

# Schimmelgefahr in der Wohnung: Wie oft müssen Mieter lüften?

Liebe Leserin, lieber Leser,

sicher kennen Sie das: Ein Mieter zeigt feuchte Flecke oder sogar Schimmelbefall in seiner Wohnung an, und erklärt Ihnen gleichzeitig: „Kommen Sie mir nur nicht mit Heizen und Lüften, daran kann es nicht liegen. Ich lüfte regelmäßig, das kann nur ein Baumangel sein ...“

In den meisten Fällen werden Sie das anders sehen – erst recht, wenn der Mieter wegen der Feuchtigkeitsschäden die Miete mindert. Denn das darf er nur, wenn ein Baumangel die Schimmelbildung verursacht hat und damit Sie für den Schaden verantwortlich sind.

Die Schuldfrage ist also sehr wichtig, aber schwer zu klären. Meistens kann nur ein Sachverständiger die Ursache herausfinden – und der kommt oft zu dem Ergebnis, dass beides zutrifft: Falsches Mieterverhalten und ungünstige bauliche Gegebenheiten.

## Doch was heißt eigentlich „regelmäßig lüften“?

Welches Lüftungsverhalten können Sie von Ihrem Mieter erwarten? Auf jeden Fall können Sie verlangen, dass Ihr Mieter nach den Grundsätzen der sogenannten Stoßlüftung lüftet. Das heißt, er muss für 5 bis 10 Minuten die meisten Fenster der Wohnung öffnen und für Durchzug sorgen. Ist der Mieter berufstätig, muss er **mindestens 2-mal täglich auf diese Weise lüften**.

Von Mietern, die zu Hause sind, können Sie zusätzliches Lüften verlangen. Nach einem BGH-Urteil gilt es sogar als zumutbar, „**bei Anwesenheit von zwei Personen während des Tages insgesamt 4-mal durch das Öffnen der Fenster für etwa 3 bis 8 Minuten zu lüften**“ (BGH, Urteil v. 18.04.07, Az. VIII ZR 182/06).

Weiterhin können Sie von Ihrem Mieter verlangen, dass er eine übliche Temperatur von 18 – 20 °C in seiner Wohnung einhält. Wichtig: Heizen und Lüften müssen aufeinander abgestimmt sein. Je höher die Temperatur, umso mehr Feuchtigkeit kann die warme Luft aufnehmen – und entsprechend oft muss auch gelüftet werden.

## Hohe Luftfeuchtigkeit fördert Schäden

Geschieht das nicht und ist die Wohnung vielleicht noch unzureichend isoliert, setzt sich die Feuchtigkeit über kurz oder lang an den kältesten Stellen der Wohnung ab und schafft ideale Bedingungen für Schimmelpilze.

Deshalb bildet sich der hässliche Schimmel so oft in kalten Raumecken oder in Fensterlaibungen. Raum- und Fensterecken werden von der zirkulierenden Warmluft nicht erreicht, außerdem sind die Wände im Bereich der Fensterlaibung meistens etwas dünner als in den anderen Bereichen.

Meine Empfehlung: Feuchtigkeitsschäden sind ärgerlich, für den Mieter ebenso wie für Sie als Vermieter oder Mietverwalter. Versuchen Sie unbedingt, das Problem einvernehmlich mit Ihrem Mieter zu lösen statt es auf einen Rechtsstreit ankommen zu lassen. Wegen der schwierigen Ursachenermittlung wäre ein Prozess garantiert

teurer als der tatsächlich entstandene Schaden.

Vor allem möchte ich Ihnen zeigen, wie Sie das leidige Schimmel-Problem mit Ihrem Mieter gemeinsam lösen – und zwar so, dass jeder Beteiligte sein Gesicht behält und das Mietverhältnis anschließend ungestört fortgesetzt werden kann.

PS: Wenn ein Baumangel vorliegt hat der Mieter das Recht, die Miete zu mindern, bis Sie den Baumangel behoben haben. Aber **nicht jeder Baumangel lässt sich problemlos technisch beseitigen** – denken Sie an Neubaufeuchtigkeit, eine veraltete Wärmedämmung oder Kältebrücken.

---