



Schimmelalarm: Rechtliches bei Schimmel in der Wohnung

ARAG Experten über richtiges Heizen und Lüften für ein gesundes Raumklima

„Der Herbst, der Herbst, der Herbst ist da...“, die Tage werden kürzer und die Temperaturen sinken. Wenn es draußen ungemütlicher wird, drehen wir drinnen die Heizung auf. Doch was uns warm hält, birgt auch ein Risiko: Schimmelbildung in der Wohnung. Wenn sich warme, feuchte Luft an kalten Wänden niederschlägt, entsteht schnell ein idealer Nährboden für Schimmel. Besonders in der kalten Jahreszeit kann das zum Problem werden – und für Mieter sowie Vermieter rechtliche Fragen aufwerfen. Die ARAG Experten geben daher Tipps aus dem Mietrecht.

Wann bildet sich Schimmel?

Oft ist eine zu hohe Feuchtigkeit im Haus auf einen mangelhaften Zustand der baulichen Substanz zurückzuführen. Dafür kann es zahlreiche Ursachen geben, wie z. B. Risse im Mauerwerk, eine ungenügende Wärmedämmung, undichte Fenster und Türen, aber auch mit Laub verstopfte Regenfallrohre oder ein unentdeckter Wasserrohrbruch. Aber auch durch das alltägliche Leben wird in den eigenen vier Wänden für viel Feuchtigkeit gesorgt: Es wird geduscht, gebadet, gekocht, geschwitzt und geatmet. Hinzu kommen Ladungen von Wäsche, die im Winter oft drinnen getrocknet werden und eventuell Zimmerpflanzen, die ebenfalls Luftfeuchtigkeit produzieren. Je niedriger die Zimmertemperatur, desto größer die Gefahr der Schimmelbildung. Laut Umweltbundesamt kann sich bereits innerhalb weniger Tage Schimmel bilden, wenn die Luftfeuchte dauerhaft über 60 Prozent liegt. Um die Feuchte zu messen, empfehlen die ARAG Experten einen digitalen Raumluftfeuchtemesser aus dem Baumarkt.

Häufig vor Gericht: Was ist richtiges Lüften und Heizen?

Schimmelbildung kann durch richtiges Lüften vermieden werden. Wer wie oft und wie lange lüften muss, hängt sicherlich vom Einzelfall ab. Dennoch weisen die ARAG Experten darauf hin, dass das Thema Lüften ein beliebtes Thema vor Gericht ist. So gibt es zahlreiche Urteile dazu und ebenso viele unterschiedliche Rechtsauffassungen. Während der Bundesgerichtshof es für zumutbar hält, dass Mieter in einer rund 30 Quadratmeter großen Wohnung viermal am Tag durch Kippen der Fenster bis zu acht Minuten lüften (Az.: VIII ZR 182/06), hält das Landgericht Hagen ein kurzes Kippen der Fenster alle drei Stunden für angebracht (Az.: 1 S 53/12). Das Landgericht Frankfurt/Oder hingegen plädiert für ein zweimaliges Stoßlüften von jeweils etwa zehn bis 15 Minuten (Az.: 19 S 22/09).

Die ARAG Experten raten, nach dem Duschen und Kochen zu lüften – und zwar nach außen und nicht in benachbarte Räume. Dauerhaft gekippte Fenster sind dabei tabu. Sie sorgen kaum für Luftaustausch und kühlen die Wände aus. Stattdessen besser Fenster ganz öffnen und etwa dreimal täglich stoßlüften. Nach der Dusche hilft ein Abzieher, dass nasse Fliesen schneller trocknen. Wäsche sollte nach Möglichkeit draußen oder in einem Heizungs- oder Wäschekeller getrocknet werden.

Zudem weisen die ARAG Experten darauf hin, dass Mieter verpflichtet sind, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Wohnung vorzubeugen. Können Vermieter ihren Mietern nachweisen, dass die Schäden durch falsches Lüften oder Heizen entstanden sind, sind möglicherweise



Schadenersatzansprüche fällig. Tagsüber sollten die Raumtemperaturen nicht unter 20 Grad Celsius gesenkt werden; nachts darf es auch schon einmal 18 Grad kalt werden. Von einer weiteren Absenkung raten die ARAG Experten allerdings ab, weil das Schimmelrisiko deutlich höher wird. Vor allem immungeschwächte Menschen sind dann besonders gefährdet.

Ist eine Mietminderung bei Schimmelbildung möglich?

Tritt in einer Wohnung trotz korrekten Lüftens und Heizens tatsächlich Schimmel auf, liegt ein Mangel vor und es kann ein Recht auf Mietminderung bestehen. Allein die Möglichkeit eines künftigen Schimmelbefalls reicht hingegen nicht für eine Mietminderung. Die ARAG Experten verweisen auf zwei entsprechende Urteile des Bundesgerichtshofs, in denen die Mieter von Wohnungen mit älterer Bausubstanz die Miete gekürzt haben, weil aufgrund schlechter Wärmedämmung die Gefahr von Schimmelbildung drohte. Doch da der Zustand des Gebäudes den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entsprach, lag kein Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigte (Az.: VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Wer trägt die Beweislast bei Schimmelbildung?

Ist die Schimmelbildung eindeutig, raten die ARAG Experten Mietern, Beweisfotos zu machen und den Vermieter damit um Beseitigung zu bitten. Gleich die Miete zu mindern, ist hingegen keine gute Idee. Diesen Schritt können Mieter erst gehen, wenn der Vermieter sich weigert, etwas gegen den Schimmelbefall zu unternehmen. Grundsätzlich ist es aber der Vermieter, der seinem Mieter beweisen muss, dass kein Baumangel der Grund für den Schimmel ist, sondern das falsche Nutzerverhalten des Mieters, z. B. durch falsches Lüften. Kann der Vermieter beweisen, dass der Mieter die Schimmelbildung verursacht hat, muss dieser den Schimmel beseitigen und hat keine Chance auf Mietminderung.

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/versicherungs-ratgeber/>

Sie wollen mehr von den ARAG Experten lesen oder hören? Schauen Sie hier:

<https://www.arag.com/de/newsroom/>

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 5.000 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,4 Milliarden €.

ARAG SE ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender

Vorstand Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze

Sitz und Registergericht Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995



Ihre Ansprechpartnerin

Jennifer Kallweit

Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE

Pressereferentin

Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220

E-Mail: jennifer.kallweit@arag.de www.arag.de

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich [hier](#) ab.