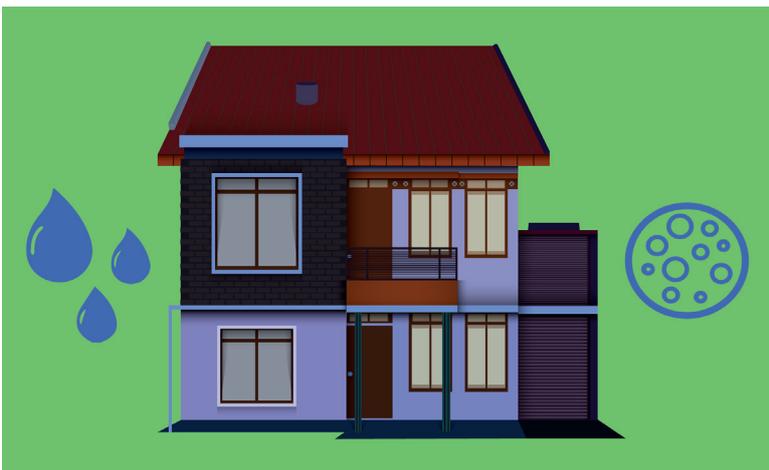


Infoblatt

Feuchtigkeitsschäden und Schimmel



Mögliche Ursachen

Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung können **verschiedene Ursachen** haben.

Möglich sind Schäden an der Bausubstanz, die zu einer Durchfeuchtung der Wände oder Bauteile führen und dies ist ein idealer Nährboden für Schimmel.

Andererseits kann auch falsches Wohnverhalten zu Schimmelbildung führen, wenn nicht auf ausreichende Belüftung und Beheizung der Räume geachtet wird.

Erste Maßnahmen

Wenn sich in Ihrer Wohnung Feuchtigkeit und Schimmel zeigt, müssen Sie Ihrem Vermieter **unverzüglich Mitteilung** machen. Am besten schreiben Sie hierzu einen Brief, den Sie per Einwurf-Einschreiben versenden. Das ist wichtig, um später einen Nachweis zu haben, dass Sie den Mangel angezeigt haben.

In diesem Schreiben sollten Sie auch gleich aufnehmen, dass Sie sich auf Ihr Recht der **Mietminderung** berufen.

Allerdings sollten Sie eine tatsächliche Kürzung der Miete noch nicht vornehmen, bis die Ursache der Feuchtigkeit eindeutig geklärt ist, da Sie andernfalls Gefahr laufen, in Mietrückstand zu geraten.

Nehmen Sie deshalb den Zusatz auf, dass Sie wegen der Mietminderung die laufende **Miete unter Vorbehalt der Rückforderung bezahlen**.

Weiteres Vorgehen

Wenn die Ursache des Schimmels in der Bausubstanz liegt und der Vermieter die Ursache und den Schaden beseitigt hat, können wir für Sie die berechnete Mietminderung ermitteln.

Wenn der Vermieter diese nicht anerkennt, muss dies erst in einem gerichtlichen Verfahren bestätigt werden, bevor die Mietzahlungen gekürzt werden.

Sollte der **Vermieter eine Mängelbeseitigung ablehnen**, da er der Auffassung ist, dass der Mangel durch Sie verursacht wurde, sind folgende Schritte ratsam:

- Zunächst ist selbstkritisch zu prüfen, ob tatsächlich das eigene Heizungs- und Lüftungsverhalten korrekt ist. Viele Mieter wissen nicht, dass bei einem Aufenthalt in der Wohnung sehr häufig gelüftet werden muss, um die durch das Wohnen auftretende Feuchtigkeit zu beseitigen. Gerade in Badezimmer und Küche zeigen sich häufig Feuchtigkeit und Schimmel.
- Wenn möglich, sollten Nachbarn und die vorherigen Mieter befragt werden, ob auch bei ihnen Schimmel aufgetreten ist.
- Es gibt die Möglichkeit, bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg in Stuttgart einen Schimmelsachverständigen zu befragen, um eine erste Einschätzung zur möglichen Ursache zu erhalten. Diese sogenannte Schimmelberatung ist sehr kostengünstig, da sie von der Bundesregierung unterstützt wird. Sie vermeiden dadurch teure Sachverständigengutachten, die im Übrigen auch nicht vor Gericht verwertbar wären.



