

Der Schimmelbefall aus Vermietersicht – Ursachen, Vermeidung und richtiges Verhalten

Gerade in den Wintermonaten gehen bei Vermietern immer wieder Anzeigen von aufgetretenem Schimmel von Mietern ein verbunden mit der Aufforderung zur Beseitigung des Schimmels, aber auch der Geltendmachung von Mietminderung und Schadenersatz. Es stellt sich die Frage, wie sich der Vermieter korrekt gegenüber dem Mieter verhält und welche Rechte und Pflichten die Vertragsparteien treffen.

Die Ursachen für Schimmelbefall können in der baulichen Beschaffenheit der Wohnung und/oder dem falschen Wohnverhalten des Mieters liegen. Die Ursachenermittlung ist nicht nur wichtig für die Frage, wie der Schimmel effektiv bekämpft und zukünftig verhindert werden kann, sondern auch für die Frage welche Ansprüche die Vertragsparteien gegeneinander haben.

1. Ursachen/ Vermeidung

Verursacht wird Schimmel durch Feuchtigkeit, häufig in Kombination mit ungünstigen Temperaturen. Streit entsteht daher häufig um die Frage, wodurch der Schimmel im konkreten Einzelfall hervorgerufen worden ist und wer dafür verantwortlich ist.

Schäden am Gebäude z. B. durch kaputte Rohre oder Regenrinnen und undichte Dächer können dazu führen, dass Feuchtigkeit in Form von Regen oder Schnee in die Wohnung gelangen kann. Neben Gebäudeschäden kann auch eine unzureichende Dämmung der Außenwände als Ursache für Schimmelbildung in Betracht kommen, indem sich gerade in Eckbereichen aufgrund einer unzureichenden Dämmung sog. Wärmebrücken bilden.

Häufig ist jedoch nicht die bauliche Beschaffenheit der Mietsache, sondern das Wohnverhalten des Mieters Ursache für Schimmelbildung. In Zeiten steigender Heizkosten neigen Mieter dazu, die Mietsache nur noch bei Bedarf und geringfügig zu heizen, so dass die empfohlenen Raumtemperaturen nur selten oder gar nicht mehr erreicht werden. Aber auch eine zu hohe Luftfeuchte in der Wohnung kann die Schimmelbildung verursachen oder begünstigen. Zu hohe Luftfeuchtigkeit verursacht durch das Aufstellen zahlreicher Zimmerpflanzen oder das Trocknen von Wäsche in der Wohnung führt dazu, dass sich die Feuchtigkeit an den Wänden absetzt. Sind dann die Wände infolge unzureichender Beheizung der Wohnung kalt, ist die Schimmelbildung vorprogrammiert. Aber auch falsches bzw. unzureichendes Lüftungsverhalten begünstigt die Bildung von Schimmel. Häufig sind zudem die Möbel so gestellt, dass eine ausreichende Luftzirkulation nicht stattfinden kann und es kommt zu sog. Stockflecken.

Der Vermieter hat nach dem Mietvertrag die Pflicht, dem Mieter die Mietsache nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Damit ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet dafür zu sorgen, dass in der Wohnung kein Schimmel auftritt. Der Mieter seinerseits hat die Pflicht zum sorgfältigen Umgang mit der Mietsache. Zudem hat er die Wohnung auf das Auftreten von Schimmel zu kontrollieren und die Pflicht, das Auftreten von Schimmel seinem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, § 536 c Abs. 1 BGB.

