

Schimmelbildung in Wohnräumen

Schimmelbefall in der Wohnung ist ein Mangel, der den Mieter grundsätzlich zu einer Mietminderung berechtigen kann. Voraussetzung für eine Mietminderung wegen eines Feuchtigkeitsmangels ist, dass überhaupt ein solcher Mangel vorliegt, und dass dieser dem Vermieter zuzuordnen ist.

A . Was ist „Schimmel“ und wie entsteht der Schimmelpilz?

Der Begriff „Schimmel“ lässt sich nicht exakt definieren. Es ist vielmehr ein Sammelbegriff für Pilze und Bakterien, die auf Materialoberflächen erkennbar werden. Es sind rund 100.000 Schimmelpilzarten bekannt, die zu den Mikropilzen gezählt werden, wobei ca. 100 Arten dieser Schimmelpilze im Wohnbereich auftreten können. Die Schimmelpilze werden häufig nach ihrer Farbe oder dem Ort des Auftretens als „Schwärze-/Bläuepilze“ oder als „Keller-/Hausschwamm“ bezeichnet.

In der Wachstumsphase bilden Schimmelpilze Zellfäden, die meist farblos und daher unsichtbar sind. Die Vermehrung erfolgt durch sehr widerstandsfähige Sporen, die schon durch geringe Luftbewegungen von den Pilzfruchtkörpern abgelöst werden und dann in hoher Konzentration in der Raumluft vorhanden sind. Hierdurch entsteht meist auch der typisch modrige Pilzgeruch. Schimmelpilze wachsen auf allen organischen Substanzen (Tapeten, Silikon, Fensterrahmen, Teppichböden etc.).

Das Schimmelwachstum im Innenraum wird durch drei Faktoren bestimmt: Feuchtigkeit, Nährstoffangebot und Temperatur. Für eine erhöhte (Luft-)Feuchtigkeit in der Wohnung können sowohl bauseitig bedingte Mängel als auch das Nutzungsverhalten ursächlich sein. Als sogenannte technische oder bauseitig bedingte Einflüsse kommen in Betracht: Wärmebrücken bzw. mangel-/schadhafte Wärmedämmung, unzureichende oder fehlende Lüftungs- und Heizmöglichkeiten, undichtigkeitsbedingte Durchfeuchtungen (z.B. durch defekte Dächer, Wassereintritt nach Rohrbrüchen) und Neubaufeuchte. Als nutzungsbedingte Einflüsse sind zu nennen: Unzureichendes Lüften, nicht ausreichendes Heizen, Raum-Luft-Verbund zw. Räumen unterschiedlicher Raumtemperatur (z.B. das nicht beheizte und stets geschlossene Schlafzimmer), Möblierungsfehler und nachträgliche Veränderungen der Baukonstruktion (z.B. Verkleidung der Decken mit Kunststoff-Platten).

Der Schimmelpilz braucht insbesondere Feuchtigkeit, um gedeihen zu können. Meist ist jedoch unbekannt, wie viel Feuchtigkeit bei normaler Nutzung in Innenräumen entsteht. Bei einem 4-Personen-Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern werden durch die Wohnprozesse (Duschen, Waschen, Wäschetrocknen, Kochen, Tiere, Pflanzen, Aquarien usw.) bis zu 30 l Wasser täglich verdunstet. Allein im Schlaf wird von einer erwachsenen Person pro Nacht über ihre Haut und Atemluft bis zu etwa einem Liter Feuchte in Form unsichtbaren Wasserdampfes abgegeben. Um 10 kg Wasser aus Innenräumen abzuführen, müssen ca. 3.000 kg Luft bewegt werden, d. h. der Luftinhalt der Innenräume müsste im Mittel etwa 7 mal täglich vollständig ausgetauscht werden, um unerwünschte Feuchtigkeit abzutransportieren.

Eine ordnungsgemäße Belüftung einer Wohnung liegt übrigens regelmäßig dann vor, wenn zweimal morgens und einmal abends in Form eines Stoßlüftens (Querlüften) gelüftet wird (LG Frankfurt, 11.2.2000 19 U 7/99 NZM 2001,39).

