

## Feuchtigkeit und Schimmel

### in Wohnräumen Mögliche Ursachen und Hilfestellungen

Schimmelpilzbefall gehört zu den unangenehmen Mängeln, die in Wohnungen auftreten können. Die Flecken sind nicht nur hässlich, es können auch Schäden an der Bausubstanz oder an Einrichtungsgegenständen entstehen. Nicht zuletzt können auch einige Schimmelpilze zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen.

Schon alleine wegen der Gesundheitsgefahr sollte möglichst schnell die Ursache für das Entstehen von Schimmelpilz ermittelt werden. Der Schimmelpilzbefall muss fachgerecht beseitigt werden.

Mietende sollen ihre Vermietenden über aufgetretene Mängel in der Wohnung wie z.B. Schimmelpilzbefall unterrichten hierzu sind sie schon aus Mietvertrag verpflichtet. Mietende sollten die Vermietenden auffordern, die Mängel zu beseitigen. Es ist sinnvoll, von den Mängeln Fotos anzufertigen und/oder andere Personen als Zeugen einzubeziehen.

Vermietende sind zur Beseitigung von Wohnungsmängeln (auch Schimmelpilzbefall!) verpflichtet. Ist der Schimmelpilzbefall allerdings nicht auf bauliche Män-

gel, sondern auf falsches Wohnverhalten der Mietenden zurückzuführen, **kann von den Mietenden Ersatz für die entstandenen Kosten und Schäden verlangt werden.**

Sehr häufig kommt es über die Ursachen für Schimmelpilzbefall zum Streit zwischen Mietenden und Vermietenden.

Die nachfolgenden Hinweise über die häufigsten Ursachen für Schimmelpilzbefall sollen Ihnen helfen, sich Klarheit über die Ursache in Ihrem Fall zu verschaffen.

#### Bauliche Mängel für Schimmelpilzbefall können sein:

- feuchte Wände, Decken oder Böden
- undichtes Dach oder Dachanschlüsse
- defekte Regenrinnen / -fallrohre
- undichte Fenster / Außentüren
- undichte Balkon- / Terrassenabdichtungen
- undichte Wasser- / Abwasserleitungen
- schadhafter Außenputz
- fehlende / beschädigte Abdichtung oder Horizontalsperre des Kellermauerwerks

### Info

#### Wohnraumerhaltung

☎ 069 / 212 - 3 14 31

☎ 069 / 212 - 4 05 70

✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de

🌐 www.wohnungsamt.frankfurt.de

📍 **Amt für Wohnungswesen**

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8

🚌 Bus 32/64 Miquel-/Adickesallee/  
Polizeipräsidium

### Unzureichende Heizmöglichkeit durch:

- defekte, fehlerhaft gesteuerte oder unterdimensionierte Zentralheizung
- fehlende Einzelöfen oder fehlende Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen

### Unzureichende Wärmedämmung des Gebäudes wegen:

- fehlender Wärmedämmung
- fehlerhaft ausgeführter Wärmedämmung (Wärmebrücken, Einbau von Iso-Fenstern ohne Dämmung der Wandflächen)
- im Neubau ist noch Restfeuchtigkeit von den Bauarbeiten vorhanden

### Schimmelpilzbefall in Folge falschen Wohnverhaltens:

Durch das Zusammentreffen von zu hoher Raum-Luftfeuchtigkeit und zu kühlen Wandoberflächen schlägt sich dort Feuchtigkeit (Kondensat) ab, was ein Schimmelpilzwachstum erst ermöglicht. Dies ist oftmals eine Folge ungünstiger Heiz- und Lüftungsgewohnheiten oder sonstiger problematischer Wohnfaktoren.

#### falsches Heizen:

- unzureichende Beheizung der Wohnung, obwohl ausreichende Heizmöglichkeiten bestehen
- dauernd zu geringe Raumtemperatur
- es wird nur stundenweise geheizt
- Räume werden ungleichmäßig beheizt
- Türen zu weniger oder nicht beheizten Räumen werden offen gelassen
- einzelne Räume der Wohnung werden überhaupt nicht geheizt
- Behinderung der Wärmeabgabe von Heizquellen durch Möbel, Vorhänge, Heizkörperverkleidungen etc.

**Sie sparen keine Energie**, wenn Sie die Heizung tagsüber (weil niemand in der Wohnung ist) oder über Nacht vollständig abstellen. In dieser Zeit kühlen die Wände stark aus und müssen danach erst wieder "warmgeheizt" werden.

