

Weitere Informationen

Table of contents

1 MieterMagazin Ausgabe 11/05: Was tun bei Schimmel?.....	2
---	---



1. MieterMagazin Ausgabe 11/05: Was tun bei Schimmel?

Herausgegeben vom Berliner Mieterverein e.V.

www.berliner-mieterverein.de

Mehr als 15 Millionen Bundesbürger leben in ihren vier Wänden mit Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz, so eine Studie des Schornsteinfegerverbandes. Nach anderen Untersuchungen soll sogar jede dritte Wohnung von Schimmel befallen sein. Auch wenn die Zahlen umstritten sind - das Problem hat in den letzten Jahren dramatisch zugenommen. Dabei sind die schwarzen oder grünlichen Flecken sind nicht nur eklig, sondern auch gesundheitsgefährdend. Das Entsetzen bei den betroffenen Mietern ist daher groß. Doch wer sich nun vertrauensvoll an seinen Vermieter wendet, bekommt meist postwendend zu hören: "Sie lüften und heizen nicht richtig!". Ganz so einfach ist es aber nicht.

Heutzutage leben die meisten Mieter nicht mehr in zugigen Altbauten mit undichten Fenstern, sondern in wärme gedämmten Häusern mit modernen Isolierglasfenstern. Was aus Gründen der Energieeinsparung sinnvoll ist, führt dazu, dass der natürliche Luftaustausch nicht mehr funktioniert. Die Feuchtigkeit, die zwangsläufig durch Schlafen, Duschen, Kochen, Wäschetrocknen und so weiter entsteht, müsste eigentlich durch verstärktes Lüften nach außen geführt werden. Doch oft ist den ganzen Tag niemand zu Hause, der das tun könnte. Dazu kommt, dass sparsame Mieter die Heizung drosseln und das Schlafzimmer oft gar nicht heizen. Kalte Luft nimmt aber weniger Feuchtigkeit auf als erwärmte. All dies trägt dazu bei, dass der Schimmel in Wohnräumen auf dem Vormarsch ist. Aber auch bauliche Mängel im wie falsch eingesetzte Fenster oder fehlerhafte Wärmedämmung können dazu führen, dass sich Schimmel und Feuchtigkeit breit machen. Sowohl bei den Nutzern als auch bei Hauseigentümern bestehe erheblicher Aufklärungsbedarf, hieß es kürzlich auf dem Kongress des "Bundesverbandes für Umweltberatung" in Berlin. Schon im Kindergarten müsse das richtige Heizen und Lüften antrainiert werden. Aber auch die Eigentümer, so beklagten die versammelten Fachleute, würden das Problem unterschätzen und nicht selten mit stümperhaften Sanierungsarbeiten das ganze noch verschlimmern. Eine Qualitätssicherung bei der Schimmelpilzsanierung sei dringend erforderlich.

Was sind Schimmelpilze?

Schimmelpilze, von denen es allein in Innenräumen hunderte von Arten gibt, kommen überall in der Umwelt vor. Über die Außenluft gelangen sie in die Wohnung. Finden sie günstige Bedingungen vor, insbesondere eine hohe Feuchtigkeit der Luft oder an Oberflächen, beginnen sie zu wachsen und Sporen zu bilden. Erst dann sind sie mit dem bloßen Auge als gefärbte Stellen sichtbar. Die Pilze können sich nicht nur an Tapeten und Styropor ansiedeln, sondern auch an Teppichböden, Silikonfugen oder Spanplatten. Grundsätzlich können alle Arten allergische Reaktionen auslösen.