Der Vermieter sollte daher regelmäßig seine Gebäude auf Schäden besichtigen und aufgetretene Schäden zügig fachgerecht beseitigen. Auch ist auf eine ausreichende Außendämmung der Gebäude zu achten, um sog. Wärmebrücken zu vermeiden. Dabei sollten stets die einschlägigen DIN-Vorschriften eingehalten werden. Bei Beendigung von Mietverträgen sollte eine eingehende Begutachtung der Mietsache auch unter dem Aspekt des Schimmelbefalls erfolgen. Auch wenn der Vermieter das Wohnverhalten seiner Mieter nicht direkt beeinflussen kann, sollte er seine Mieter über richtiges Mietverhalten - bereits bei Mietvertragsabschluss - entsprechend informieren und hinweisen. Dies gilt insbesondere, wenn nach Modernisierungsmaßnahmen ein anderes Wohn- und Lüftungsverhalten erforderlich wird. Während des laufenden Mietverhältnisses sollte der Vermieter

durch regelmäßige Besichtigung des Mietobjektes sich selbst ein Bild vom Zustand der Mietsache machen und auf äußere Anzeichen, wie mit Grünpflanzen zugestellte, dauerhaft beschlagene oder angekippte Fenster achten.

2. Verhalten des Vermieters bei Schimmelbefall – Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sollte es dennoch zur Schimmelbildung gekommen sein, sollte der Vermieter nach entsprechender Anzeige des Mieters sich umgehend selbst ein Bild vor Ort machen. Dabei sollte eine genaue Dokumentation erfolgen, welche baulichen Zustände und welche Wohnsituation er vorgefunden hat. Dazu empfiehlt es sich, auch eine fotografische Dokumentation vorzunehmen, wenn der Mieter einwilligt. Sodann sollte mit dem Mieter geklärt werden, welche Ursachen dieser für die Schimmelbildung ansieht, wann der Schimmel wo aufgetreten ist und ob, ggf. was der Mieter selbst schon unternommen hat.

Sodann hat eine fachgerechte Beseitigung des Schimmels zu erfolgen, da den Vermieter die Pflicht zur Behebung des Mangels trifft, § 535 BGB, auch wenn dieser aufgrund höherer Gewalt oder Verschulden des Mieters aufgetreten ist. Der Mieter hat die Beseitigung und das damit verbundene Betreten seiner Wohnung durch den Vermieter bzw. von ihm dazu beauftragte Personen nach § 554 BGB zu dulden.

Sodann stellt sich fast immer die Frage, wodurch der Schimmelbefall verursacht worden ist und welche Ansprüche die Parteien gegeneinander haben. Daher sollte vor der Schimmelbeseitigung durch geeignete Maßnahmen die genaue Ursache ermittelt werden. Dies kann durch die Messung der Raum- und Luftfeuchte, die Untersuchung der Bausubstanz oder ggf. durch einen Sachverständigen erfolgen.

Der Mieter wird sich häufig auf Minderung der Miete nach § 536 BGB berufen, Schadenersatzansprüche nach § 536 a BGB geltend machen oder im Extremfall gar den Mietvertrag nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB außerordentlich kündigen. Der Mieter muss dabei das Vorliegen des Mangels beweisen, was bei sichtbarem Schimmelbefall unproblematisch ist. Der Vermieter muss beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters, also auf ein falsches Wohnverhalten beruht. Sollte die Ursache daher in Baumängeln oder mangelhafter Dämmung liegen, liegt die Ursache in seinem Verantwortungsbereich. Hat der Vermieter jedoch diesen Beweis geführt, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat. Der Vermieter trägt die Beweislast für den Erfolg seiner Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Steht fest, dass der Mieter selbst durch sein Verhalten den Schimmelbefall verursacht und zu vertreten hat, scheiden nicht nur die o. g. Ansprüche gegen den Vermieter aus, sondern dem Vermieter steht ein Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung des verursachenden Verhaltens gegen den Mieter, aber auch Schadenersatzansprüche, §§ 280, 281 BGB und u. U. ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

3. Fazit

Da die Ursachen von Schimmelbefall häufig im Zusammentreffen von Baumängeln/ unzureichender Dämmung und einem falschen Wohnverhalten des Mieters liegen, empfiehlt es sich für den Vermieter alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu nutzen, um eine Schimmelbildung im Vorfeld zu vermeiden und bei Auftreten von Schimmel zügig und korrekt zu handeln.

Jana Lippmann
Rechtsanwältin