Dies verbraucht erhebliche Mengen an Heizenergie und die Wohnung fühlt sich lange trotzdem kalt und "zugig" an.

#### falsches Lüften:

- insgesamt unzureichender Luftaustausch
- hohe Luftfeuchtigkeit durch Baden, Duschen, Kochen ohne oder mit nicht ausreichender Lüftung
- im Schlafraum wird am Morgen nicht ausreichend Luftfeuchtigkeit durch das Fenster nach außen abgeführt
- Fenster werden auch im Winter ständig gekippt statt Stoßlüftung
- Zwangsentlüftungen sind verschmutzt oder verschlossen

Die Luft im Freien ist regelmäßig trockener als die Luft in der Wohnung – selbst dann, wenn es draußen neblig ist oder stark regnet! Wenn man einen Raum für 5 – 10 Minuten bei weit geöffnetem Fenster lüften, wird die feuchte Raumluft gegen trockenere Außenluft ausgetauscht.

Trotzdem geht nicht viel an Wärme im Raum verloren in dieser kurzen Zeit kühlen die Wände nicht spürbar aus. Schon kurz nach dem Lüften ist es wieder behaglich warm!

#### andere problematische Wohnfaktoren:

- Wäsche wird in der Wohnung getrocknet (unproblematisch mit Kondensations-Wäschetrockner oder Abluft-Wäschetrockner mit Außenanschluss)
- die Wohnung ist für die Anzahl der Bewohnenden zu klein
- Mobiliar ist ohne Abstand direkt an Außenwänden aufgestellt
- es wurden Iso-Fenster nachträglich eingebaut und die bisherigen Lüftungs- und Heizgewohnheiten wurden beibehalten

Grundsätzlich dürfen Sie Ihre Möbel in der Wohnung aufstellen wo Sie wollen. Wenn Ihnen allerdings d. Vermietende schon bei Abschluss des Mietvertrags mitteilt, dass Mobiliar an den Außenwänden nur mit Abstand aufgestellt werden darf, müssen Sie das beachten.

Wenn nachträglich Iso-Fenster eingebaut werden, muss d. Vermietende darüber informieren, dass künftig ein anderes Heiz- und Lüftungsverhalten erforderlich ist und dies konkret und verständlich erläutern.

### **Sie haben Schimmelpilze in Ihrer gemieteten Wohnung oder Wohnhaus?**

#### **Wir helfen Ihnen weiter!**

Wenn Sie Unterstützung brauchen, können Sie sich an uns – **die Wohnungsaufsicht im Amt für Wohnungswesen** wenden. **Hierfür entstehen Ihnen keine Kosten.**

Reichen Sie bitte folgende Unterlagen ein:

- Ihren Mietvertrag
- Fotos der schimmelpilzbelasteten Stellen (soweit vorhanden)
- Messprotokolle über Temperatur und Luftfeuchtigkeit (soweit vorhanden)
- Schriftverkehr mit Ihrem/Ihrer Vermietenden oder der Hausverwaltung (wenn Sie über das Schimmelpilzproblem bereits einen solchen geführt haben)

#### **Wie geht es dann weiter?**

- Wir werden zunächst eine Ortsbesichtigung durchführen, um feststellen, was die Ursache für den Schimmelpilzbefall ist. Hierzu wird auch d. Vermietende eingeladen.

Unterstützt durch hochempfindliche Messgeräte können wir Durchfeuchtungen im Mauerwerk, unzureichende Wärmedämmung, Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit feststellen und somit i.d.R. die Schadensursache sicher aufzeigen.

Falls bei d. Vermietende nicht erreicht werden kann, dass sie/er nach entsprechender Beratung durch uns, die Mängel freiwillig behebt, können wir dies **anordnen** und ggf. auch die Mängelbeseitigung **auf Kosten d. Vermietenden selbst in Auftrag geben.**

Falls zwischen Ihnen und d. Vermietenden eine gerichtliche Auseinandersetzung bereits läuft oder angestrebt wird, holt das Gericht möglicherweise ein Gutachten eines Bausachverständigen ein.

Das Amt für Wohnungswesen erstellt keine Sachverständigen-Gutachten für zivilrechtliche Auseinandersetzungen.

Für persönliche Beratungsgespräche besteht die Möglichkeit der Terminvereinbarung oder der telefonischen Beratung.

Aktuell bieten wir keine offenen Sprechstunden an.



Auch online nehmen wir Ihren Hinweis gerne entgegen.