

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Mehr Feuchtigkeit und Schimmel durch Energieeinsparung

Steigende Energiekosten führen derzeit dazu, dass viele Mieter ihre Heizungen nicht wie gewohnt aufdrehen, um Heizenergie einzusparen.

Das führt zu einer kälteren Raumtemperatur und zu einem erhöhten Anfall von Feuchtigkeit. Und dieser führt zu Schimmel.

Der wiederum gefährdet sowohl die Gesundheit der Mieter als auch die dem Vermieter gehörende Bausubstanz.

Schon das gewöhnliche Wohnen produziert Luftfeuchtigkeit: durch Atmen, Kochen, das Gießen von Pflanzen, Duschen oder Wäsche trocknen. Wird diese Feuchtigkeit nicht abgeleitet, so kann sich schnell Schimmel bilden.

Als Ursache für die Feuchtigkeit kommen aber auch Baumängel wie undichte Fenster, Risse oder Restfeuchte im Mauerwerk oder auch Kältebrücken durch nicht fachgerechte Isolation in Betracht.

Wird zu wenig geheizt oder die Fenster dauerhaft in Kipp-Stellung belassen, dann bildet sich Kondenswasser und später oft Schimmel.

Häufig kommen mehrere dieser Ursachen zusammen.

Der Mieter muss den von ihm festgestellten Mangel zunächst dem Vermieter anzeigen, damit dieser die Möglichkeit hat, zu reagieren. Der Vermieter muss dann die Mängelbeseitigung beauftragen, denn Schimmel stellt regelmäßig einen Sachmangel an der Mietsache dar.

Es ist dringend davon abzuraten, dass Mieter die Mängelbeseitigung selbst in die Hand nehmen und Handwerker mit der Beseitigung beauftragen. Dies ist Sache des Vermieters.

Um dem Beseitigungsverlangen Nachdruck zu verleihen, sollten Mieter eine Frist zur Mängelbeseitigung setzen und die Miete mindern oder zumindest nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung zahlen, weil sich die Wohnung durch den Schimmelbefall nicht in einem vertragsgerechten Zustand befindet.

Der Mieter ist zum angemessenen Heizen und Lüften verpflichtet, jedoch darf der Vermieter hier nichts Unzumutbares wie z.B. stündliches Stoßlüften, verlangen.

Es gibt auch keine gesetzliche Verpflichtung für Mieter, die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen oder täglich eine bestimmte Anzahl an Lüftungsvorgängen durchzuführen.

Mieter müssen aber gleichwohl mit der Mietsache sorgsam umgehen und dazu gehört es, angemessen zu heizen und regelmäßig zu lüften.

Hierbei ist das Stoßlüften dem Dauerlüften in Kipp-Stellung vorzuziehen, damit die Wände nicht auskühlen.

Wer im Winter länger weg fährt und keine Energie verschwenden will, muss die Heizung zumindest auf Frostschutz einstellen oder jemanden mit der Überwachung von Heizen und Lüften beauftragen, wenn er keinen Schadensersatzansprüchen des Vermieters ausgesetzt sein möchte.

Steht wie meistnicht eindeutig fest, wer für den Schimmel verantwortlich ist, das fehlerhafte Heiz- und Nutzungsverhalten des Mieters oder Gebäudemängel, muss der Vermieter vor Gericht beweisen, dass keine baulichen Mängel bestehen.

Erst wenn dieser Beweis erbracht ist, kommt es auf das Nutzungs- und Heizverhalten des Mieters überhaupt an. Kann der Vermieter sich hier nicht entlasten, trägt er also die Kosten der Schimmelbeseitigung. Oft ist zur Feststellung der Verursachung jedoch ein Sachverständigengutachten erforderlich, welches nicht selten zu einer beiderseitigen Mitverursachung kommt.

Mindert der Mieter wegen des Schimmelbefalls, hängt die Höhe der Minderung von der Ausdehnung des Schimmels und der damit verbundenen Einschränkung der Nutzbarkeit ab. Dies kann im Einzelfall schwierig zu bestimmen sein.

Ausgegangen wird übrigens immer von der Brutto- oder Warmmiete. Eine zu hohe Minderung birgt die Gefahr, dass der Vermieter fristlos wegen Zahlungsrückstand kündigen kann, sobald ein kündigungsrelevanter Rückstand erreicht ist.

Aber auch für den Mieter kommt eine fristlose Kündigung in Betracht: Ist durch den Schimmelbefall eine gesundheitliche Beeinträchtigung eingetreten oder zumindest konkret zu befürchten, so ist der Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn er den Vermieter zuvor erfolglos und unter Fristsetzung zur Schimmelbeseitigung aufgefordert und damit abgemahnt hat.