



## Schimmel und andere Feuchtigkeitsschäden

**Schimmel und Stockflecken an Wänden und Decken, abfallende Tapeten, verrottes Mobiliar und muffelnde Bettwäsche: kaum ein anderes Thema belastet so häufig und nachhaltig das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. 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 Sie über die Ursachen für Feuchtigkeit und Schimmelbefall in Bauwerken informieren, Ihnen Tipps für ein richtiges Wohnverhalten geben und ihre Rechte und Pflichten als betroffener Mieter aufzeigen. Wie Sie Ihre Rechte dem Vermieter gegenüber geltend machen, entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt „Wohnungsmängel und Mietminderung“.**

### Woher kommt der Schimmel?

Schimmel braucht, um sich vermehren zu können, einen geeigneten Nährboden. Die-

ser besteht aus organischen, aber auch anorganischen Stoffen, wie sie im Holz, im Staub, in der Blumenerde oder auch in Kunststoffen wie z.B. Dispersionsfarben vorkommen. Grundsätzlich können also alle Arten von Baumaterialien von Schimmel befallen werden. Voraussetzung ist aber, dass der Nährboden feucht und wenig umlüftet ist. Dann haften die Keimzellen des Schimmels auf diesem an und beginnen die für ihren Stoffwechsel erforderlichen Substanzen herauszulösen. Dadurch verändert der Untergrund seine Eigenschaften: Holz verrottet, Tapetenkleister verliert seine Bindewirkung, Wandputz, Beton und Estrich werden Schicht um Schicht porös. Gleichzeitig wächst der Schimmel, bildet sog. Kulturen, die je nach Art der durch den jeweiligen Nährboden veränderten Wachstumsbedingungen beginnen, sich unterschiedlich zu verfärben. Sie können grün, schwarz, grau, aber auch rot oder gelb ausblühen. Der dabei an Gebäuden entstehende Schaden kann immens sein. **Und:** Die Schimmelsporen stellen meistens eine erhebliche Gesundheitsgefährdung dar! Verwertbar wird der Nährboden für den Schimmel jedoch wie gesagt erst dann, wenn er feucht ist. Das Ausblühen von Schimmelpilzen an Gebäudeteilen ist genau genommen also ein Mangelsymptom, während die Mangelursache bereits in einem zu hohen Feuchtigkeitsaufkommen in der Wohnung oder in deren Bausubstanz liegt.

### Wie kommt Feuchtigkeit in die Mauern?

Bedingt durch die wasserabhängige Aufbereitung von Baumaterialien, aber auch durch Umwelteinflüsse und die Wohnnutzung, weist jedes Mauerwerk eine gewisse Feuchtigkeit auf. Dies ist unschädlich, solange die dabei verwendeten Materialien die Eigenschaft haben, Feuchtigkeit in bestimmten Mengen aufzunehmen und in gleichem Maße wieder abzuleiten. Wird diese Eigenschaft des jeweils verwendeten Baumaterials aber überbeansprucht, bleibt die Wand nass. Grund hierfür können undichte Wasser- und Abwasserleitung in oder an den Wänden, lecke Dachrinnen, mangelhafte Fassadenisolierung, falsche Materialien oder aufsteigendes Grundwasser sein. Hier liegt in jedem Fall ein Mangel vor, den der Vermieter zu vertreten hat. Als betroffener Mieter haben Sie daher einen Anspruch darauf, dass die Mangelursachen nachhaltig beseitigt werden.

Aber auch der **Wohngebrauch** selbst kann dazu führen, dass sich Feuchtigkeit an den Wänden niederschlägt und ins Gemäuer eindringt: Kochen, Duschen und Baden, Wäsche trocknen in der Wohnung, das Aquarium, Zimmerpflanzen, selbst die Atemluft reichern die Raumluft mit Feuchtigkeit an. Wie Sie folgender Tabelle entnehmen können, werden in einem Haushalt im Laufe eines Tages erhebliche

Wassermengen an die Raumluft abgegeben:

**Feuchtigkeitsabgabe in Litern pro Tag:**

Mensch:	1,0 – 1,5
Kochen:	0,5 – 1,0
Duschen:	0,5 – 1,0
Wäsche trocknen	
Geschleudert	1,0 – 1,5
Tropfnaß:	2,0 – 3,5
Zimmerblumen:	0,5 – 1,0

