

Mängel & Schäden:

Wenn es graut und modert

Mit den kalten Monaten haben Schimmelpilze wieder Hochsaison. Viele Vermieter schieben dabei die Schuld den Mieterinnen und Mietern zu. Meistens zu Unrecht.

Sie schieben den grossen Kleiderschrank ein paar Zentimeter von der Wand weg und oh Schreck: Dahinter ist die Wand ganz grau – Schimmelpilz hat sich ausgebreitet! Auch die Rückwand des Schrankes «gräuelte» bereits. Wichtig ist, den Schimmelbefall sofort dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief zu melden.

Oft sagen Vermieter nun: «Kein Wunder, dass Schimmel auftritt, wenn Sie Ihren Schrank an eine Aussenwand stellen. Sie müssen doch wissen, dass man das nicht darf». Lassen Sie sich dadurch nicht beirren. Es stimmt zwar, dass Schränke an Aussenwänden die Luftzirkulation behindern und Kondenswasser, das sich auf der Oberfläche gebildet hat einen idealen Nährboden für Schimmelpilze ist, da es nur schlecht verdunsten kann. Ein Schrank an der Aussenwand führt aber nur dann zu Schimmel, wenn diese schlecht isoliert ist und bei niedrigen Aussentemperaturen kühl wird. Es müssen also verschiedene Faktoren zusammenkommen, damit Schimmel auftritt. Mieterinnen und Mieter sind nicht für alle verantwortlich.

einem eingeschriebenen Brief oder zumindest per E-Mail.

Schimmel hat verschiedenste Ursachen

Das Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner kann die Schimmelbildung zwar durchaus begünstigen, so etwa ungenügendes Lüften, regelmässiges Aufhängen nasser Wäsche in der Wohnung, zu viele Zimmerpflanzen oder intensives Kochen mit viel Dampf. Abzuraten ist zudem davon, die Heizung im Winter ganz zuzudrehen, denn die kalte Raumluft kann weniger Flüssigkeit aufnehmen, sodass sich mehr Kondenswasser bildet. Diese Verhaltensweisen allein führen in der Regel aber noch nicht zu einem Schimmelbefall. Hinzu kommen meistens Mängel am Gebäude, etwa sogenannte Wärmebrücken. Es gibt sogar Fälle, in denen der Schimmel durch von aussen eindringendes Regen- oder Grundwasser hervorgerufen wird. In Neubauten tritt in den ersten Jahren in den Kellerräumen häufig Schimmel auf, weil der Beton noch nicht ganz ausgetrocknet ist.

In aller Regel können Sie als Mieterin oder Mieter jedenfalls nicht für einen Schimmelbefall belangt werden. Denn dazu müsste der Vermieter Ihre Verantwortung nachweisen. Da Schimmel fast immer auf ein Zusammenspiel verschiedenster Faktoren zurückzuführen ist, lässt sich dieser Beweis nur in seltenen Ausnahmefällen erbringen.

Ihre Rechte bei Schimmel

Schimmel in Wohnräumen dürfen Sie als Mieterin oder Mieter keinesfalls dulden, denn dieser kann auch die Gesundheit schädigen. Viele Menschen reagieren darauf mit einer Allergie der Atemwege. 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 Sie als betroffener Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Eine Ausnahme gilt in den seltenen Fällen, in denen Sie als Mieter den Schimmelpilz zu verantworten haben.

Kommt die Vermieterschaft ihrer Pflicht zur Behebung des Mangels nicht nach, können Sie als 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. Das sollten Sie aber nicht tun, ohne sich vorher eingehend vom MV beraten zu lassen.

Wer zahlt die verschimmelten Kleider?

Ist von einem Mangel am Mietobjekt auszugehen, können Mieter von der Vermieterschaft grundsätzlich auch Schadenersatz für verschimmelte Kleider und Möbel verlangen. Diesen Anspruch durchzusetzen, ist allerdings nicht immer einfach. Einerseits müssen Sie beweisen, was die beschädigten Stücke gekostet haben. Zudem hat der Vermieter nicht den Neuwert zu ersetzen, sondern die Altersentwertung ist zu berücksichtigen. Und über die kann man sich streiten. Zudem kann Ihnen der Vermieter entgegenhalten, Sie seien Ihrer Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen. Ein Beispiel: Im Keller hat sich Schimmel gebildet, Ihre Skibekleidung ist vom Pilz befallen und muss gereinigt werden. Sie verlangen, dass der Vermieter dafür aufkommt. Der aber sagt: «Ein Stück weit sind Sie selber schuld. Sie können Ihre Sportkleider nicht monatelang im Keller lassen, ohne einmal nachzuschauen». Dieses Argument ist nicht ganz von der Hand zu weisen

Richtig lüften!

Um Schimmel zu vermeiden, empfiehlt es sich, zwei- bis dreimal am Tag richtig zu lüften. Das heisst, die Fenster fünf bis zehn Minuten vollständig öffnen und wenn möglich Durchzug verursachen. Die Fenster dauernd einen Spalt offen zu halten oder schräg zu stellen, ist hingegen unvorteilhaft. Dabei geht viel Energie verloren. Zudem kann sich erst recht unerwünschtes Kondenswasser bilden.

(2016/11)

Wo Sie Hilfe finden!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch.)

Können keine grossen Möbelstücke an die Aussenwände gestellt werden, ist die Nutzung der Wohnung stark eingeschränkt. Sie weist in dem Fall nicht den Zustand auf, den Sie gemäss Mietvertrag und Gesetz erwarten dürfen. Wenn Schränke an den Aussenwänden in einem Gebäude ein Problem darstellen, müsste der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags zumindest deutlich darauf hinweisen. Trotzdem empfiehlt es sich, Schränke so zu stellen, dass zwischen ihrer Rückseite und der Aussenwand ein paar Zentimeter Zwischenraum verbleiben.

Als Mieter sind Sie meldepflichtig

Stellen Sie als Mieterin oder Mieter Schimmel in Ihrer Wohnung fest, müssen Sie diesen gemäss Gesetz der Vermieterschaft melden. Tun Sie das nicht, können Sie unter Umständen für Folgeschäden verantwortlich gemacht werden. Damit Sie in einem allfälligen Rechtsstreit einen Beweis in den Händen haben, melden Sie Schäden wie Schimmelpilz am besten mit