

Oftmals heißt es, über kaum ein Thema könnten MieterInnen und VermieterInnen so „leidenschaftlich“ diskutieren wie über die Frage, wer an Schimmelbildung in einer Mietwohnung Schuld hat. Diese Formulierung erscheint aber doch als etwas beschönigend: Für MieterInnen stellt es eine ganz erhebliche – auch körperliche – Belastung dar, wenn es in der Wohnung schimmelt. Und VermieterInnen fürchten bei Schimmelbefall zu Recht um den Wert ihrer Wohnung. Hinzu kommt, dass man dem Schimmel meistens nicht ansieht, warum er denn auftritt. Vor diesem Hintergrund ist Streit vorprogrammiert – und eine Lösung meist leider nicht leicht gefunden. Unser Informationsblatt gibt Ihnen eine erste Einordnung:

### **Warum genau ist Schimmel so ein Problem?**

Schimmel sieht nicht nur unschön aus. Er kann, wenn er immer wieder auftritt, den/die MieterIn psychisch zudem erheblich belasten, weil dieser/diese sich in seiner/ihrer Wohnung nicht mehr richtig wohlfühlt. Schimmel kann Menschen aber auch körperlich richtig gefährlich werden: Das Auftreten bestimmter Schimmelarten wird mit Hautallergien, insbesondere Erkrankungen der Atmungsorgane und möglicherweise selbst Krebserkrankungen in Verbindung gebracht.

Zugleich greift Schimmel – und insbesondere die Feuchtigkeit, welche die Schimmelbildung hervorruft – die Bausubstanz unter Umständen ganz erheblich an und kann die Beseitigung von Feuchtigkeit bzw. Schimmel, die sich bis tief in die Wände ausbreiten, recht teuer werden.

### **Was muss die Mietpartei tun?**

Sowohl MieterIn als auch VermieterIn haben daher ein großes Interesse, dass es erst gar nicht zur Schimmelbildung kommt. Einigkeit besteht dann grundsätzlich auch noch, dass der/die MieterIn der Schimmelbildung vorzubeugen hat, sofern dies für sie/ihn keine unzumutbaren Anstrengungen bedeutet. **Tut er/sie dies nicht, macht er/sie sich unter Umständen sogar ersatzpflichtig.** Der Streit entzündet sich dann zumeist daran, welche Maßnahmen von dem/der MieterIn verlangt werden können. Eine einfache Antwort hierauf gibt es leider nicht. Hilfreich sein kann aber folgende „Checkliste“:

1. Wurde im Mietvertrag etwas zum „richtigen“ Heiz- bzw. Lüftungsverhalten vereinbart?  
Falls ja:
  - Maßgeblich ist dann grundsätzlich die dort getroffene Regelung.
  - Aber Achtung: Nicht alle Vereinbarungen sind auch wirksam!
2. Falls nein: Berücksichtigen Sie den Baustandart, nach dem das von Ihnen bewohnte Gebäude errichtet wurde.
  - So kann bei älteren Gebäuden von den MieterInnen grundsätzlich mehr Aufwand zur Schimmelprävention erwartet werden. Auch hier kann von MieterInnen aber wohl nicht mehr verlangt werden als überschaubare, zeitlich konzentrierte Vermeidungsbemühungen während der üblichen Freizeit Werkstätiger.
  - Hingegen weisen neuere Gebäude oftmals aktive Lüftungsanlagen auf, die selbsttätig für einen hinreichenden Luftaustausch sorgen. Dann kann auf ein zusätzliches Lüften über die Fenster unter Umständen sogar vollständig verzichtet werden.
3. Orientieren Sie sich aber am besten in jedem Fall mindestens an den Empfehlungen des Umweltbundesamtes.
  - Eine umfassende Broschüre des Umweltbundesamts finden Sie online unter <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/leitfaden-zur-vorbeugung-erfassung-sanierung-von>

- Die wichtigsten Hinweise haben wir Ihnen nachfolgend zudem noch kurz zusammengefasst:

Allgemein gilt, dass sich umso leichter Feuchtigkeit an den Wänden und Fenstern niederschlägt und deshalb Schimmel bildet, umso größer der Temperaturunterschied zwischen Zimmerluft und Wand bzw. Fenster ist und umso mehr Feuchtigkeit sich in der Zimmerluft befindet.

