

Schimmelpilze in der Wohnung: nicht nur schädlich für die Nerven

„Richtiges Wohnverhalten“ sorgt für Unstimmigkeiten zwischen Mietern und Vermietern

Recklinghausen, Februar 2009 – Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung sind einige der am häufigsten auftretenden Mängel in Mietwohnungen. Oftmals versuchen die Vermieter durch „falsches Wohnverhalten“ um eine Renovierung oder Mängelbeseitigung herum zu kommen. Doch so leicht ist das nicht.

Schlechte Isolierungen, undichte Leitungen oder auch Kondenswasserbildung kann vor allem im Herbst und Winter zu Schimmelbildung an Decken und Wänden führen. Das sorgt nicht nur für eine optische Beeinträchtigung, sondern kann im Ernstfall auch eine Gefährdung der Gesundheit darstellen. „Daher sollten Mieter umgehend ihren Vermieter informieren, wenn Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbefall in der Wohnung auftreten“, rät Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Um seine Rechte durchsetzen zu können, ist es wichtig, eine Mängelanzeige nach § 536c BGB zu machen. Nur dann können zum Beispiel eine Mängelbeseitigung oder eine Mietminderung geltend gemacht werden.“

Wohnverhalten

Im Gegenzug versucht der Vermieter oftmals, den betroffenen Mietern zum Beispiel unzureichendes Lüften, also falsches Wohnverhalten, vorzuwerfen. Dann entfällt nämlich das Recht auf Mietminderung oder Kündigung des Mietverhältnisses. Die Definition von richtigem Heiz- und Lüftungsverhalten ist jedoch sehr unterschiedlich. „Einig sind sich die Gerichte darin, dass eine Kipplüftung nicht genügt, da dann kein ausreichender Luftaustausch stattfinden kann“ erklärt Claus O. Deese. „Es reicht allerdings, morgens und abends 20 bis 30 Minuten alle Fenster weit zu öffnen. Bei sehr niedrigen Temperaturen kann das auch kürzer sein.“

Gesundheitsschädigung

Dass Schimmelpilze die Gesundheit belasten können, ist unumstritten. Husten, erschwertes Atmen oder auch Hautreizungen können hier möglicherweise ihre Ursache haben. Wann eine Gesundheitsgefährdung vorliegt, ist allerdings eine Frage des Einzelfalls. Dazu Claus O. Deese: „Die Mieter müssen beweisen, dass die vorhandenen Schimmelpilze tatsächlich gefährdend sind und dass sich giftige Stoffe in der Atemluft befinden. “

Die Schuldfrage

Bei Mängeln, die dem Vermieter zuzuschreiben sind, also Fassadenschäden oder eine mangelhafte Isolierung, muss sich dieser zunächst entlasten. Gelingt es ihm nicht, dieses zweifelsfrei zu tun, muss er nachweisen, dass der Schimmel bzw. die Feuchtigkeit durch unzureichendes Wohn- und Lüftungsverhalten des Mieters entstanden ist.

Dann wiederum muss sich der Mieter dahingehend entlasten, „dass sie die Feuchtigkeitsschäden und die daraus resultierende Schimmelbildung nicht durch vertragswidriges Verhalten, wie unzureichende Beheizung und Lüftung verursacht haben“ (OLG Karlsruhe - 3 RE Miet 6/84 -).

Um hier rechtzeitig vorzubeugen, empfiehlt der Mieterschutzbund e.V. folgende Tipps zum richtigen Heizen und Lüften:

- Die Türen zu nicht geheizten Zimmern sollten geschlossen bleiben, weil sonst wärmere und damit feuchtere Luft in die kühleren Räume eindringt und die Feuchtigkeit dort kondensiert.

- Mindestens zwei Mal am Tag die Fenster öffnen, am besten mit Durchzug durch die Wohnung lüften. Bei Minustemperaturen ca. fünf bis zehn Minuten, im Sommer sollte länger gelüftet werden.
- Je kälter es draußen ist, desto besser werden die Räume durch Lüftung entfeuchtet. Im Sommer gilt für Keller und kühle Nebenräume: am besten nachts lüften, dann ist die Außenluftfeuchte am geringsten.
- Auf zusätzliche Luftbefeuchter wie z. B. Verdunster am Heizkörper lieber verzichten.

3.593 Wörter

Der Mieterschutzbund e.V. vertritt rund 16.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Schmalkaldener Straße 16

22761 Hamburg

T: 040/555 838 50

F: 040/947 937 26

E: info@pr-affairs.de