**Ein bißchen Physik**

Luft ist, abhängig von der Temperatur, nur zur Aufnahme bestimmter Feuchtigkeitsmengen fähig. Ein Kubikmeter auf 20° C erwärmter Raumluft kann bis zur Sättigung 17,5 g Wasser aufnehmen. Fällt die Temperatur ab, sinkt auch das Aufnahmevermögen. Bei 10° C ist die Sättigungsgrenze bereits mit 9,5 g Wasser pro Kubikmeter Luft erreicht. Insofern spricht man von der relativen Fähigkeit der Luft, Feuchtigkeit aufzunehmen. Jedoch ist ein Raum niemals an allen Stellen gleichmäßig temperiert. Gerade während der kalten Jahreszeiten gibt es an der Innenseite schlecht isolierter Außenwandteile und einfach verglaste Fenster in Beziehung zur übrigen Raumluft ein Temperaturgefälle. An diesen Stellen ist die Sättigungsgrenze der Luft am schnellsten erreicht, die Luftfeuchtigkeit kondensiert und schlägt sich als Wasser nieder (sog. Taupunkt). Dieser Umstand muß bei der Planung eines Wohnhauses berücksichtigt werden.

Die Außenmauern eines **Altbaus** weisen keine besondere zusätzliche Wärmedämmung auf, denn hier liegt der Taupunkt des Raumes immer bei den einfach verglasten Fenstern. Die Scheiben beschlagen, das Wasser läuft ab und wird durch spezielle

Vorrichtungen aufgefangen oder abgeleitet. Baut der Eigentümer nachträglich isolierverglaste Fenster ein, verlagert er den Taupunkt: Die Fensteroberflächen nehmen auf der Innenseite die Temperatur der Raumluft an. Die Luftfeuchtigkeit schlägt sich nunmehr an den kältesten Stellen des Mauerwerks (sog. Wärmebrücken) nieder und dringt in dieses ein. Oft beginnt dieser Vorgang in den Ecken der Innenseite zweier Außenwandteile. Dort ist die der Kälte ausgesetzte Außenfläche sehr viel größer als die erwärmte Innenwandfläche (sog. Geometrische Wärmebrücke). Folglich verliert das Mauerwerk dort am schnellsten die Wärme und weist die kälteste Stelle auf. Durch die Nässe steigt die Wärmeleitfähigkeit der Mauer weiter, d.h. die Temperatur an den Innenseiten nimmt weiter ab, der Taupunkt sinkt weiter. Hier muß der Vermieter für eine zusätzliche Wärmedämmung des Mauerwerks sorgen, um das ursprüngliche Gleichgewicht der Temperaturverhältnisse im Raum wieder herzustellen. Ist beim **Neubau** die Isolierverglasung der Fenster von vornherein vorgesehen, muß die Wärmedämmung darauf abgestimmt sein. Zudem ist zu berücksichtigen, dass moderne Baumaterialien wie Beton oder Polystyrole weit aus schlechtere Eigenschaften bei der Aufnahme und Ableitung von Feuchtigkeit haben als dies bei früher verwendeten Materialien wie Ton, Kalkputz und Holz der Fall ist. Auftretende Wärmebrücken und Wandnässe sind hier meist Anzeichen für eine mangelhafte Bauplanung oder Bauausführung.

**Wie Sie sich als Mieter verhalten müssen:**

Treten während der Mietzeit Mängel auf, ist der Mieter verpflichtet, diese Mängel dem Vermieter **nachweisbar mitzuteilen (sog. Mangelanzeige)**. Erfolgt dies nicht, haftet der Mieter für einen hieraus resultierenden (weiteren) Schaden und verliert auch eigene Ansprüche. Bitte lassen Sie sich daher umgehend beraten, wenn Sie feuchte oder gar bereits von Schimmel befallene Stellen in Ihrer Wohnung entdecken.

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. Dadurch würde der Vermieter in unzulässiger Weise das gesamte Haftungsrisiko auf den Mieter abwälzen. 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 schadenfreies System ein (z.B. Einbau von isolierverglasten Fenstern im Altbau), sind Sie als Mieter zunächst 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, ist im Einzelfall unterschiedlich zu bewerten. Hat sich

der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages zu einem konkreten Heiz- und Lüftungsverhalten 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 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 wer-

den 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, denn durch Sie verursachte Gebäudeschäden können Sie teuer zu stehen kommen.