B. Gesundheitsgefahren und Beseitigung der Schimmelpilze

Die in Mitteleuropa in Wohnungen am häufigsten auftretenden Schimmelarten, der sog. Gießkanneschimmel (*Aspergillus*) und der sog. Pinselschimmel (*Penicillium*) können zu Erkrankungen der Atemwege, zu allergischen oder asthmatischen Reaktionen und sonstigen Überempfindlichkeiten führen. Typische Symptome sind Husten, Kopfweh oder Müdigkeit, Hals-, Nasen- und Bindehautreizungen. Jedoch ist es nach wie vor schwierig, einen direkten Zusammenhang zwischen Schimmelpilzbelastung und auftretenden Krankheiten aufzuzeigen oder zweifelsfrei zu erkennen. Auch ist es derzeit nicht möglich anzugeben, ab welchen Konzentrationen mit welchen Erkrankungshäufigkeiten zu rechnen ist. Die Erkrankungswahrscheinlichkeit durch Schimmelpilzsporen hängt natürlich auch wesentlich von der Lage des Immunsystems des betroffenen Wohnungsnutzers ab. Da aber Schimmelpilze prinzipiell je nach Gattung und Menge krankmachende Wirkungen auf Menschen ausüben können, sollte die Schimmelbildung schnellstmöglich beseitigt werden.

Für die Beurteilung der zur Beseitigung der Schimmelbildung erforderlichen Maßnahmen spielen folgende Kriterien eine wichtige Rolle: Größe der befallenen Fläche / Stärke des Befalls (einzelne Flecke oder dicker Belag) / Tiefe des Befalls (oberflächlich oder auch in tieferen Schichten) / Schimmelpilzart (im Hinblick auf die Gefährlichkeit, das Infektionsrisiko) / Art der befallenen Materialien / Art der Nutzung der Räumlichkeiten. Bevor einzelne Maßnahmen ergriffen werden, muss zunächst die eigentliche Ursache des Schimmelpilzbefalls erkannt werden.

Ein nur geringer und oberflächlicher Befall dürfte, ohne großes Risiko für gesunde Personen, im allgemeinen ohne Beteiligung von Fachpersonal durchzuführen sein. Grundsätzlich sollte vorher fachlicher Rat eingeholt werden. Bei bauseitig bedingten Feuchtigkeitserscheinungen sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die nur von Fachleuten ordnungsgemäß durchgeführt werden können (z.B. Trockenlegung durchfeuchteter Wände, Austausch von aktiv -nicht nur oberflächlich = Holzbläue- befallenen Holzfensterrahmen usw.).

C. Rechte und Pflichten der Mietvertragspartner bei Feuchtigkeitserscheinungen

Den Mieter betreffen bezüglich der von ihm gemieteten Räumlichkeiten Obhutspflichten, zu denen auch die rechtzeitige Meldung eines Mangels gehört. Fraglich kann bei Feuchtigkeitserscheinungen in der Wohnung sein, ob dieser Mangel dem Vermieter zuzuordnen ist, d.h. ein bauseitig- und nicht verhaltensbedingter Mangel vorliegt.

Häufig verweist der Vermieter bei Anzeige der Schimmelbildung auf unzureichendes Beheizen und Belüften der Wohnung und weigert sich, den Schimmel zu beseitigen. Der Mieter ist hier in der stärkeren Position: Der Mieter muss die Schadensursache nicht nennen, sondern lediglich das Vorliegen des Mangels beweisen. Bei sichtbarer Schimmelbildung ist diese Beweisführung einfach. Der Vermieter muss hingegen beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters (vgl. BGH WuM 1994, 466). Das ist gerade bei Feuchtigkeitserscheinungen nicht einfach und bedarf in der Regel sachverständigen Rates. Hat der Vermieter den erforderlichen Beweis geführt, muss der Mieter seinerseits nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat. Gelingt dieser Beweis nicht bzw. ist ursächlich für die Feuchtigkeitsbildung das Verhalten des Mieters, ist der Mieter verpflichtet, die bisher entstandenen Kosten zu tragen (z.B. Kosten der Schimmelbeseitigung, des in Auftrag gegebenen Gutachtens) sowie auch einbehaltene Mieten zurück zu zahlen. Falls der Mangel dem Verantwortungsbereich des Vermieters zuzuordnen ist, sind von diesem die Kosten zu tragen.

