



RATGEBER

Schimmelbildung

Stand: 03 / 2016

Der für Mieter unangenehmste Mangel ist Schimmelbefall. Mit Schimmel befallene Wohnungen sind zum Wohnen auf Dauer nicht geeignet, Schimmel ist nicht nur für Kinder, sondern auch für Erwachsene potentiell gesundheitsgefährdend, kann zu schwerwiegenden Erkrankungen führen. Schimmel muss daher immer beseitigt werden.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Wie kann Schimmel entstehen?

Schimmel benötigt immer Feuchtigkeit. Wenn für Schimmelpilze ein Nährboden vorhanden ist, kann ein Pilzbefall relativ schnell entstehen, mitunter bereits nach nur einer Woche.

Typische Situationen, in denen Schimmel entsteht, sind daher:

- Neubaufeuchte
- Wasserschäden
- Wärmebrücken (Kondensfeuchtigkeit!)

Erste Hilfe bei Schimmelbefall

In einer schimmelbefallenen Wohnung zu leben, kann Erkrankungen hervorrufen oder verstärken. Daher darf sichtbarer Schimmelbefall oder aber muffiger Schimmelgeruch nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Es ist dringend erforderlich, sofort zu handeln:

1. Sofort den Vermieter informieren!

Oft ist eine bauseitige Ursache für Feuchtigkeit und Schimmel gegeben. Diese fällt immer in den Verantwortungsbereich des Vermieters, daher ist es unbedingt erforderlich, den Mangel sofort anzuzeigen und den Vermieter aufzufordern, Schimmel und die Ursache für Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen.

2. Beweise sichern!

Bei sichtbarem Schimmelbefall sollten Fotos gefertigt werden.

3. Schimmel beseitigen!

Wenn der Vermieter nicht sofort reagiert und den Schimmel beseitigt oder beseitigen lässt ist es dringend erforderlich, zu handeln. Lassen Sie sich hierzu beraten!

4. Die Schäden analysieren lassen!

Wenn der Verdacht besteht, dass der Schimmel Ursache für bereits vorhandene Erkrankungen darstellt, sollte der Hausarzt oder ein Umweltmediziner zu Rat

gezogen werden.

Wichtig! Vorhandener Schimmel kann nicht durch geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten beseitigt werden, durch richtiges Heizen und Lüften kann einer Schimmelbildung allenfalls nur vorgebeugt werden!

Feuchtigkeit in Räumen - wer ist schuld?

Wenn in einer Wohnung Feuchtigkeit und Schimmel auftauchen, entzündet sich meistens ein Streit darum, wer dieses zu vertreten hat. Naheliegender ist, dass die Feuchtigkeit dort ihre Ursache hat, wo sie auch auftritt, d. h. im Bauwerk oder auf der Bauteiloberfläche. Von der Vermieterseite wird oft behauptet, Mieter würden nicht richtig heizen und lüften, allein hierdurch sei die Feuchtigkeit und somit auch der Schimmel bedingt. Die Auseinandersetzung um diese Frage ist rechtlich klar geregelt.

Immer ist der Vermieter verpflichtet nachzuweisen, dass die von ihm vermietete Wohnung baulich einwandfrei errichtet und in diesem Zustand erhalten wurde, d.h. in trockenem Zustand vermietet wurde, keine akuten Beschädigungen, wie z. B. Wasserrohrbrüche oder Dachschäden vorliegen, des Weiteren auch keine erheblichen Isolierungsfehler (Wärmebrücken) gegeben sind. Erst wenn dem Vermieter dieser Nachweis gelungen ist, kann die Vermutung entstehen, dass das Verhalten von Mietern Einfluss auf Feuchtigkeit und Schimmel haben kann. Wichtig hierbei ist, dass selbst übertriebenes Heizen und Lüften bei einem mangelhaften Bauwerk nicht zur Behebung oder Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel führen kann, dazu ist der Einfluss dieser Faktoren meistens zu gering.

Um hier richtig vorzugehen, ist dringend eine fachkundige Beratung erforderlich. Für Mitglieder des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. bietet der Verein auch eine kostengünstige bauseitige Begutachtung von Wohnungen an, damit abgeschätzt werden kann, auf welcher Seite die Ursache liegt und erste Anhaltspunkte gegeben werden können, wie die hier gegebenen baulichen Mängel beseitigt werden können. Bitte nehmen Sie zunächst Kontakt zur Rechtsberatung auf.

