

Der aktuelle Miet Tipp:

Schimmel in der Mietwohnung: Wer trägt die Verantwortung?

Wenn es draussen kälter wird, tritt in Wohnungen häufiger Schimmel auf. Die Ursachen des Schimmelfalls sind meistens vielfältig. Einseitige Schuldzuweisungen an die Mieterin oder den Mieter sind fehl am Platz.

«Selber schuld, Sie haben zu wenig gelüftet». Das ist die Standardantwort, wenn sich Mieterinnen und Mieter beim Vermieter über Schimmel beschweren. Damit sollten sich diese aber nicht abspesen lassen. Denn Schimmelfall 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 abstossende Oberflächen auf, bildet sich darauf Kondenswasser und Schimmel. Eine andere Ursache von Schimmel kann von Aussen eindringende Feuchtigkeit

In einzelnen Fällen mag es vorkommen, dass der Mieter 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 Experten kommen oft zu unterschiedlichen Schlüssen. Als Mieter darf man also nicht unbedingt für bare Münze nehmen, was beispielsweise ein Malermeister erklärt, den der Vermieter zur Beurteilung eines Schimmelschadens beigezogen hat.

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.)

sein. Das alles sind bauliche Mängel, die grundsätzlich der Vermieter zu verantworten hat.

Das Verhalten der 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 Schimmelfall oft verhindern oder zumindest verzögern.

Ständiges Lüften ist unzumutbar

Auch wenn sie durch ihr Verhalten zur Schimmelbildung beitragen, sind die betroffenen Mieter aber selten rechtlich dafür verantwortlich. Muss man eine Wohnung mehr als zwei- oder dreimal am Tag lüften, damit kein Schimmel auftritt, weist diese einen Mangel auf. Denn sie ist nicht normal nutzbar. Die Bewohner können sie nicht am Morgen verlassen und abends wieder heimkehren, ohne dass sich Schimmel bildet. Dafür ist der Vermieter verantwortlich. Laut Gesetz müsste er 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 der Vermieter den Mieter zumindest vor Abschluss des Mietvertrags hinweisen.

jeder Fall ist sozusagen ein Grenzfall. Findet eine Schlichtungsbehörde oder ein Gericht nachträglich, der Mangel sei nicht schwerwiegend genug gewesen, um fristlos zu kündigen, muss der betroffene Mieter noch Mietzins nachbezahlen. Um das zu vermeiden, einigt man sich als Mieter am besten mit dem Vermieter über eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses. Dazu kann man ihm unter Umständen bei der Höhe der rückwirkenden Mietzinsreduktion, die man für die beeinträchtigte Wohnqualität zugute hat, etwas entgegenkommen. Oder man verzichtet auf Schadenersatz, den man im Falle einer gerechtfertigten fristlosen Kündigung als Mieter grundsätzlich beanspruchen kann. Will ein Mieter wegen Schimmel wirklich fristlos kündigen, ohne sich mit dem Vermieter darüber zu verständigen, lässt er den Schaden am besten von der zuständigen Amtsstelle 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 Mieter in seiner Wohnung Schimmel feststellt, sollte dies dem Vermieter umgehend mit eingeschriebenem Brief mitteilen. Nützlich sind zudem ein paar Fotos, welche das Ausmass des Schimmelfalls dokumentieren. Über das weitere Vorgehen lässt man sich am besten beim MV 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 Schlichtungsbehörde, kann häufig auch ohne Expertise eine vernünftige Einigung herbeiführen. Denn rechtlich gesehen ist es ja grundsätzlich Sache des Vermieters, dem Mieter eine allfällige Verantwortung am Schimmelfall nachzuweisen. Eine unklare Beweislage wirkt sich grundsätzlich zu Gunsten des Mieters aus.

Wer zahlt?

Ist der Mieter für einen Schimmelfall verantwortlich, muss er diesen auf eigene Kosten beseitigen lassen und für allfällige Folgeschäden aufkommen. Dazu muss ihm der Vermieter seine alleinige oder überwiegende Verantwortung allerdings zweifelsfrei nachweisen. Kann der Vermieter diesen Beweis nicht erbringen, ist er zur Beseitigung des Schimmels verpflichtet. Für die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Schimmelfall und die Umtriebe bei dessen Beseitigung hat er dem betroffenen Mieter zudem eine Mietzinsreduktion zu gewähren. Wie viel diese ausmacht, ist Ermessenssache. 10 - 20 Prozent Reduktion des Nettomietzins bei einem mittleren Schimmelfall dürften in der Regel aber nicht übertrieben sein.

Wegen Schimmel sofort ausziehen

Von starkem Schimmel betroffene Mieter fragen immer wieder bei der Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbandes (MV) an, ob sie kurzfristig ausziehen dürften. 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,