Da sich die Höhe einer Mietminderung stets nach den Umständen des Einzelfalls richtet, holen Sie diesbezüglich bitte zuvor Rat beim Interessenverband Mieterschutz e.V. ein.

Möglicherweise kommt für den Mieter auch eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen erheblicher Gefährdung der Gesundheit in Betracht, denn die Feuchtigkeitserscheinungen in Wohnräumen können, wie soeben dargestellt, die Gesundheit erheblich beeinträchtigen. Dabei muss die Gesundheitsgefährdung auf einer dauernden Eigenschaft der Räume beruhen (OLG Koblenz, NJW-RR 1992, 1228). Zudem muss sie im Hinblick auf eine Vielzahl von Menschen und nicht nur bezogen auf eine besondere Anfälligkeit in der Person des Mieters bestehen (LG Berlin, NZM 1999, 614). Die bloße Befürchtung des Mieters, ein Schimmelbefall könne Krankheit hervorrufen, reicht hingegen nicht für eine fristlose Kündigung aus (OLG Köln, WuM 2001, 24). Im Hinblick auf die Folgen einer fristlosen Kündigung, insbesondere wenn hierdurch Zeitmietverträge vorzeitig beendet werden sollen, und hinsichtlich der schwierigen Beweisführung (siehe oben unter B.), sollten Sie vor einer fristlosen Kündigung Ihrerseits unbedingt Rat beim Interessenverband Mieterschutz e.V. einholen.

Ein vom Vermieter oder Mieter eingeholtes Gutachten ist ein Privatgutachten. Es hilft dem Auftraggeber, sich z. B. in der Sache Klarheit über Feuchtigkeitsursachen und Verantwortlichkeiten zu verschaffen., daneben aber auch prozessual bei der Vorbereitung einer eventuellen Klage. Zu beachten bleibt, dass es sich bei der Vorlage eines von einer Partei privat in Auftrag gegebenen Gutachtens bei Gericht um Parteivortrag handelt, d. h. das Gericht ist an die Feststellungen des Gutachtens nicht gebunden. Es kann ein weiteres Gutachten einholen oder eine Augenscheinseinnahme anordnen.

D. Zusammenfassung und Literaturhinweise

Eine eindeutige Schuldzuweisung ist in „Schimmelfällen“ besonders schwierig. Nach den Erfahrungen des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mieten für Grundstücke und Gebäude und Autors zahlreicher Artikel zu diesem Thema, Herrn Wolfgang Isenmann, sind die Ursachen der Feuchtigkeitserscheinungen in Wohnungen prozentual wie folgt aufzuteilen und zurückzuführen:

| | |
|---------|---|
| 25-30 % | Ausschließlich auf Nutzungsmängel (falsches Heiz- und Lüftungsverhalten, Möblierungsgewohnheiten. |
| 20-25 % | Ausschließlich auf Baumängel. |
| 45-55 % | „Sowohl-als-auch-Fälle“ – beide Ursachen kommen zusammen. |

Die Nutzeranteile haben in den letzten Jahren zu- und die baulichen Anteile abgenommen. Gründe hierfür sind einerseits die gestiegenen Energiekosten und das damit veränderte Nutzungsverhalten und andererseits die Beseitigung baulicher Mängel , insbesondere die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (Wärmedämmung, Einbau völlig dichter Fenster- und Türelemente).

Literaturhinweise:

- Isenmann/Mersson: Feuchtigkeitserscheinungen in bewohnten Gebäuden- Ursachen, Folgen, Sanierung , Gutachten, Mietminderung, 3. Aufl. 2002, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen /W. Isenmann ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude; Dr. Gunter Mersson ist Richter am Landgericht.
- Feuchtigkeitserscheinungen in bewohnten Gebäuden, WuM 2002, 663 und
- Schimmelpilzbeseitigung im Heißdampfverfahren, WuM 2003, 258 ff
- Umweltbundesamt in Berlin (www.umweltbundesamt.de): Leitfaden zur Vorbeugung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen, 2003
- Stiftung Warentest: Test zur Bestimmung von Schimmelpilzen in der Wohnung