Nach diesen Ermittlungen sollten wir den Vermieter nochmals zur Mängelbeseitigung auffordern.

Gerichtliches Verfahren

Wenn er sich weiterhin weigert, ist zu überlegen, ein **gerichtliches Verfahren** einzuleiten, in dem ein gerichtlich bestellter Sachverständiger nochmals eine Überprüfung vornimmt.

Allerdings sollte dies nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn die DMB-Rechtsschutzversicherung diese Kosten übernimmt oder die Bewilligung von Prozesskostenhilfe in Betracht kommt. Ein Sachverständigen-gutachten in einem solchen gerichtlichen Verfahren ist sehr teuer und sollte nicht auf eigenes Risiko beantragt werden.

Die Rechtsschutzversicherung tritt jedoch nur ein, wenn der Schimmelbefall frühestens 3 Monate nach Beginn der Versicherung eingetreten ist.

Generell besteht das Problem, dass die Sachverständigen sehr häufig nach dem Ausschlussprinzip tätig werden. Das bedeutet, sie suchen nach einem Baumangel und wenn sie einen solchen nicht finden, dann vertreten sie die Auffassung, dass es nur das Wohnverhalten des Mieters sein kann.

Andererseits gibt es Regeln in diesem Gerichtsverfahren, wonach der Mieter zunächst einmal nur beweisen muss, dass der Schimmel vorhanden ist und dann muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter daran schuld ist.

Weitere Rechte des Mieters

Wenn feststeht, dass die Ursache der Feuchtigkeit dem Vermieter vorzuwerfen ist, können **Schadenersatzforderungen und Aufwendungsersatzansprüche** bestehen.

- Das betrifft also beispielsweise durch Feuchtigkeit und Schimmel verursachte **Beschädigungen** z. B. von Möbeln, Wertsachen oder Kleidung.

Zum Nachweis Ihrer Ansprüche sollten Sie die Schäden durch Fotos dokumentieren und Anschaffungszeitpunkt und Anschaffungspreis benennen können.

- Wenn Sie einen besonderen **Zeitaufwand** dafür aufbringen mussten, dass Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden beseitigt wird, können Sie dafür eine Entschädigung verlangen.

Ihre Aufwendungen in Form von Zeitaufwand sollten Sie durch entsprechende Aufschriebe belegen. Wichtig sind auch Zeugen, die dies bestätigen können.

- Auch **sonstige Kosten** müssen ersetzt werden. Sammeln Sie dafür alle Belege.

- Wenn der Zustand der **Wohnung** einen **Aufenthalt dort unmöglich macht**, muss der Vermieter Ihnen eine Ersatzwohnung stellen oder z. B. ein Hotelzimmer bezahlen.

- In extremen Fällen der Gesundheitsgefährdung gibt es das Recht der **fristlosen Kündigung** nach vergeblicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung.

Vorsicht bei eigenem Verschulden

Wenn sich herausstellt, dass der Mieter für die Feuchtigkeit und Schimmelbildung verantwortlich ist, stehen dem Vermieter die gleichen Rechte zu. Auch er kann also Schadensersatz und Aufwendungsersatz fordern.

Diese Information soll nur ein Wegweiser für Sie sein. Wegen der Einzelheiten zur richtigen Vorgehensweise sollten Sie unbedingt einen **Beratungstermin** mit uns vereinbaren.



Ergreifen Sie Maßnahmen bei Schimmel oder Feuchtigkeitschäden



Dokumentieren Sie Beschädigungen und entstandene Kosten



Vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns.