

ARAG, stimmt das? ARAG Experten mit den wichtigen Fragen und Antworten zum Thema Schimmel



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Man darf die Miete mindern, sobald es in der Wohnung schimmelt - Stimmt nicht. Eine Mietminderung nach Paragraf 536 Bürgerliches Gesetzbuch ist nur möglich, wenn der Schimmel einen Mangel der Mietsache darstellt. Wie hoch die Minderung ausfällt, hängt vom Einzelfall ab: Leichte Verunreinigungen durch Schimmel rechtfertigen oft nur eine geringe Minderung von etwa fünf Prozent, während großflächiger oder gesundheitsgefährdender Befall zu deutlich höheren Minderungen führen kann. Ist etwa die gesamte Nutzbarkeit der Wohnung beeinträchtigt, z. B. durch Schimmel im Schlafzimmer, im Bad und im Wohnzimmer, dann kommt sogar eine Mietminderung von 100 Prozent infrage.

Mieter dürfen Miete nicht sofort einbehalten, wenn Schimmel entdeckt wird

Stimmt. Zunächst muss der Vermieter über den Mangel informiert werden, damit er Abhilfe schaffen kann. Gelingt ihm dies nicht oder erweist er sich als stur, raten die ARAG Experten, einen Gutachter zu beauftragen. Aber Achtung: Wer den Gutachter beauftragt, trägt zunächst die Kosten und darf die Miete mindern. Ergibt das Gutachten, dass der Vermieter für den Befall verantwortlich ist, etwa wegen Baumängeln oder defekter Dämmung, muss dieser die Kosten übernehmen. Wird der Schimmel jedoch durch falsches Lüftungs- oder Heizverhalten verursacht, kann der Mieter haftbar gemacht werden. Und dann darf auch keine Miete gekürzt werden.

Allein die Möglichkeit eines künftigen Schimmelbefalls reicht für eine Mietminderung

Stimmt nicht. Das zeigt ein Urteil des Bundesgerichtshofs, in dem die Mieter einer Wohnung mit älterer Bausubstanz die Miete gekürzt haben, weil aufgrund schlechter Wärmedämmung die

Gefahr von Schimmelbildung drohte. Doch da der Zustand des Gebäudes den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entsprach, lag laut ARAG Experten kein Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigte (Az.: VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Schimmel kann man mit gekippten Fenstern am besten vorbeugen

Stimmt nicht. Die wirksamste Maßnahme gegen Schimmel ist Vorbeugung. Wer regelmäßig und richtig lüftet, kann überschüssige Feuchtigkeit schnell abführen. Ideal ist das sogenannte Stoßlüften: Fenster vollständig öffnen, für Durchzug sorgen und nach wenigen Minuten wieder schließen. Von dauerhaft gekippten Fenstern raten die ARAG Experten hingegen ab. Denn sie sind kontraproduktiv, da die Wände rundherum auskühlen und Feuchtigkeit kondensiert.

Richtiges Heizen ist bei Schimmel das A und O

Stimmt. Richtiges Heizen spielt eine große Rolle. Kalte Räume begünstigen Schimmelbildung, weil sich warme, feuchte Luft an den kalten Wänden niederschlägt. Eine Raumtemperatur von etwa 19 bis 21 Grad und eine Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent gelten als ideal. Möbel sollten nicht direkt an Außenwände gestellt werden, sondern mit einem Abstand von etwa zehn Zentimetern, damit die Luft frei zirkulieren kann.

Schimmel kann man selbst entfernen

Stimmt nur begrenzt. Kleinere Schimmelflecken, etwa bis zu einem halben Quadratmeter, können laut ARAG Experten in der Regel selbst beseitigt werden. Wichtig ist dabei der richtige Schutz: Atemmaske, Handschuhe und eine Schutzbrille verhindern, dass Sporen eingeatmet oder über die Haut aufgenommen werden. Geeignet zur Reinigung sind 70-prozentiger Alkohol, Wasserstoffperoxid oder spezielle Schimmelentferner aus dem Fachhandel. Essig sollte nur auf unempfindlichen Oberflächen wie Keramik oder Metall eingesetzt werden, da er auf Kalkputz oder Mörtel kontraproduktiv wirken kann. Nach der Reinigung sollten alle verwendeten Schwämme und Tücher in luftdicht verschlossenen Beuteln entsorgt werden. Bei großflächigem oder tiefgründigem Befall oder wenn Wände, Tapeten oder Dämmstoffe betroffen sind, ist jedoch eine professionelle Sanierung notwendig.

Mehr zu Schimmel in der Wohnung auch im Radiointerview auf [ARAG OnAir](#) .