Nicht fachgerecht durchgeführte Arbeiten führten beispielsweise bei Tilo Kelz dazu, dass die Schimmelsporen durchs ganze Haus verschleppt wurden. Der Mieter eines Reihenhauses vor den Toren Berlins bemerkte gleich nach seinem Einzug im März diesen Jahres einen muffigen Geruch. Den plötzlich auftretenden stark juckenden Hautausschlag brachte er zunächst überhaupt nicht mit der neuen Wohnung in Zusammenhang. Als der Geruch nicht wegging, alarmierte er die Hausverwaltung. Nachdem die Handwerker die Duschtasse weggenommen hatten, zeigte sich, dass darunter alles schwarz verfärbt und faulig war. "Trotzdem haben sie einfach weitergemacht und ohne irgendwelche Sicherheitsvorkehrungen die Fliesen und Regipsplatten entfernt", berichtet der Mieter. Die Folge dieser Hau-Ruck-Aktion: der ursprünglich auf das Badezimmer begrenzte Schimmelbefall verteilte sich über sämtliche drei Etagen. Weil der Vermieter behauptete, es gebe keine baulichen Mängel und das Problem würde sich durch gründliches Trocknen von selber erledigen, entschloss sich Kelz, beim Baubiologischen Büro "Oecolab" ein Gutachten in Auftrag zu geben. Ergebnis: eine deutlich erhöhte Konzentration an Schimmelpilzsporen, darunter auch besonders gefährliche Spezies. Obwohl die Hausärztin mittlerweile eine Schimmelpilzallergie diagnostiziert hat, kommt ein Auszug für Tilo Kelz nicht in Frage: "Das ist unser Traumhaus, in das wir viel reingesteckt haben." Nicht einmal die Miete hat er gemindert, weil er den Rechtsstreit mit seinem Vermieter scheut. "Ich will einfach, dass es in Ordnung gebracht wird, seit Monaten ist unser Bad eine Baustelle." Demnächst soll es nun endlich losgehen mit der Schimmelpilzsanierung. Der Hauseigentümer hat sogar die vom Gutachter vorgeschlagene erfahrene Fachfirma akzeptiert. Auch die eigentliche Ursachen - undichte Silikonfugen und eine fehlende Sperrschicht zwischen Regips und Wand - sollen beseitigt werden. "Ohne das Gutachten hätte sich mein Vermieter bis heute nicht gerührt, die Investition hat sich gelohnt", ist sich Kelz sicher.

Wichtig ist nicht nur die fachgerechte Sanierung, sondern auch die Erfolgskontrolle, betont Frank Leupold von Oecolab: "Leider haben die Mieter keinen Einfluss darauf, welche Firma ihr Vermieter nimmt, oft wird einfach die billigste genommen." Umso wichtiger sei es, nach Abschluss der Arbeiten durch Messungen zu kontrollieren, ob auch wirklich keine Schimmelsporen mehr vorhanden sind. Die Mieter, so heißt es dazu beim Berliner Mieterverein (BMV) haben einen Anspruch auf eine grundlegende Beseitigung. "Der Vermieter trägt die Beweislast für den Erfolg seiner Maßnahmen", so BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski.

Nicht selten zögern Vermieter die Mängelbeseitigung so hinaus, bis sich aus einem harmlosen, nassen Fleck ein handfester Schimmelbefall entwickelt hat. So war es auch bei Familie Seeger. Wegen einer verstopften Regenrinne ereignete sich in der Wohnung ein Wasserschaden. Trotz mehrerer Anrufe rührte sich die Hausverwaltung nicht und der nasse Fleck im Schlafzimmer begann zu schimmeln. "Nach jedem Regen hat sich die nasse Stelle weiter ausgebreitet, es roch so penetrant, dass ich im Wohnzimmer geschlafen habe", berichtet Gisela Seeger. BMV-Rechtsberater Volker Hegemann setzte der Verwaltung schließlich eine Frist. Das Problem in diesem Fall: es handelt sich um eine (vermietete) Eigentumswohnung. "Die Verwaltung schob den Schwarzen Peter der Wohneigentumsverwaltung zu, weil die für das Dach zuständig sei", beschreibt

Hegemann die verzwickte Lage. Die Mieter haben aber einen direkten Anspruch gegen ihren Vermieter. Nach über drei Monaten und einem langen Hin und Her wurde schließlich das Dach repariert und die Feuchtigkeit in der Wohnung mit Trockengeräten beseitigt. Jetzt wartet das Ehepaar Seeger auf die Maler. Auch hier streiten sich die beiden Verwaltungen wieder wegen der Kostenübernahme.

Aber auch Mieter gehen mitunter zu leichtsinnig mit Schimmel um. Da werden befallene Stellen im Do-it-yourself-Verfahren oberflächlich entfernt oder durch einfaches Überstreichen kaschiert. Auch Anti-Schimmel-Sprays, wie sie in der Werbung angepriesen werden, sind beliebt. Fachleute raten von solchen Maßnahmen dringend ab, weil damit die Ursache nicht beseitigt wird und weil die Schimmelpilze in der Regel auch in tiefere Schichten eingedrungen sind. "Manche Leute machen auch den Fehler und warten zu lange, bis sie den Schimmel melden", so die Erfahrung von Beate Metzner-Klein. Die Ingenieurin erstellt Sachverständigengutachten und berät die Mieter auch darüber, wie sie Feuchtigkeitsschäden vorbeugen können.

