die Pflicht, vorhandene Mängel dem Vermieter sofort zu melden und deren Beseitigung einzufordern. Handelt es sich um Schäden, die der Mieter selbst verursacht hat, muss er sie auch aus eigener Initiative und auf eigene Kosten wieder beseitigen. Bei Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung ist es oft unklar, aus welchem Grund sie entstanden sind. Es kann sich um Mängel am Bau handeln - dann liegt die Schuld beim Vermieter - aber auch um unzureichendes Heizen und Lüften von Seiten des Mieters. Beides lässt sich häufig nur durch Gutachten beweisen.

Kommt es zu einem Rechtsstreit wegen der Beseitigung von Schimmelpilz, erfolgt das Urteil meistens aufgrund eines vorgelegten Gutachtens, das die Schuldfrage zu klären scheint, dem aber genauso gut ein Gegengutachten entgegengestellt werden kann. Im Laufe der Zeit hat sich folgende Vorgehensweise "eingebürgert":

1. Der Mieter hat das Vorhandensein des Mangels zu beweisen, was bei sichtbarem Schimmelbefall einfach ist.
2. Verweigert der Vermieter die Beseitigung des Mangels, hat er unter Beweis zu stellen, dass dieser nicht durch die Beschaffenheit der Mietsache oder Außeneinflüsse entstanden ist.
3. Ist bewiesen, dass der Schimmelpilz nicht durch Baumängel verursacht wurde, muss wiederum der Mieter darlegen, dass er in ausreichendem Maße geheizt und gelüftet hat, und dass der Schaden nicht auf nachteilige Möblierung der Wohnung zurückzuführen ist.

Wenn sich der Mieter in überzeugender Weise entlasten kann, ist auch so die Zuständigkeit noch nicht bewiesen. Es liegt am Ermessen des Gerichts, welcher Faktor den Feuchtigkeitsschaden nun endgültig ausgelöst hat, und wer den Schaden beheben muss.

Rechte und Pflichten des Mieters

- ⇒ Kein Mieter kann gezwungen werden, die Heizung anzustellen. Allerdings besteht die Verpflichtung, darauf zu achten, keine Schäden zu verursachen. Dazu gehört auch, angemessen zu heizen und zu lüften, damit Beeinträchtigungen wie Schimmel nicht entstehen. Was "angemessen" bedeutet, hängt von der Wohnung ab. Altbauten haben oft eine schlechte Wärmedämmung, dort muss verstärkt gegen Feuchtigkeit vorgegangen werden. Neubauten allerdings haben bei Erstbezug noch eine Restfeuchte in den Wänden, die von den verwendeten Baumaterialien stammt. Wenn eine Wohnung nach Bezug erst noch "trockengeheizt" werden muss, ist der Mieter vor Einzug davon in Kenntnis zu setzen. Ansonsten ist Neubaufeuchte als Baumangel anzusehen und somit Vermietersache.
- ⇒ Nachteilige Möblierung kann dem Mieter angelastet werden. Hinter großen Möbelstücken, wie z.B. Schränken, kann Luft schlecht zirkulieren, und Schimmel breitet sich leichter aus. Daher empfiehlt es sich, Schränke o. ä. nicht direkt an einer Außenwand zu platzieren, wenn es auch anders geht. Der Mieter hat die Pflicht, eine Wohnung in "üblicher Weise" zu nutzen, d. h. sie nicht in extremer Weise abzuwohnen. Möbelstücke an Außenwänden aufzustellen, widerspricht generell nicht der "üblichen Nutzung der Mietsache", doch das kann im Einzelfall von der Auffassung des Gerichts abhängen.
- ⇒ Dreimal täglich zehn Minuten kräftig durchzulüften, ist ein Richtwert für "angemessenes Lüften". Fenster über einen längeren Zeitraum hinweg zu "kippen", schadet oft mehr als es nützt.
- ⇒ Behauptet der Vermieter, der angezeigte Schimmelbefall in einer Wohnung sei durch falsches Verhalten des Mieters entstanden, muss er beweisen, dass der Feuchtigkeitsschaden nicht auf Baumängel zurückzuführen ist. Wenn der Schaden eindeutig durch die Schuld des Mieters verursacht wurde, muss dieser ihn auch beseitigen. Das heißt, er muss selbst den Schimmel entfernen, neu tapezieren und am besten künftig darauf achten, richtig zu lüften.
- ⇒ Fällt die Schimmelursache offensichtlich in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters, hat der Mieter das Recht, in der Zeit bis zur Schadensbehebung die Miete zu mindern. Gegebenfalls kann er sogar den Mietvertrag fristlos kündigen und vom Vermieter Ersatz für die Umzugskosten oder feuchtigkeitsgeschädigte Möbel einfordern. Kann der Vermieter jedoch seine "Unschuld" beweisen, fallen die Kosten auf den Mieter zurück.
- ⇒ In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, den Schimmelbefall beim Vermieter anzuzeigen. Es ist sinnvoll, das auf schriftlichem Weg zu tun.

Rechte und Pflichten des Vermieters

- ⇒ Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass sich die Mietsache in makellosem Zustand befindet. Meldet der Mieter Mängel, die den Gebrauch der Wohnung beeinträchtigen, hat der Vermieter die Pflicht, diese zu beseitigen. Vorausgesetzt, der Mieter hat den Schaden nicht selbst verursacht. Schimmelbefall mindert die Wohnungsqualität eindeutig, und kann sogar eine Gefährdung für die Gesundheit bedeuten. Deshalb muss gegen ihn so schnell wie möglich vorgegangen werden.
- ⇒ Ist der Vermieter überzeugt, dass der Schaden nicht auf Mängel am Gebäude zurückzuführen ist, muss er das beweisen können und dem Mieter gegebenenfalls ein Gutachten vorlegen. In diesem Fall besteht das Recht, eine angekündigte Mietminderung zurückzuweisen. Macht der Mieter die Mietminderung dann nicht rückgängig, kann ihm der Vermieter wegen vertragswidrigen Verhaltens fristlos kündigen.
- ⇒ Baumängel sind jedoch sehr häufig der Grund für Schimmelbefall, besonders bei Altbauten. Der Besitzer eines Gebäudes muss sichergehen, dass sich wirklich keine Risse oder Löcher im Verputz befinden oder ein Dachziegel fehlt, bevor er dem Mieter schuldhaftes Verhalten vorwirft. Auch Neubaufeuchte gilt als Baumangel, wenn der Mieter vor dem Einzug nicht ausdrücklich auf sie hingewiesen wurde.
- ⇒ Liegt ein Baumangel vor, hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass dieser dauerhaft beseitigt wird. Undichte Fassaden müssen von außen abgedichtet werden, mangelnder Wärmedämmung wird durch eine zusätzliche äußere Isolierschicht entgegengewirkt. Eine innen an den Wänden angebrachte Styropor- oder Aluminiumschicht wird nur in seltenen Fällen als sachgerechte Schadensbekämpfung angesehen.