Hierbei gilt, dass eine Wohnung im üblichen Umfang ohne Gesundheitsgefährdung bewohnbar sein muss. Der Vermieter kann - schon gar nicht im Nachhinein - daher nicht verlangen, dass sich Mieter den besonderen Mängeln der Wohnung anpassen, beispielsweise in

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop können Sie auf Seite 3 einsehen.



ungewöhnlichem Umfang heizen oder in ungewöhnlichem Umfang lüften!

Wasserschäden müssen immer unverzüglich vollständig beseitigt werden. Wenn sich ein Wasserschaden außerhalb der Wohnung, beispielsweise durch einen Wasserrohrbruch oder auch eine ausgelaufene Waschmaschine in einer Nachbarwohnung, ereignet hat, bleibt der Vermieter verpflichtet, den bauseitigen Schaden vollständig zu beseitigen. Sofern hier größere Mengen Wasser ausgelaufen sind, wird es regelmäßig erforderlich sein, durch Einsatz spezieller Maschinen die betroffenen Wände und Bauteile auszutrocknen, ein Warten auf ein Austrocknen von selbst oder Verdunsten reicht hier nicht aus.

Ohne besondere Vereinbarungen im Mietvertrag können Mieter auch bei Neubauten davon ausgehen, dass Neubauwohnungen in üblichem Umfang bewohnt werden können, keine besonderen Maßnahmen zum "Trockenheizen" oder "Trockenwohnen" benötigen.

Wohnungen sind zum üblichen Bewohnen gedacht, d.h. insbesondere auch zum Aufstellen von Möbeln. Daher dürfen selbstverständlich Möbel auch an die Wand gestellt werden, auch an Außenwände. Wenn keine ausdrücklichen Hinweise seitens des Vermieters erfolgen, reicht es hierbei aus, wenn der durch die Fußleiste oder Scheuerleiste vorgegebene Abstand zwischen Schrankrückwand und Wand erhalten bleibt.

Zum Bewohnen einer Wohnung gehört es unvermeidlich, dass Luftfeuchtigkeit entsteht. Soweit eine Wohnung bewohnt wird, muss sie auch beheizt und belüftet (s.u.) werden. Mieter sind jedoch nicht verpflichtet, ihr Heizungs- und Lüftungsverhalten an Isolierungsfehler der Wohnung anzupassen. Feuchtigkeit und Schimmel entsteht oft an sog. Wärmebrücken, d.h. an Wandteilen, welche schlechter oder fehlerhaft isoliert sind, somit trotz ordnungsgemäßer Beheizung der Wohnung immer wesentlich kälter bleiben, als die Zimmertemperatur. An diesen Wandteilen schlägt sich die normalerweise in der Luft vorhandene Feuchtigkeit nieder, bei mangelhaftem Wärmeschutz ist dieses auch nicht durch gesteigertes Heizung oder gesteigertes Lüften zu vermeiden.

Mieterrechte bei Feuchtigkeit und Schimmel

Bei bauseitig bedingtem Schimmel stehen Mietern vielfältige Rechte zu:

Mietminderung

Sobald Schimmel in der Wohnung zu verzeichnen ist, ist die Wohnung mangelhaft, somit entsteht automatisch das gesetzliche Mietminderungsrecht. Wichtig ist, dieses Mietminderungsrecht sofort auszuüben, oder noch besser dem Vermieter schriftlich sofort mitzuteilen, dass Mietzahlungen nur unter Vorbehalt erfolgen. Zur Höhe der Mietminderung ist es unbedingt erforderlich, eine fachkundige Beratung einzuholen.

Ersatzvornahme

Grundsätzlich ist es bei jedem Mangel rechtlich möglich, dem Vermieter eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels zu setzen, dann, wenn die Frist nicht eingehalten wurde, den Mangel selbst zu beheben oder beheben zu lassen und dann die hierfür entstandenen Kosten beim Vermieter geltend zu machen. Oft kommt dieses Recht bei größeren Schimmelschäden jedoch nicht zum Zuge, da regelmäßig hier umfangreichere bauliche Sanierungen vorgenommen werden müssen.

Instandsetzungsklage

Wenn umfangreichere Maßnahmen notwendig sind, der Vermieter sich jedoch weigert, ist es ohne Weiteres möglich, den Vermieter auf Instandsetzung der Räumlichkeiten zu verklagen. Auch hierzu ist es unbedingt erforderlich, vor Einleitung eines solchen Prozesses fachkundige Beratung einzuholen.

