

Schimmel in der Mietwohnung: Wer trägt die Verantwortung?

Wenn es draussen kälter wird, tritt in Wohnungen häufiger Schimmel auf. Die Ursachen des Schimmelbefalls sind meistens vielfältig. Einseitige Schuldzuweisungen an die Mieterschaft sind fehl am Platz.

“Selber schuld, Sie haben zuwenig gelüftet“. Das ist die Standardantwort, wenn sich Mieterinnen und Mieter bei der Vermieterschaft über Schimmel beschweren. Damit sollten sich diese aber nicht abspeisen lassen. Denn Schimmelbefall in einer Mietwohnung ist meistens auf das Zusammenwirken vieler Ursachen zurückzuführen. Eine häufige Ursache sind so genannte Wärmebrücken, beispielsweise nicht isolierte Aussenwände. Weisen die betreffenden Wände im Innern Dampf abtossende Oberflächen auf, bildet sich darauf Kondenswasser und Schimmel. Eine andere Ursache von Schimmel kann von Aussen eindringende Feuchtigkeit sein. Das alles sind bauliche Mängel, die grundsätzlich die Vermieterschaft zu verantworten hat.

Das Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner kann das Auftreten von Schimmel in Wohnräumen zwar durchaus begünstigen. Etwa das Aufstellen von Schränken und Sofas zu nahe an schlecht isolierten Aussenwänden. Hinter diesen Möbeln kann die Luft weniger gut zirkulieren, wodurch allfälliges Kondenswasser auf der Wand nicht abtrocknet und einen Nährboden für Schimmelpilz bildet. Umgekehrt kann häufigeres Lüften Schimmelbefall oft verhindern oder zumindest verzögern.

Ständiges Lüften ist unzumutbar

Auch wenn sie durch ihr Verhalten zur Schimmelbildung beitragen, sind die betroffenen Mieterinnen und Mieter aber selten rechtlich dafür verantwortlich. Muss man eine Wohnung mehr als zweimal am Tag lüften, damit kein Schimmel auftritt, weist diese einen Mangel auf. Denn sie ist nicht normal nutzbar. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sie nicht am Morgen verlassen und abends wieder heimkehren, ohne dass sich Schimmel bildet. Dafür ist die Vermieterschaft verantwortlich. Laut Gesetz müsste sie eine mängelfreie Wohnung zur Verfügung stellen, die mit normalen Lebensgewohnheiten nutzbar ist. Dasselbe gilt, wenn man an den Aussenwänden keine Möbel aufstellen darf. Darauf müsste die Vermieterschaft die Mieterinnen und Mieter zumindest vor Abschluss des Mietvertrags hinweisen.

In einzelnen Fällen mag es vorkommen, dass die Mieterschaft allein oder überwiegend für das Auftreten von Schimmelpilz verantwortlich ist. Das kann etwa der Fall sein, wenn jemand ununterbrochen grosse Mengen Wasser kocht, ohne zu lüften, oder sehr viel Wäsche in der Wohnung aufhängt. Auch wer die Heizkörper im Winter komplett zudreht, kann für das Auftreten von Schimmel verantwortlich sein. Im Einzelfall ist es schwierig, die Ursache von Schimmel in Wohnräumen eindeutig festzustellen und die rechtliche Verantwortung zuzuweisen. Verschiedene Expertinnen und Experten kommen oft zu unterschiedlichen Schlüssen. Als Mieterin oder Mieter darf man also nicht unbedingt für bare Münze nehmen, was beispielsweise ein Malermeister erklärt, den die Vermieterschaft zur Beurteilung eines Schimmelschadens beigezogen hat.

Wer zahlt?

Sind Mieterinnen und Mieter für einen Schimmelbefall verantwortlich, müssen sie diesen auf eigene Kosten beseitigen lassen und für allfällige Folgeschäden aufkommen. Dazu muss ihnen die Vermieterschaft ihre alleinige oder überwie-

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

gende Verantwortung allerdings zweifelsfrei nachweisen. Kann die Vermieterschaft diesen Beweis nicht erbringen, ist sie zur Beseitigung des Schimmels verpflichtet. Für die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Schimmelbefall und die Umtriebe bei dessen Beseitigung hat sie den betroffenen Mieterinnen und Mietern zudem eine Mietzinsreduktion zu gewähren. Wie viel diese ausmacht, ist Ermessenssache. 10 - 20 Prozent Reduktion des Nettomietzinses bei einem mittleren Schimmelbefall dürften in der Regel nicht übertrieben sein.