Dabei ist die Sache rechtlich eindeutig: Schimmelbefall in Wohnungen gilt als Mangel und der Mieter ist sogar verpflichtet, den Schaden zu melden. Zuständig für die Beseitigung ist grundsätzlich der Vermieter - es sei denn, dass unzureichendes Lüften und Heizen die Ursache ist. Das muss der Vermieter aber beweisen, in der Regel durch ein Gutachten, wonach keine baulichen Mängel vorhanden sind, wie zum Beispiel Wärmebrücken. Gelingt dem Vermieter dieser Beweis, kann sich der Mieter nur entlasten, indem er beweist, dass er die Feuchtigkeitsschäden nicht zu vertreten hat. Insbesondere muss er darlegen, wie er geheizt und gelüftet hat. Hier kann ein Gutachten nötig werden. "Lässt sich nicht mit Sicherheit feststellen, ob die Schäden auf Baumängel oder auf das Nutzerverhalten zurückzuführen sind, ist der Vermieter den Beweis schuldig geblieben, das heißt, der Mieter hat ein Recht auf Mietminderung, und Mängelbeseitigung", erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein. Und was ist, wenn sowohl Baumängel als auch fehlerhaftes Wohnverhalten die Ursache sind - was sehr häufig vorkommt? "Hier urteilen die Gerichte unterschiedlich, wir teilen die Rechtsauffassung des Amtsgerichts Köpenick, wonach auch in diesem Fall der Vermieter den Schimmelbefall zu beseitigen hat", so Maciejewski (AG Köpenick v. 22.7.2004 - 14 C 11/03).

Die Beweislast liegt also beim Vermieter, der Mieter muss lediglich das Vorhandensein von Feuchtigkeit und Schimmelpilz beweisen. Auch das ist aber nicht immer einfach, denn oft verstecken sich Schimmelpilze hinter Holzverkleidungen oder Hohlräume und sind von außen nicht sichtbar. In Skandinavien werden in solchen Fällen häufig Schimmelspürhunde eingesetzt, die darauf trainiert sind, bei Schimmel an der entsprechenden Stelle anzuschlagen. In Berlin arbeitet nur das "Dr. Lorenz-Institut" mit den Suchhunden.

Ein verborgener Schimmelbefall, den die Hausverwaltung einfach als Überempfindlichkeit wertete, hatte für Mieter aus Schöneberg tragische Folgen. Das Paar wurde in seiner neuen Dachgeschosswohnung nicht nur krank, sondern sitzt nach einem

verlorenen Prozess auch noch mit Tausenden von Euro Schulden da. "Schon kurz nach unserem Einzug war uns der modrige Geruch im Schlafzimmer aufgefallen", erzählt Sabine Schmidt*. Ihr Freund wachte regelmäßig mit geschwollenen Augen auf, sie selber bekam Asthma. "Mir ging es richtig schlecht, die Ärzte rieten mir dringend davon ab, die Wohnung auch nur zu betreten." Die an Schimmelpilzallergie leidende Mieterin übernachtete bei Freunden. Die Hausverwaltung behauptet weiterhin, alles sei in Ordnung. Nur hinter vorgehaltener Hand geben die Handwerker zu, dass das Dach miserabel isoliert sei. Ein von den Mietern in Auftrag gegebene Gutachten bestätigt schließlich den Verdacht auf Schimmelbefall. Obwohl die Mieter die Unterstützung des Berliner Mietervereins suchten und mit Mietminderung drohten, blieb die Hausverwaltung untätig. Schließlich kündigen die Mieter fristlos wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und Gesundheitsgefährdung "schweren Herzens, denn eigentlich wollten wir hier für länger wohnen bleiben und haben viel in die Wohnung investiert", sagt Sabine Schmidt. Das dicke Ende kommt jedoch, als der Vermieter sie wegen des Mietrückstandes verklagt. Das Amtsgericht Schöneberg verurteilte sie zur Zahlung von 4812 Euro an den Vermieter und wies ihre Schadensersatzforderungen zurück. Umzugskosten, zwei Gutachten, die Reinigung der schimmelbelasteten Teppiche - auf all diesen Kosten bleiben die Mieter sitzen. Begründung des Gerichts: eine erhebliche Gesundheitsgefahr sei nicht ausreichend dargelegt worden, außerdem sei die erhöhte Schimmelpilzkonzentration ja nur in zwei Räumen der Viereinhalbzimmerwohnung festgestellt worden. Weder die fristlose Kündigung noch die Mietminderung hätten den Mietern zugestanden. Sabine Schmidt ist fassungslos über dieses "zynische" Urteil und hat Berufung eingelegt: "Es kann doch nicht sein, dass wir woanders schlafen sollen, um unsere Gesundheit nicht zu gefährden", meint sie. Ihr Asthma ist übrigens nach dem Auszug verschwunden. Die befallene Wohnung, so vermutet sie, wurde einfach an ahnungslose Neumieter weitervermietet.

