

# Schimmel in der Wohnung: Wann ist eine Mietminderung möglich?

---



Ein Text des Berufsverbands der Rechtsjournalisten e.V.

## Wann ist eine Mietminderung möglich?

Es riecht muffig, die Augen brennen oder Sie haben mit Entzündungen der Schleimhäute und Atembeschwerden zu kämpfen? Grund hierfür kann Schimmelbefall in der Wohnung sein, denn die genannten gesundheitlichen Beeinträchtigungen werden typischerweise durch Schimmelsporen hervorgerufen.

Viele Mieter fragen sich in diesem Zusammenhang: Ist eine Mietminderung bei Schimmelbefall zulässig? Zunächst ist hierbei zu klären, warum es überhaupt zur Schimmelbildung kommen kann. Im Hinblick auf die Mietminderung ist dann letztendlich entscheidend, wer tatsächlich für die Schimmelbildung verantwortlich gemacht werden kann.

## **Fehlende Luftzirkulation: Kann dadurch Schimmel verursacht werden?**

Schimmel bildet sich häufig an den Wandbereichen, die zu Außenwänden gehören. Wenn diese Flächen zusätzlich durch Schränke, Regale oder andere Möbelstücke verdeckt sind, dann sind das beste Voraussetzungen für die Ansiedlung gesundheitsschädlicher Schimmelpilze. Grund hierfür sind die Möbel, wegen denen die warme Raumluft nicht an die kalten Außenwände gelangt.

In Folge einer nicht ausreichenden Zirkulation der Luft kann sich im Laufe der Zeit Schimmel bilden. Experten raten deshalb dazu, einen gewissen Zirkulationsabstand zwischen Wand und Möbelstücken einzuhalten. Wer sein Inventar mit einigen Zentimetern Abstand zur Wand platziert, bewirkt dadurch, dass die warme Raumluft die kalten Außenwände erreichen kann. Diese Maßnahme kann Schimmel vorbeugen. Auch wer größeren Wandschmuck wie beispielsweise Bilder im Großformat an Außenwänden anbringt, sollte gegebenenfalls durch Platzhalter wie etwa Korkscheiben für einen ausreichenden Zirkulationsabstand sorgen.



## Unter welchen Voraussetzungen ist Schimmelbefall als Grund für eine Mietminderung zulässig?

Schimmelbefall ist als Mangel der Mietsache anerkannt. Ferner begründet schon die bloße konkrete Sorge, dass es zu Erscheinungen von Feuchte und Nässe sowie damit einhergehenden Schäden kommen kann, einen Mangel der Mietminderung (Landgericht Hamburg. 11.07.2000, AZ 316 S 227/99).

Der Mieter oder dessen Rechtsbeistand haben den Befall von Schimmel unverzüglich beim Vermieter zu melden. Laut § 536c Abs. 1 BGB sind sowohl der Mieter als auch dessen Anwalt dazu gesetzlich verpflichtet. Auch wenn der Schimmel in der Wohnung noch nicht sichtbar ist, sondern aufgrund eines muffigen Geruchs oder feuchten Stellen der Verdacht besteht, dass sich Schimmelsporen bilden, gilt bereits die gesetzlich festgelegte Meldepflicht.

Im Anschluss daran ist dann der Vermieter verantwortlich, den Verdacht zu prüfen. Sollte sich bei der Prüfung herausstellen, dass es sich um einen Fehlalarm von Seiten des Mieters gehandelt hat und die Immobilie nicht von Schimmel befallen ist, dann ist der Vermieter nicht befugt, dem Mieter die Kosten in Rechnung zu stellen, welche im Rahmen der Inspektion des Wohnraums entstanden sind.

Im Zuge einer Mängelanzeige empfiehlt es sich aus Sicht des Mieters, eine Frist zu setzen, die der Vermieter hinsichtlich der Behebung des Schadens einzuhalten hat. Wichtig ist außerdem, dass der Mieter die Beweislast trägt. Das bedeutet, auf das [Recht zur Mietminderung](#) wegen Schimmelbildung können sich nur solche Verbraucher berufen, die im Vorfeld den Schaden angezeigt- bzw. den Verdacht auf Schimmelbefall gegenüber dem Vermieter geäußert haben.



Nicht zuletzt ist ein entscheidender Faktor die Schimmelursache. Nur wenn basierend auf ausreichenden Beweisen vor Gericht entschieden werden kann, dass der Vermieter für den Schimmel verantwortlich ist, besteht die Möglichkeit einer Mietminderung. Liegt die Ursache hingegen im Nutzerverhalten des Mieters, dann kann dieser keinen Gebrauch von seinem grundsätzlich geltenden Recht auf Mietminderung machen.

Dies ist deshalb der Fall, da sich der Mieter mit seiner Unterzeichnung des Mietvertrags dazu verpflichtet hat, sorgfältig mit dem Wohnobjekt umzugehen und für dessen einwandfreien Zustand Sorge zu tragen. Mit dieser Sorgfaltspflicht ist auch das Vermeiden von Feuchtigkeitsschäden gemeint.

Im Hinblick auf Schimmelbildung durch nicht ausreichende Zirkulationsabstände zwischen Möbelstücken und Wänden, ist der Mieter gesetzlich nur zur Einhaltung des

sogenannten Scheuerleistenabstands verpflichtet. Die Verpflichtung zur Einhaltung eines größeren Abstands kann sich daher nur aus einer zusätzlichen und eindeutigen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ergeben.