Fristlose Kündigung

Kein Mieter kann dazu gezwungen werden, in verschimmelten, d.h. gesundheitsgefährdenden Räumlichkeiten zu leben. Bei sichtbarer Schimmelbildung in erheblichem Umfang ist immer eine akute Gefährdung der Gesundheit zu befürchten. Wenn feststeht, dass durch Schimmelpilze eine konkrete Gesundheitsgefährdung vorliegt, ist auch immer das Recht zu einer fristlosen Kündigung gegeben. Nach neuerer Rechtsprechung muss ein Mieter allerdings nachweisen, dass durch den Schimmelbefall eine konkrete Gesundheitsgefährdung entsteht.

Durch eine solche Kündigung endet das Mietverhältnis sofort, es ist jedoch notwendig, gewisse Formalien einzuhalten. Eine derartige fristlose Kündigung muss umfangreich begründet werden. Auch hier ist fachkundige Beratung unbedingt erforderlich.

Eine fristlose Kündigung ist auch deswegen möglich, weil zwar der gesundheitsgefährdende Schimmel beseitigt wurde, die jedoch nach wie vor vorhandene und sich als Mangel zeigende Ursache trotz angemessener Fristsetzung nicht beseitigt wurde.

Schadensersatz

Sofern die Feuchtigkeitsschäden und der Schimmel bauseitig bedingt sind, kann der Vermieter u.U. auf Schadensersatz haften.

Dieses ist immer (auch ohne Verschulden!) dann der Fall, wenn der Vermieter eine von Anfang an feuchte oder schimmelige Wohnung vermietet hat, oder eine Wohnung, bei der bereits bekannt war, dass hier regelmäßig (bauseitig bedingter) Schimmelbefall entsteht.

Waren Feuchtigkeits- und Schimmelschäden nicht bereits zum Zeitpunkt der Vermietung dem Vermieter bekannt oder bereits in der Mietsache angelegt, so haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Dieses Verschulden setzt einerseits voraus, dass der Schimmel bauseitig bedingt ist, andererseits dass z.B. trotz Fristsetzung keine Beseitigung des Schadens erfolgte oder der Vermieter die Beseitigung verweigert.

Der Schaden kann je nach den Umständen in Kosten für verschimmelte Möbel und Kleidung, Kosten für Beseitigung und Renovierung, Kosten für Begutachtungen, aber auch Kosten für einen Umzug oder Kosten für Krankenbehandlung und Schmerzensgeld bestehen.

Sollten sich bei Ihnen bereits Beeinträchtigungen Ihrer Gesundheit zeigen, die möglicherweise auf Schimmel in der Wohnung zurückzuführen sind, wenden Sie sich hierzu bitte an einen niedergelassenen Arzt mit der Zusatzqualifikation "Umweltmedizin" bzw. lassen Sie sich von Ihrem Hausarzt dorthin überweisen.

Wichtig!!! Wenn Sie Ihre Rechte bei Schimmelschäden ausüben wollen sind viele mierechtliche Feinheiten zu beachten. Wenden Sie sich an die Rechtsberatung Ihres Mietervereins.

Sie sind nicht verpflichtet, Ihrem Vermieter nachzuweisen, dass die Ihnen vermietete Wohnung bautechnisch mangelhaft ist und hierdurch die Feuchtigkeits- und Schimmelschäden bedingt sind. Wie bereits gesagt,



steht ihr Vermieter in der Beweispflicht nachzuweisen, dass die Wohnung mangelfrei ist.

Um für eine möglicherweise hierzu auch drohende Auseinandersetzung Ihre Chancen abzuschätzen und auch kurzfristig eine Mängelbeseitigung erzielen zu können, bietet der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. seinen Mitgliedern eine sachverständige bautechnische Untersuchung durch ausgewiesene Spezialisten zu einem erschwinglichen Preis. Als Mitglied des Mietervereins fragen Sie bitte Ihre/n Rechtsberater/in.

Richtig heizen und lüften

Die folgenden Ratschläge setzen voraus, dass bislang noch keine Feuchtigkeits- und Schimmelschäden vorhanden sind, des Weiteren, dass bauliche Mängel der Wohnung ebenfalls nicht vorliegen:

Richtig heizen

Für folgende Räume werden folgende Mindesttemperaturen empfohlen:

- Badezimmer: 21 - 24 °C
- Kinder-, Arbeitszimmer, Wohn-,
- Esszimmer und Küche 20 - 22 °C
- Schlafzimmer 16 - 18 °C

Die vorstehenden Werte gelten nur dann, wenn die Wohnung bewohnt wird. Bei längerer Abwesenheit (z.B. Urlaub) reicht es, die Thermostate auf Frostsicherung zu stellen.

Die Heizung sollte nie ganz abgestellt werden. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.

