

UM SCHIMMELS WILLEN

Wenn giftiger **Schimmel** die Wände verunziert, können Mieter die Miete mindern und Abhilfe verlangen. Sind sie aber selbst schuld daran, müssen sie für den Schaden aufkommen.

Als Silvia und Jim Tate ihren Wohnzimmerschrank umstellen wollten, blühte ihnen eine Überraschung. Über mehr als 20 Zentimeter hatte sich an der Wand dahinter ein Schimmelpilz ausgebreitet.

Das Paar wandte sich sofort an den Vermieter und forderte ihn auf, den Schaden zu beheben. Doch der war der Meinung, dass Baumängel nicht als Ursache für den Pilz infrage kämen. Der Schimmel müsse durch zu wenig oder durch falsches Lüften entstanden sein.

Meistens lässt sich nicht eindeutig sagen, ob ungenügendes Lüften für den Schimmel verantwortlich ist oder ob es Baumän-

gel wie ein undichtes Dach oder Fenster, Risse in der Fassade oder Wärmebrücken sind. Laut Verbraucherzentrale Bundesverband kommt in 45 bis 55 Prozent der Fälle beides zusammen.

Feuchtigkeitsschäden stehen nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes „ganz weit oben auf der Liste“ der Probleme zwischen Mietern und Vermietern.

Ausreichend heizen und lüften

Kein Vermieter kann dem Mieter verbieten, in einem kalten Zimmer zu schlafen. Der Mieter muss aber dafür sorgen, dass die Räume nicht so weit auskühlen, dass Feuchtigkeitsschäden entstehen können. „Bei normalem Gebrauch der Mietsache und regelmäßigem Lüften – etwa zweimal am Tag – darf sich kein Schimmel bilden. Dafür muss der Vermieter sorgen. Bei Tätigkeiten, die zu verstärkter Feuchtigkeitsbildung führen,

wie Duschen oder Kochen, muss der Mieter entsprechend mehr lüften“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Dieser Auffassung sind auch die Gerichte: So entschied das Landgericht (LG) Berlin, dass ein Mieter keinen Anspruch auf Beseitigung von Schimmelpilz im Duschbereich hat, wenn dieser dadurch entstanden ist, dass der Mieter nach dem Duschen die nass gespritzten Fliesen nicht trocken wischt. „Die Beseitigung von Spritzwasser ist jedenfalls in innenliegenden Bädern von jedem Mieter zu erwarten“, heißt es in dem Urteil (Az. 61 S 510/98).

Um vorzubeugen, legen mittlerweile viele Vermieter dem Mietvertrag ein Blatt bei, das über das richtige Heizen und Lüften informiert (siehe auch Kasten S. 45). Nach baulichen Veränderungen wie dem Einbau von Isolierfenstern sind Vermieter sogar verpflichtet, Mieter über neue Anforderungen ans Heizen und Lüften zu informieren (LG Gießen, Az. 1 S 63/00).

Das Schimmelproblem nimmt zu

„Vor fünf Jahren betrafen etwa 30 Prozent der bei uns eingehenden Anfragen das Thema Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung – mittlerweile sind es 50 bis 60 Prozent“, schätzt Maria Nickel-Froese vom Gesundheitsamt Bremen. Die Ausbreitung des Schimmelproblems hängt damit zusammen, dass die Häuser aus Energie-spargründen immer dichter werden, die Bauphysik bei Gebäudesanierungen nicht ausreichend berücksichtigt wird und die Energiekosten stark gestiegen sind.

„Die Leute wollen sparen und lüften weniger“, sagt Nickel-Froese. „Das kann aber schnell nach hinten losgehen.“ Nach einer Stoßlüftung heizt sich die Raumluft schnell wieder auf, sodass der Energieverbrauch kaum steigt. Ist aber erst einmal ein Feuchtigkeitsschaden entstanden, kann dessen Beseitigung teuer werden.

Schimmel ist zudem nicht nur unhygienisch, sondern unter Umständen auch gesundheitsschädlich: „Werden die freigesetzten Sporen eingeatmet, kann es zu Rei-

In **900facher Vergrößerung** sieht er gar nicht so übel aus: Hausschimmel auf der Raufasertapete.



zungen der Schleimhäute, Beschwerden im Bereich der Atemwege oder allergischen Beschwerden kommen“, berichtet Nickel-Froese.

Miete mindern

Mieter, die sicher sind, dass nicht falsches Lüften zum Schimmel geführt hat, sollten den Vermieter schriftlich auffordern, den Schaden innerhalb einer Frist von beispielsweise drei oder vier Wochen zu beseitigen. Denn dieser ist dazu verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem einwandfreien, also vor allem nicht gesundheitsgefährdenden Zustand zu überlassen.

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Mieter berechtigt, die Miete zu mindern – es sei denn, er wusste schon vor dem Einzug von dem Mangel in der Wohnung, beispielsweise, weil der Mietvertrag darauf hinweist.

Die von Gerichten anerkannten Minderungsquoten reichen je nach Schwere des Befalls von einigen wenigen Prozent der Bruttomiete einschließlich Betriebskosten bis zu fast 100 Prozent.

