

Der aktuelle Miettip

## **Jetzt ist wieder «Pilzsaison»**

**Im Camembert oder auf der Salami als Delikatesse vergöttert, als kleine Verfärbung zwischen den Badezimmerkacheln oder als riesiger dunkler Fleck an der Wand gefürchtet: Schimmelpilze. Bei kühlen Aussentemperaturen niestet sich dieser pelzige Eindringling auch in vielen Mietwohnungen vermehrt ein. Doch wer trägt die Verantwortung und die Kosten für die Entfernung?**

Geräuschlos und unsichtbar wirbeln sie zunächst als mikroskopisch kleine Pilzsporen durch die Luft. Treffen sie auf eine feuchte Oberfläche, bleiben sie kleben und entwickeln sich zu modrig riechenden, zerstörerischen Pilzbelägen. Diese sind nicht nur eklig, sondern können auch Ihre Gesundheit schädigen. Schimmel kann Bronchitis, Asthma, Lungenentzündungen und weitere Atemwegkrankungen verursachen. Schimmelpilz sollten Sie deshalb nicht unterschätzen. Oft graut der ungebetene Gast still und unbemerkt – oft hinter einem Möbelstück – vor sich hin und breitet sich dort weiter aus. Wer als Mieter in seiner Wohnung Schimmel feststellt, sollte dies sofort dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief melden. Schiessen Sie am besten gleich noch ein paar Fotos, welche das Ausmass des Übels dokumentieren. Ihr Vermieter wird wahrscheinlich versuchen, Ihnen die Schuld am Schimmelbefall in die Schuhe zu schieben, indem er Ihnen vorwirft, nicht genügend gelüftet zu haben. Doch lassen Sie sich davon nicht abschrecken.

Wie Pfifferling, Morchel und andere Verwandte aus dem Wald benötigt auch der Schimmelpilz zum Gedeihen ein feuchtes Klima. Zugluft mag er dagegen gar nicht. Eine häufige Ursache für Schimmelpilze sind sogenannte Wärmebrücken, beispielsweise schlecht isolierte Aussenwände. Kühlt die Raumluft an kalten Wandoberflächen ab, bildet sich darauf Kondenswasser. Die feuchte Fläche bildet einen idealen Nährboden für Schimmel. Platziert der Mieter beispielsweise ein Sofa an einer Aussenwand, wird die Luftzirkulation hinter dem Möbelstück behindert, wodurch allfälliges Kondenswasser auf der Wand nicht abtrocknet. Dass dies die Schimmelbildung fördert, liegt auf der Hand. Die Hauptursache für das Auskühlen der Wände und damit auch für den Schimmel liegt aber meistens an der schlechten Isolation. Für solche Baumängel ist grundsätzlich der Vermieter verantwortlich. Eindringendes Regenwasser, durchsickernde Feuchtigkeit in Kellerräumen, ungenügend ausgetrockneter Beton in Neubauten oder eine defekte Wasserleitung, welche das Mauerwerk durchfeuchtet, sind weitere Baumängel, die zu Schimmelpilz führen und vom Vermieter zu verantworten sind.

### **Ständiges Lüften einer Wohnung ist unzumutbar**

Wer ungenügend oder falsch lüftet, sein Schlafzimmer mit Zimmerpflanzen in einen Regenwald verwandelt oder den Luftbefeuchter im Dauermodus arbeiten lässt, trägt unweigerlich zur Schimmelbildung bei. Wenn Sie beim Kochen ordentlich «Dampf ablassen» oder Ihr Wohnzimmer zum Waschsalon umfunktionieren, dürfen Sie sich ebenfalls nicht über Schimmelbefall wundern. Die Heizung im Winter ganz zuzudrehen ist auch keine gute Idee. Kalte Raumluft kann weniger

