

Wenn der Mieter Schimmel verursacht

er ist der Alptraum eines jeden Immobilienbesitzers: Schimmel. Hat er sich einmal festgesetzt, ist er nicht nur gesundheitsschädlich, sondern man wird ihn auch schwer wieder los, wenn überhaupt, dann nur unter Einsatz kostenintensiver Mittel. Umso ärgerlicher, wenn er fahrlässig verursacht wurde. Was kann man als Vermieter in solchen Fällen tun?

Erster Schritt: Gutachter bestellen

Vermieten Sie schon seit Jahren und es tritt das erste Mal Schimmel auf, sollten Sie auf jeden Fall einen Gutachter bestellen, der prüft, ob bauseitige Mängel als Ursache auszuschließen sind. Aber selbst, wenn die Mieter den Schimmel verursacht haben, ist ihnen dies juristisch nicht immer vorzuwerfen. So entschied das Landgericht Bochum im Sommer zugunsten der Mieter, in deren Schlafzimmer Schimmel entstanden war, obwohl keine baulichen Mängel festzustellen waren (Az. I-11 S 33/16).

Der Schimmel stelle einen Mangel an der Mietsache dar, und es ist nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Pflicht des Vermieters, einen solchen zu beheben. Ersatzpflichtig ist der Mieter nur, wenn er aufgrund seines Wohnverhaltens mit der Bildung von Feuchtigkeit rechnen muss. Können durch einen Gutachter bauseitige Ursachen ausgeschlossen werden, so liegt in diesem Fall die Beweislast aber bei den Mietern.

Kondensation und Kapillareffekt

Was aber tun, wenn der Schimmel bereits Fuß gefasst hat? Der Bundesverband Schimmelpilz-Sanierung (BSS) ist ein Zusammenschluss von Unternehmen, die Schimmelschäden in und an Gebäuden begutachten und beseitigen sowie Prävention gegen die Pilze betreiben. Die wichtigste Ursache für Schimmel, die Feuchtigkeit, sie entsteht zum einen durch Kondensation bei falschem Lüften oder Kältebrücken, erläutern die Experten. Zum anderen ist bei Baumängeln häufig der Kapillareffekt dafür verantwortlich, dass Wasser aus dem Erdreich in die Mauern nach oben zieht.

Neubauten besonders gefährdet

Das falsche Lüftungsverhalten lässt sich einfach abstellen: Immer über 16 Grad heizen und stoßlüften. Etwa dreimal am Tag solle man die Fenster quer durch die Wohnung für wenige Minuten öffnen, so die Experten. Am wichtigsten sind dabei Bad und Küche sowie Schlafzimmer. Das Stoßlüften ist umso wichtiger, je besser gedämmt ein Haus ist. Hier ist nämlich überraschenderweise die Gefahr der Schimmelbildung am größten – auch, weil sie oft viel zu früh im noch feuchten Zustand bezogen werden.

Bekämpfung ist extrem aufwändig

Ist der Pilz noch sehr klein, kann er mit herkömmlichen Mitteln von Laien behandelt werden – ab einem halben Quadratmeter muss der Experte ran. Dann wird es teuer: Das betroffene Areal wird abgeschottet, die Pilzkulturen und Sporen bekämpft, der gesamte Putz entfernt und entsorgt. Anschließend wird die Fläche gereinigt und gründlich desinfiziert, bevor der kostspielige Schaden wieder behoben werden kann.

Zahlreiche Gesundheitsschäden möglich – dann wird es noch teurer

Trotzdem sollte man bei Schimmelbefall diese Investition tätigen. Denn je nach Typ kann er schwere Gesundheitsschäden auslösen, von Allergien über Atemwegsbeschwerden bis hin zu Herzrhythmusstörungen. Manche Arten sind für den Menschen toxisch.