Der Fall zeigt, wie schwierig es ist, vor Gericht mit einer fristlosen Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung durchzukommen. Die Beweislast liegt hier beim Mieter. Da es aber keine Grenzwerte gibt, ab wann die Schimmelpilzkonzentration krank macht, ist die konkrete Gesundheitsgefahr nur schwer nachzuweisen. Kein Arzt der Welt kann ein Attest ausstellen, wonach der Husten oder die Bronchitis eindeutig vom Schimmel kommt.

Völlig unterschiedlich urteilen die Gerichte auch bei der Frage, welches Nutzungsverhalten dem Mieter zumutbar ist. Muss man wirklich während des Urlaubs die Nachbarn lüften lassen? Kann man verpflichtet werden, auch im Winter alle zwei Stunden die Fenster aufzureißen und keinerlei Möbel an die Außenwand zu stellen? Viele Hausverwaltungen schreiben solche Vorgaben mittlerweile in die Mietverträge rein oder händigen dem Mietern Merkblätter aus. Viele empfinden solche Anforderungen an ihr Wohnverhalten als überzogen. "Die Wohnung muss so beschaffen sein, dass bei normalem Wohngebrauch keine Feuchtigkeitsschäden auftauchen", stellt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski klar. Die Gerichte urteilen auch hier sehr unterschiedlich, der überwiegende Teil der Rechtsprechung hält folgendes für zumutbar:

- zwei bis dreimal am Tag für jeweils 10 Minuten stoßlüften
- Beheizung aller Räume bis zu einer Raumtemperatur von maximal 21 Grad
- Sofortige Beseitigung von Wasserdampf nach Kochen oder Duschen
- Einhaltung eines Wandabstandes von drei Zentimetern ("Scheuerleisten-Stärke") bei der Möblierung.

Demnächst wird in dieser Sache ein Leiturteil des Bundesgerichtshofs erwartet.

Fazit: Sorgfältig heizen und lüften ist wichtig, keinesfalls ist der Mieter aber verpflichtet, durch übersteigertes Heizen und Lüften Baumängel auszugleichen - schließlich, so bemerkte das AG Neukölln treffend, hat der Mieter keine "bauphysikalische Versuchseinrichtung, sondern eine Wohnung" angemietet (AG Neukölln v. 4.7.1989 9 C 680/88).

Birgit Leiß, Berliner Mieterverein e.V.

* Name der Redaktion bekannt

Tipps: So kommt der Schimmel nicht ins Haus

- mehrmals täglich fünf bis 10 Minuten Fenster stoßlüften, das heißt die Fenster weit öffnen und möglichst für Durchzug sorgen (Kippstellung der Fenster genügt nicht!)
- beim Baden oder Duschen die Tür geschlossen halten. Danach die Feuchtigkeit zügig herauslüften. Bei fensterlosen Bädern darauf achten, dass die eingebaute Schachtlüftung funktioniert.
- Nach dem Kochen lüften. Auch Dunstabzugshauben mit Abführung der Abluft ins Freie sind sinnvoll
- Weniger beheizte Räume wie z.B. Schlafzimmer sollten nicht durch wärmere Zimmer mitgeheizt werden. Im kälteren Raum kann es sonst an Wänden oder Fensterscheiben zu Tauwasserbildung kommen
- Vorsicht bei ungedämmten Außenwänden! Große Möbel sollten nicht zu dicht aufgestellt werden, ein Abstand von drei Zentimetern genügt aber
- Wäsche möglichst auf dem Balkon oder im Trockenraum trocknen. Wo beides nicht vorhanden ist, öfter lüften
- Zimmerspringbrunnen und andere Luftbefeuchter sind in der Regel überflüssig.

Der Berliner Mieterverein vermittelt Sachverständige, die ins Haus kommen und Luft- und Materialuntersuchungen vornehmen (Adressen s. Serviceteil auf Seite 34). Diese Gutachten müssen von Mieter selbst bezahlt werden, für Mitglieder des Berliner Mietervereins gelten günstige Konditionen. Die genauen Kosten hängen vom Einzelfall ab und können vorab telefonisch erfragt werden. Kommt es zu einem Prozess und der Mieter gewinnt, können die Gutachterkosten im Rahmen von Schadensersatzansprüchen vom Vermieter zurückverlangt werden.

Die Schnelltests der Stiftung Warentest für ca. 50 Euro sind nicht sehr aussagekräftig und werden vor Gericht nicht anerkannt.

Berliner Mieterverein e.V., Wilhelmstr. 74, 10117 Berlin

Weitere Informationen