Wegen Schimmel sofort ausziehen

Von starkem Schimmel betroffene Mieterinnen und Mieter fragen immer wieder bei der Rechtsberatung der Mieterverbände an, ob sie kurzfristig ausziehen dürfen. Bei schweren Mängeln, welche die Benutzung einer Wohnung unzumutbar machen oder erheblich beeinträchtigen, sieht das Gesetz tatsächlich ein Recht auf fristlose Kündigung vor. Schimmel in Wohnräumen stellt zwar ein ernst zu nehmendes Gesundheitsrisiko dar. Trotzdem stellt sich dabei immer die Frage, ob der betreffende Mangel schwerwiegend genug ist. Diesbezüglich kann man fast nie sicher sein, jeder Fall ist sozusagen ein Grenzfall. Findet eine Mietschlichtungsbehörde oder ein Gericht nachträglich, der Mangel sei nicht schwerwiegend genug gewesen, um fristlos zu kündigen, muss die betroffene Mieterschaft noch Mietzins nachbezahlen. Um das zu vermeiden, einigt man sich als Mieterin oder Mieter am besten mit der Vermieterschaft über eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses. Dazu kann man ihr unter Umständen bei der Höhe der rückwirkenden Mietzinsreduktion, die man für die durch den Schimmel beeinträchtigte Wohnqualität zugute hat, etwas entgegenkommen. Oder man verzichtet auf Schadenersatz, den man im Falle einer gerechtfertigten fristlosen Kündigung als Mieterin oder Mieter grundsätzlich zugute hat. Will eine Mieterin oder ein Mieter wegen Schimmel wirklich fristlos kündigen, ohne sich mit der Vermieterschaft darüber zu verständigen, lässt sie den Schaden am besten von der örtlichen oder kantonalen Gesundheitsbehörde beurteilen. Wenn diese bestätigt, dass der Verbleib in der Wohnung gesundheitsschädigend ist, sollte eine fristlose Kündigung auf jeden Fall zulässig sein. Welche Behörde dazu zuständig ist, ist von Ort zu Ort verschieden. Die behördlichen Dienstleistungen sind nicht überall gleich. Am besten erkundigt man sich beim kantonalen Gesundheitsdepartement.

Wer als Mieterin oder Mieter in seiner Wohnung Schimmel feststellt, sollte dies mit eingeschriebenem Brief der Vermieterschaft umgehend mitteilen. Nützlich sind zudem ein paar Fotos, welche das Ausmass des Schimmelbefalls dokumentieren. Über das weitere Vorgehen lässt man sich am besten bei den Mieterinnen und Mieterverbänden beraten. Nicht sinnvoll ist es, auf eigene Kosten eine Expertise über die Schimmelursache erstellen zu lassen. Denn wenn es zu einer rechtlichen Auseinandersetzung kommt, gibt nötigenfalls das zuständige Gericht eine Expertise in Auftrag. Die erste rechtliche Instanz, die Mietschlichtungsbehörde, kann häufig auch ohne Expertise eine vernünftige Einigung herbeiführen. Denn rechtlich gesehen ist es ja grundsätzlich Sache der Vermieterschaft, der Mieterin oder dem Mieter eine allfällige Verantwortung am Schimmelbefall nachzuweisen. Eine unklare Beweislage wirkt sich grundsätzlich zu Gunsten der Mieterschaft aus.

Neue Broschüre: Vorsicht Schimmel

An interessierte Laien und Fachleute richtet sich die soeben erschienene Broschüre „Vorsicht Schimmel“ des Bundesamts für Gesundheit. Die Wegleitung zu Feuchtigkeitsproblemen und Schimmel kann gratis bestellt werden unter der Adresse www.bundespublikationen.admin.ch (Artikelnummer: 311.310d für die deutschsprachige Version). Die Wegleitung ist auch zu finden unter: : www.wohngifte.admin.ch.