Türen zwischen unterschiedlich stark geheizten Räumen sollten tags und nachts geschlossen bleiben. Insbesondere sollten keine Räume mitgeheizt werden, z.B. das Schlafzimmer, mit abgestellter Heizung, durch die geöffnete Tür!!!

Richtig lüften

Mindestens morgens und abends einen kompletten Luftwechsel herbeiführen. Hierzu am besten Stoßlüften (Querlüften oder Durchzug). Wenn Sie sich tagsüber in der Wohnung aufhalten, am besten ein weiteres Mal gründlich lüften.

Dauerlüften durch gekipptes Fenster vermeiden. Da für einen Luftwechsel längere Zeit benötigt wird, besteht hierbei die Gefahr, dass Bauteile (z.B. der Fenstersturz im Badezimmer) übermäßig auskühlen.

Zusätzlich lüften nach Baden und Duschen, beim Trocknen von Wäsche, nach dem Kochen und Dampfbügeln. Bitte immer nach außen lüften, nicht aus dem Bad in andere Räume!

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie möchten

- ...Informationen zur Mitgliedschaft erhalten?
- ...Mitglied werden?
- ...als Mitglied einen Beratungstermin vereinbaren?

Sie erreichen uns

- ...in unserer Geschäftsstelle
- ...in unseren Außenberatungsstellen
- ...telefonisch

Adresse Geschäftsstelle

Kampstraße 4; 44137 Dortmund

Telefon 0231/ 55 76 56 – 0
E-Mail info@mieterverein-dortmund.de
Internet www.mvdo.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

Montag – Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr
Freitag 8.30 – 14.00 Uhr

Außenberatungsstellen (ohne Terminvereinbarung)

Castrop-Rauxel, Bürgerhaus, Leonhardstr. 6
Dienstag 18.00 – 19.00 Uhr
Es berät Sie unser Rechtsberater Martin Grebe

Lünen, Gesundheitshaus, Roggenmarkt 18-20
Montag 13.00 – 14.30 Uhr
Donnerstag 14.00-15.30 Uhr
Es berät Sie unsere Rechtsberaterin Martina Bohn

Lünen, Brambauer, Bürgerhaus, Yorkstr. 19,
Montag 15.00 – 16.00 Uhr
Es berät Sie unsere Rechtsberaterin Martina Bohn

Waltrop, Hauptgebäude VHS, Raum 14, Ziegeleistr. 14
Donnerstag 09.00 – 10.00 Uhr
Es berät Sie unser Rechtsberater Martin Grebe

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de

Das DMB Mieterlexikon



Die Neuauflage enthält über 2.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland.

Das Mieterlexikon 2015/2016 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten.

Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt.

Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes.

Das Mieterlexikon 2015/2016, 720 Seiten, ISBN 978-3-944608-03-7, kostet 13 Euro und ist erhältlich bei:

- Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund, 0231/557656-0 oder Zu bestellen über info@mieterverein-dortmund.de
- im Buchhandel
- sowie im DMB-Online-Shop

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

Das Herz unserer Arbeit

ist die Rechtsberatung. Acht hochspezialisierte Fachjuristinnen und -juristen unterstützen Sie bei Fragen und Problemen zum Miet- und Wohnungsrecht

Ihre Interessen an erster Stelle

Unser Verein finanziert sich ausschließlich über Mitgliedsbeiträge. Wir müssen keine Prozesse führen, um Gewinne zu erwirtschaften. Ziel ist zunächst eine außergerichtliche Lösung.

Öffentlichkeitsarbeit & Wohnungspolitik

Über unsere umfassende Pressearbeit schaffen wir Öffentlichkeit für die Belange von Mietern. Gegenüber Politik & Verwaltung setzen wir uns für Mieterinteressen ein, z.B. bei der Mietspiegel-Erstellung.

Mit Mietern für Mieter

Wir fördern und unterstützen die Bildung und laufende Arbeit von Mieterinitiativen und -beiräten.

Mieter schützen – Mietern nützen

Wir setzen uns für das Grundrecht auf menschenwürdiges Wohnen ein. Das beinhaltet bezahlbare und angemessene Mieten, ausreichenden Kündigungsschutz sowie eine sozial und ökologisch orientierte Stadterneuerung.

Gemeinsam stark

Durch die Mitgliedschaft im Landes- und Bundesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) vertreten wir Ihre Interessen auf Landes- und Bundesebene. Über MieterForum Ruhr e.V. bündeln wir mit anderen Mietervereinen aus dem Ruhrgebiet unsere wohnungspolitische Arbeit.