Feuchtigkeit aufnehmen, wodurch sich mehr Kondenswasser bildet. All diese Verhaltensweisen allein führen in der Regel noch nicht zu einem Schimmelbefall. Die Feuchtigkeit in Innenräumen ist meistens auf ein subtiles Wechselspiel vieler Ursachen zurückzuführen. Damit der Vermieter Sie als Mieterin oder Mieter für den Schimmelbefall belangen kann, muss er zweifelsfrei nachweisen, dass Sie alleine oder mehrheitlich für den Schimmelbefall verantwortlich sind. Dieser Nachweis ist im Einzelfall äusserst schwierig zu erbringen. Auch Experten kommen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis nicht, muss er den Schimmel auf seine Kosten beseitigen. Die Beseitigung sollte fachmännisch vorgenommen werden. Javelwasser und andere Haushaltsmittelchen wirken meist nur oberflächlich, und der unliebsame Mitbewohner zieht im Nu wieder bei Ihnen ein. Rechtlich handelt es sich beim Schimmel um einen Mangel am Mietobjekt. Denn der Vermieter ist verpflichtet, den Mietenden eine mängelfreie Wohnung zur Verfügung zu stellen, die mit normalen Lebensgewohnheiten nutzbar ist. Kann der Mieter den Schimmelbefall nur durch stundenlanges Lüften verhindern, so ist die Wohnung nicht normal nutzbar. Ständiges Lüften ist unzumutbar. Dasselbe gilt, wenn an den Aussenwänden keine Möbel aufgestellt werden dürfen. Darauf müsste der Vermieter den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages hinweisen.

### **Darf ich die Wohnung bei starkem Schimmelbefall fluchtartig verlassen?**

Zögert Ihr Vermieter die Beseitigung des Schimmels unnötig hinaus, können Sie ihn unter Druck setzen, indem Sie den Mietzins bei der zuständigen Schlichtungsbehörde hinterlegen. Doch Vorsicht! Für eine korrekte Mietzins hinterlegung müssen Sie einigen formellen Stolpersteinen aus dem Weg gehen. Lassen Sie sich deshalb vorher durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Für die verminderte Wohnqualität durch den Schimmelbefall sowie die Umtriebe bei dessen Beseitigung hat der betroffene Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Die Höhe der Reduktion steht nirgends im Gesetz, sondern ist eine Ermessenssache. Mit einer Reduktion von 10 bis 20% bei einem mittleren Schimmelbefall sind Sie aber gut bedient. Und was ist nun mit Ihrer geliebten Ledercouch, die völlig verschimmelt ist und nun im Sperrmüll ihre letzte Ruhe gefunden hat? Grundsätzlich muss Ihnen der Vermieter diesen Schaden ersetzen. Leider ist es nicht so einfach diesen Anspruch durchzusetzen. Sie müssen beweisen, wie viel die beschädigte Couch gekostet hat. Zudem schuldet Ihnen der Vermieter nicht den Neuwert, sondern es ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Und diese ist schwer zu beziffern.

Bei starkem oder wiederholtem Schimmelbefall reisst bei vielen Mietern der Geduldsfaden. Sie kündigen deshalb fristlos und verlassen die Wohnung fluchtartig. Doch ist eine fristlose Kündigung in einem solchen Fall zulässig? Bei schweren Mängeln, welche die Benutzung der Wohnung unzumutbar machen oder erheblich beeinträchtigen, darf die Mieterschaft fristlos kündigen. Doch so einfach lässt Sie Ihr Vermieter womöglich nicht springen. Denn über die Frage, ob der Schimmel in Ihrem Schlafzimmer schwerwiegend genug ist, lässt sich streiten. Es ist eine Ermessenssache. Ist eine Schlichtungsbehörde oder ein Richter nach Ihrem Auszug der Meinung, der Schimmelbefall sei nicht



schwerwiegend genug um fristlos zu kündigen, müssen Sie noch Mietzins nachzahlen. Bevor Sie fristlos kündigen, sollten Sie sich deshalb ebenfalls beim lokalen MV informieren.

### **Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**