## 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, schimmelbefallene Wände machen die gemietete Wohnung mangelhaft. Hier können Sie die nachhaltige Beseitigung des Mangels vom Vermieter fordern. Sie müssen sich nicht damit zufrieden geben, dass lediglich die befallenen Wände oberflächlich mit Gegenmitteln behandelt und anschließend frisch gestrichen werden, wenn aufgrund mangelhafter Bausubstanz zu erwarten ist,

dass spätestens mit Beginn der nächsten kalten Jahreszeit der Schimmel an denselben Stellen wieder ausblüht. Vielmehr können Sie hier fordern, dass die **eigentlichen Ursachen** beseitigt werden, also z.B. die Regenrinne repariert oder eine geeignete Fassadendämmung angebracht wird. Dies gilt grundsätzlich auch für mitvermietete Nebenräume wie z.B. den Keller. Bei der Behandlung der befallenen Stellen muß der Vermieter Mittel verwenden, die keine zusätzliche Belastung für Ihre Gesundheit darstellen. Verlangen Sie daher Auskunft über die einzusetzenden Mittel, bevor Sie ihm die Schimmelbeseitigung erlauben. Zugleich haben sie das Recht, wegen der Mängel eine **Mietminderung** durchzuführen. Dazu, wie der Anspruch auf Mangelbeseitigung durchzusetzen und die Mietminderung durchzuführen ist, erhalten Sie in unseren Beratungsstellen fachkundigen Rat sowie unser **Merkblatt „Wohnungsmängel und Mietminderung“**, dem Sie weiter Informationen entnehmen können.

### 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 (vgl. dazu unser **„Wohnungsmängel“-Merkblatt**):

Eine unsachgemäße Behandlung der Bausubstanz kann mehr schaden als nützen. Insbesondere Materialien, die die Wand oberflächlich versiegeln, führen dazu, dass die Feuchtigkeit nicht mehr aus dem Mauerwerk entweichen kann und dieses zunehmend verrottet. Für Schäden, die Sie dadurch verursachen,

sind Sie dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig. **Daher sollten Sie die Sanierung der Bausubstanz immer dem Vermieter überlassen. Wie Sie Ihren dahingehenden Anspruch durchsetzen, erfahren Sie in der Beratung.**

### Schadensersatz

Sind durch die Feuchtigkeit zugleich Schäden an Gegenständen des Mieters entstanden (z.B. verstockte Bettwäsche, verrottete 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 geschmälert oder ausgeschlossen, wenn Sie den Vermieter nicht unverzüglich von der Feuchtigkeit unterrichtet haben. Ein auftretender Mangel sollte also immer auch aus diesem Grund sobald als möglich nachweisbar gemeldet werden.

### Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung

Schimmelpilzsporen schweben als unsichtbare Körperchen in der Raumluft, setzen sich auf der Haut fest und werden eingeatmet. Einige Schimmelarten werden daher mit **Hautallergien** und der **Erkrankung der Atmungsorgane** bis hin zum Krebs in Zusammenhang gebracht. Hier gibt Ihnen das Gesetz ein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Gesundheitsgefährdung. Allerdings sind an dieses Kündigungsrecht besondere Voraussetzungen geknüpft. Lassen Sie sich daher

eingehend beraten, bevor Sie sich zu einem solchen Schritt entschließen.

### Anzeige bei den Gesundheitsbehörden?

Eine akute Gesundheitsgefährdung durch Schimmel in Ihrer Wohnung konnte in der Vergangenheit bei der örtlichen Gesundheitsbehörde bzw. der Wohnungsaufsichtsbehörde angezeigt werden. Diese konnte den Vermieter zum Abstellen des gesundheitsgefährdenden Zustandes zwingen. Seit der Abschaffung des Wohnungsaufsichtsgesetzes durch den Landesgesetzgeber zum 01.01.2005 sind wirksame Eingriffsmöglichkeiten der Behörden leider nicht mehr vorhanden.

In München gibt es zumindest noch die Möglichkeit einer umweltmedizinischen Beratung durch die Stadt.

### 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 oder das verrottete Möbelstück nicht wegwerfen. Wollen Sie befalene 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 **Vormieter** mit Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung zu kämpfen hatte und ob auch andere Wohnungen im Haus betroffen sind.

Geht es dagegen um die Frage, in wessen Verantwortungsbereich die Ursache für die Feuchtigkeit der Wände und den Schimmelbefall fällt,

ist zunächst der Vermieter verpflichtet Nachweis darüber zu erbringen, dass der Zustand der Bausubstanz eine gewöhnliche Wohnnutzung verträgt und die Mängel auf ein Fehlverhalten des Mieters zurückzuführen sind. Die bloße Behauptung, der Mieter habe unzureichend geheizt und gelüftet, kann diesen Entlastungsbeweis nicht erbringen. Es genügt auch nicht, wenn der Vermieter sich lediglich darauf beruft, das Haus sei entsprechend der zum Errichtungszeitpunkt geltenden DIN-Normen erbaut. Sie als Mieter haben also allen Anlass, ihre Rechte geltend zu machen und durchzusetzen. Andererseits kann 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. **Lassen Sie sich daher eingehend mietrechtlich beraten, bevor Sie zur Tat schreiten.**