

## Feuchtigkeitsschäden in der Mietwohnung – Streitpunkt Schimmelpilz

**Gerade in der kalten Jahreszeit tritt in den Häusern vermehrt Schimmelpilz auf. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter haben in der Regel Anspruch auf Beseitigung des Schadens sowie auf eine Mietzinsreduktion.**

Sie schieben einen Schrank beiseite. Oh Schreck: Die Wand dahinter ist ganz weissgrau! Ein Schimmelpilz hat sich ausgebreitet. Von derartigen Erfahrungen berichten viele Mieterinnen und Mieter. Gerade in der kalten Jahreszeit verbreitet sich in vielen Wohnungen ein Schimmelpilz.

### Zu wenig gelüftet?

Die Vermieter haben in solchen Fällen meistens rasch eine Erklärung zur Hand: Die Mieterschaft habe zu wenig gelüftet. Dieser Vorwurf ist aber in den wenigsten Fällen gerechtfertigt. Es trifft zwar zu, dass sich ein Schimmelbefall durch häufigere Frischluftzufuhr meistens vermeiden liesse. Eine Mietwohnung muss von Gesetzes wegen aber für Menschen mit normalen Lebensgewohnheiten benutzbar sein. Sonst weist sie rechtlich gesehen einen Mangel auf. Zu den normalen Lebensgewohnheiten gehört auch, dass man morgens weggehen und abends wieder nach Hause kommen kann, ohne in der Zwischenzeit zu lüften.

Beim Lüften empfiehlt es sich, die Fenster 5 - 10 Minuten vollständig zu öffnen und wenn möglich Durchzug zu verursachen. Die Fenster dauernd einen Spalt offen zu halten oder schräg zu stellen, ist hingegen ein Unsinn. Dabei geht viel Energie verloren. Zudem kann sich unerwünschtes Kondenswasser bilden.

### Wärmebrücken

Schimmelpilz entsteht, wenn auf einer Wandoberfläche Wasser kondensiert. Das ist regelmässig der Fall, wenn eine Wand schlecht gegen die Kälte von aussen isoliert ist. Fachleute sprechen dabei von einer Wärmebrücke. Berühmte Wärmebrücken sind etwa bis an die Aussenfassade durchlaufende Betondecken oder einschaliges Mauerwerk in Gebäudeecken. Verschärft wird das Problem, wenn eine Wandoberfläche die Feuchtigkeit abstösst. Auch von aussen eindringendes Hang- oder Grundwasser, undichte Wasserleitungen oder die Restfeuchtigkeit in Neubauten können jedoch zum Auftreten von Schimmelpilz führen. Dass für solche Mängel nicht die Mieterschaft verantwortlich gemacht werden kann, liegt auf der Hand.

### Möbel an der Aussenwand

Den Schimmelpilz begünstigen können Möbelstücke, die dicht an einer Aussenwand stehen. Diese vermindern die Luftzirkulation, was zu einer höheren Luftfeuchtigkeit führt. In solchen Fällen versuchen die Vermieterinnen und Vermieter gerne, die Verantwortung auf die Mieterschaft abzuschieben. Auch das ist aber meistens nicht haltbar. Denn eine Wohnung, an deren Aussenwände man keine Möbel stellen darf, ist nur beschränkt nutzbar. Die Vermieterschaft kommt in diesem Fall ihrer gesetzlichen Pflicht nicht nach, dem Mieter oder der Mieterin normal bewohnbare Räume zur Verfügung zu stellen

### Heizung abstellen: Ein Unsinn!

Es gibt allerdings Fälle, in welchen die Mieterschaft für das Auftreten von Schimmelpilz verantwortlich gemacht werden kann. Etwa, wenn eine Mieterin oder ein Mieter

**Hotline:**  
Tel. 0900 900 800  
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch  
spezialisierte Juristinnen und Juristen  
(Fr. 3.40 /min.)

**Weitergehende  
Schriftliche Unterlagen**

**zu Schimmelpilzen:**  
www.umweltbundesamt.org

**Broschüre:**  
„Mängel an der Mietsache“, 24 Seiten, Fr. 8.- (Mitglieder Fr. 6.-) plus Porto und Verpackung

**Ratgeber:**  
„Mietrecht für Mieterinnen und Mieter“,  
Buch von Peter Macher und Jakob Trümper, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)  
plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : info@mieterverband.ch  
www.mieterverband.ch

im Winter für längere Zeit die Heizung zudreht. Je kälter es in einer Wohnung ist, desto schneller bildet sich an den Wänden Kondenswasser.

### Was tun?

Schimmel in Wohnräumen darf auf keinen Fall geduldet werden. Denn dieser Pilz ist nicht nur unappetitlich, sondern auch gesundheitsschädigend. Einige Arten des Schimmelpilzes gelten sogar als krebsfördernd. Andere können Allergien auslösen, etwa Asthma.

Rechtlich gesehen stellt Schimmel einen Mangel am Mietobjekt dar. Die Vermieterschaft ist in solchen Fällen verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und die Kosten dafür zu übernehmen. Zudem haben die betroffenen Mieterinnen und Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Die Vermieterschaft muss zudem für allfällige Schäden an Möbeln und Kleidern aufkommen. Eine Ausnahme gilt in den seltenen Fällen, in welchen die Mieterschaft den Schimmelpilz zu verantworten hat.

Kommt die Vermieterschaft ihrer Pflicht zur Behebung des Mangels nicht nach, können Mieterinnen und Mieter durch die amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck machen. Über das Vorgehen lassen sie sich am besten durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten. In ganz krassen Fällen ist es sogar denkbar, die Wohnung fristlos zu kündigen und Schadenersatz zu verlangen. Das sollten Mieterinnen und Mieter aber nicht tun, ohne sich vorher eingehend beraten zu lassen.

### Meldepflicht der Mieterschaft

Wer als Mieterin oder Mieter Schimmel in seiner Wohnung feststellt, ist gemäss Gesetz verpflichtet, die Vermieterschaft darüber zu informieren. Tut man das nicht, kann man unter Umständen für Folgeschäden verantwortlich gemacht werden. Damit man in einem allfälligen Rechtsstreit einen Beweis in den Händen hat, meldet man Schäden wie Schimmelpilz am besten mit einem eingeschriebenen Brief mit Rückschein.

(3011204)