Mieter sollten sich zum Beispiel beim Mieterverein erkundigen, ob und wie stark sie die Miete mindern können. Denn der Vermieter darf den Mietvertrag fristlos kündigen, wenn der Mieter ungerechtfertigt mindert und dadurch mit der Mietzahlung so weit in Verzug gerät, dass der geschuldete Betrag insgesamt mindestens zwei Monatsmieten erreicht (LG Berlin, Az. 65 S 35/05).

Anspruch auf Schadensersatz

Lässt der Vermieter die vom Mieter gesetzte Frist verstreichen, darf der Mieter den Schimmel von einer Fachfirma beseitigen lassen und die Kosten dafür dem Vermieter in Rechnung stellen. Laut Kammergericht Berlin kann er sogar einen Vorschuss auf die voraussichtliche Reparatursumme verlangen (Az. 8 RE-Miet 6717/87).

Gibt der Mieter jedoch Arbeiten in Auftrag, ohne dem Vermieter die Gelegenheit zu geben, den Schaden zu beseitigen, muss er die Kosten selbst tragen (LG Hagen, Az. 13 S 188/82).

Ist der Schimmelbefall so stark, dass eine Gesundheitsgefahr für den Mieter besteht, darf dieser fristlos kündigen (LG Berlin, Az. 62 S 10/98). Umgekehrt kann auch der Vermieter fristlos kündigen, wenn feststeht, dass der Mieter schuld am Schimmelbefall ist und er sein Verhalten trotz Abmahnung nicht ändert.

Das Landgericht Berlin verpflichtete einen Mieter zu Schadensersatz, weil sich Schimmel gebildet hatte, der durch ausreichendes Lüften hätte verhindert werden können. Das Gericht argumentierte, die Notwendigkeit zu lüften hätte auch einem nicht sachverständigen Nutzer der Räume auffallen müssen, weil die Raumluft stickig und verbraucht war (Az. 61 S 19/84).

Silvia und Jim Tate wollten sich auf keinen Streit einlassen und entfernten den Schimmel selbst. Kurz darauf zogen sie sowieso um und hatten seither nie wieder Probleme mit feuchten Wänden. ■

SERVICE

Wenn Sie nicht sicher sind, ob es sich bei verdächtigen Verfärbungen an der Wand oder an der Decke um Schimmel handelt, können Sie bei uns eine Analyse der Raumluft in Auftrag geben. Sie kostet 47 Euro. Die STIFTUNG WARENTEST ermittelt Anzahl und Art der Sporen in Ihrer Wohnung. Sie erhalten einen Nährboden, den Sie eine Zeit lang offen stehen lassen und anschließend ans Labor zurückschicken.

Weitere Informationen erhalten Sie unter

Faxabruf 0180 5/88 76 83 09

(12 Cent/Minute) oder bei Angabe der Bestellnummer M 0001 unter der

Telefonnummer 0180 5/00 24 67

(12 Cent/Minute) oder im Internet unter

www.finanzttest.de/analysen

UNSER RAT

Heizen. Drehen Sie die Heizung nie ganz ab. Ständiges Auskühlen und Aufheizen ist teurer, als eine niedrige Durchschnittstemperatur zu halten.

Durchzug. Stellen Sie die Fenster zum Lüften nicht auf Kippe. Der Luftaustausch ist gering, dafür kühlen die Wände stark ab. Abgekühlte Wände aufzuheizen verbraucht viel mehr Energie als trockene Raumluft zu erwärmen.

Luftfeuchtigkeit. Die relative Luftfeuchtigkeit in Innenräumen sollte 60 Prozent nicht auf Dauer übersteigen. Messen können Sie die Luftfeuchtigkeit mit einem Hygrometer aus dem Baumarkt.

Test. Sie können mit unserem einfachen Test (siehe Service oben) überprüfen, ob Ihre Wohnung mit Schimmelpilzen belastet ist. Auch Gesundheitsämter führen Analysen durch. Besteht der Verdacht auf eine umweltbedingte Erkrankung, übernehmen einige Krankenkassen die Kosten für die Prüfung. Fragen Sie am besten vorher nach.

Putzmittel. Verwenden Sie zur Schimmelpilzbekämpfung mindestens 80-prozentigen Alkohol. Dieser ist sehr wirksam bei nur geringen Nebenwirkungen.

So verhindern Sie feuchte Wände

Öffnen Sie Fenster und Türen weit, damit Zugluft entsteht. Fünf bis zehn Minuten dauert es, bis die mit Feuchtigkeit gesättigte, warme Raumluft durch kühle, trockene Luft von außen ausgetauscht ist. Kalte Luft nimmt wesentlich weniger Wasserdampf auf als warme Luft. Daher ist die Außenluft, vor allem im Winter, nachts und am frühen Morgen stets trockener als die Luft in Wohnräumen.

Schließen Sie die Fenster und drehen Sie die Heizung auf. Die Raumtemperatur

erhöht sich, sodass die trockene neue Luft immer mehr Feuchtigkeit aufnimmt – auch aus feuchten Wänden. Nach drei bis vier Stunden hat sich die Luft mit Wasserdampf vollgesogen. Jetzt sollten Sie die Fenster noch einmal öffnen, um die entstandene Treibhausluft hinauszulassen und gegen trockene Außenluft zu ersetzen.

Wenn Sie diese Prozedur einige Wochen mehrmals täglich durchführen, werden sogar feuchte Wände trocken.