**Grundsätzlich genügt eine Raumtemperatur von circa 20° Celsius, in Schlafzimmern sogar von 16° Celsius.** Aber auch in anderen Räumen kann die Raumtemperatur nachts moderat weiter abgesenkt werden. Allerdings gelten hierfür zwei Voraussetzungen: Zum einen müssen die Türen zwischen unterschiedlich warmen Räumen stets geschlossen werden. Denn andernfalls gelangt wärmere, feuchtere Luft in die kälteren Räume und schlägt sich die Feuchtigkeit dort auf den kühlen Oberflächen nieder. Zum anderen muss für hinreichende Lüftung gesorgt werden, deren Erfolg mit einem Hydrometer gemessen werden kann.

Dabei gilt: Umso mehr Feuchtigkeit in einer Wohnung bzw. einem Raum produziert wird, umso umfassender muss gelüftet werden. Insbesondere das Duschen oder Baden, Kochen und Trocknen von Wäsche lässt viel Feuchtigkeit entstehen. Während oder nach solchen Tätigkeiten sollte daher ausreichend gelüftet werden. Aber auch Menschen, Tiere, Zimmerpflanzen und bspw. Aquarien geben fortlaufend Feuchtigkeit ab. **Daher sollte in der kalten Jahreszeit mindestens zwei bis drei Mal pro Tag zwischen fünf und zehn Minuten gelüftet werden** – umso kälter und trockener die Außenluft ist, umso kürzer können die Lüftungsperioden gehalten werden. Zum Lüften sollten mehrere, in der Wohnung möglichst gegenüberliegende Fenster vollständig geöffnet werden. Das „Kippen“ von Fenstern bringt hingegen kurzfristig wenig Luftaustausch und kühlt die Räume langfristig nur unnötig aus.

### Und wenn das nichts hilft?

Kommt es trotz ausreichender Bemühungen des/der MieterIn zu Schimmelbildung, so ist oftmals die Bausubstanz unzureichend. In diesem Fall handelt es sich – je nach Baujahr und konkretem Problem – zwar nicht unbedingt bei der Bausubstanz selbst um einen Mangel, die Schimmelbildung stellt aber dennoch einen **Mangel der Mietsache** dar. Insofern stehen Ihnen dann Ihre **Mängelrechte** zu. Allgemeine Informationen zu diesen wie auch Ihren Pflichten als MieterIn im Fall eines Mangels finden Sie in unserem Informationsblatt „Mietmängel“.

### Besonders wichtig: Beweise sichern

Gerade weil durch Schimmelbefall erhebliche Schäden entstehen können und der/die MieterIn theoretisch für den Schimmel verantwortlich sein könnte, versuchen VermieterInnen leider oftmals die Schuld für dessen Entstehen den MieterInnen in die Schuhe zu schieben.

Wichtig ist daher, nicht nur den Schimmelbefall selbst – mit Fotos, Zeugen etc. – zu dokumentieren, um beweisen zu können, dass überhaupt ein Problem vorliegt. Vielmehr ist auch zu dokumentieren, dass den/die MieterIn keine Verantwortung für die Entstehung des Schimmels trifft: Hierzu kann festgestellt werden, ob z.B. auch schon der/die VormieterIn Probleme mit Schimmelbildung hatte oder ob auch NachbarInnen von dieser betroffen sind. Zudem empfiehlt sich die Führung eines Lüftungsprotokolls. Hierfür stellen wir unseren Mitgliedern gerne eine Vorlage zur Verfügung.

**Achtung:** Gerade Fälle von Schimmelbefall und Feuchtigkeitsschäden sind oftmals – sachlich wie rechtlich – komplex. Lassen Sie sich daher im Zweifel stets frühzeitig rechtlich beraten. Unseren Mitgliedern bieten wir **Rechtsberatung** auch zu diesem Thema. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie hier:

**MIETER HELFEN MIETERN**  
**Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.**  
 Kirchenweg 61  
 90419 Nürnberg  
 Telefon 0911 - 39 70 77  
 E-Mail [info@mhm-nbg.de](mailto:info@mhm-nbg.de)  
[www.mhmnuernberg.de](http://www.mhmnuernberg.de)

