



## Schimmel entfernen

Viele Mieter handeln in  
Eigenregie, wenn sie zu  
Hause Schimmel entdecken.  
Warum das ein Fehler ist.

**S**chimmel in der Wohnung sieht nicht nur hässlich aus, sondern kann auch zu einer Vielzahl von schweren Erkrankungen führen. Klettert er Wände hoch oder breitet er sich an Ecken oder Fensterrahmen aus, bearbeiten viele Mieter die betroffenen Stellen mit chemischen Schimmelentfernern. Doch dürfen sie überhaupt auf eigene Faust handeln?

„Mieter dürfen einen Schimmelbefall selbst beseitigen, wenn der Vermieter es ihnen gestattet hat“, sagt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Außerdem dürfen sie gemäß Paragraph 536a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) den Mangel selbst fachgerecht beheben oder von einer Firma beseitigen lassen, wenn der Vermieter sich nicht um die Sache kümmert. Die Kosten muss dann der Vermieter tragen. Voraussetzung: Der Mieter hat den Mangel angezeigt und dem Vermieter zur Instandsetzung eine angemessene Frist von etwa zwei Wochen gesetzt. Mieter sind verpflichtet, den Schaden unverzüglich zu melden. Geregelt ist dies in Paragraph 536c BGB. „Wer den Schimmelbefall zu spät anzeigt, macht sich schadenersatzpflichtig“, sagt Hopfensperger.

Auch die Ursache muss geklärt werden. Haben die Mieter falsch oder nicht ausreichend gelüftet und geheizt? Oder liegt ein Baumangel vor? Hat der Mieter den Schimmel selbst verschuldet, muss dieser den Schaden tragen. Entsteht der Schimmel aber aufgrund der schlechten Bausubstanz, muss der Vermieter dafür aufkommen. Die Warmmiete darf dann je nach Ausmaß des Befalls um etwa 20 bis 30 Prozent gekürzt werden.

Grundsätzlich kann man mit regelmäßigem Querlüften in vielen Fällen verhindern, dass sich Schimmelsporen in der Wohnung ansiedeln und ausbreiten. Und oft entsteht Schimmel, wenn in älteren Bauten neue, luftdichte Fenster eingebaut werden. Vermieter sollten dann darauf hinweisen, dass öfter und länger gelüftet werden müsse. „Das Kippen der Fenster reicht nicht, sondern öffnen und Durchzug machen“, betont Hopfensperger. Schimmel bildet sich auch dann, wenn Rohre undicht sind oder Fassaden energetische Schwachstellen aufweisen und warme, feuchte Luft auf kalte Wände und Fenster trifft.

Und wie lange sollte nach dem Kochen oder Duschen gelüftet werden? Diese Frage beschäftigt regelmäßig die Gerichte. Laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs von 2018 war zwei Eheleuten, die jeweils 20 Minuten am Tag duschten, zuzumuten, dass sie täglich zweimal stoßlüften mit einer Dauer von jeweils 13 bis 17 Minuten, dreimal stoßlüften von jeweils zehn Minuten oder dreimal querlüften von jeweils drei Minuten (BGH, VIII ZR 271/17).

Katharina Wetzel