



Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung in Wohnräumen - mögliche Ursachen und Hilfestellungen

Schimmelpilzbefall gehört zu den unangenehmsten 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 der Schimmelpilzbelastung ermittelt werden und der Schimmelpilzbefall sowie dessen Ursache fachgerecht beseitigt werden (siehe auch unser Merkblatt "Schimmelpilz beseitigen – auf fachgerechte Art").

- Mieter sollten Ihre Vermieter über aufgetretene Mängel in der Wohnung wie z.B. Schimmelpilzbefall unterrichten - hierzu sind sie schon nach dem Mietvertrag verpflichtet. Sie können den Vermieter auffordern, die Mängel zu beseitigen. Es ist sinnvoll, von den Mängeln Fotos anzufertigen und andere Personen als Zeugen einzubeziehen.
- Die Hauseigentümerin bzw. der Hauseigentümer ist – unabhängig davon, wodurch der Mangel entstanden ist - zur Beseitigung von Wohnungsmängeln (auch Schimmelpilzbefall!) verpflichtet. Ist allerdings der Schimmelpilzbefall nicht auf bauliche Mängel, sondern auf falsches Wohnverhalten der Mieter zurückzuführen, **kann er von den Mietern Ersatz für die entstandenen Kosten und Schäden verlangen.**



Sehr häufig kommt es über die Ursachen für Schimmelpilzbefall zum Streit zwischen Mietern und Vermietern. 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 wegen
 - undichtem Dach oder Dachanschlüssen,
 - defekten Regenrinnen / -fallrohren,
 - undichten Fenstern / Außentüren,
 - undichten Balkon- / Terrassenabdichtungen,
 - undichten Wasser- / Abwasserleitungen,
 - schadhaftem Außenputz,
 - fehlender / beschädigter Abdichtung oder Horizontalsperre des Kellermauerwerks.

- ✘ 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 Wand-Oberflächen schlägt sich dort Feuchtigkeit (Kondensat) ab, die 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 und 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.;
- ✘ Heizkörper-Thermostat-Ventile sind mit Gardinen zugehängt oder mit Verkleidungen verbaut.



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 so lange trotzdem kalt und "zugig" an.

Falsches Lüften:

- ✘ insgesamt unzureichender Luftaustausch;
- ✘ hohe Luftfeuchtigkeit durch Baden, Duschen, Kochen oder im Schlafraum am Morgen wird nicht ausreichend durch das Fenster nach außen abgeführt;
- ✘ Fenster werden auch im Winter ständig gekippt;
- ✘ Zwangslüftungen 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 Sie 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 Bewohner eigentlich 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 die Vermieterin bzw. der Vermieter 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 einbaut werden, muss Sie die Vermieterin bzw. der Vermieter darüber informieren, dass künftig ein anderes Heiz- und Lüftungsverhalten erforderlich ist und Ihnen 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 Mietern keine Kosten.**

Bringen Sie dazu bitte folgende Unterlagen mit:

- Ihren Mietvertrag,
- Ihre letzte Heizkosten-Jahresabrechnung,
- Fotos der schimmelpilzbelasteten Stellen (soweit vorhanden),
- und Messprotokolle über Temperatur und Luftfeuchtigkeit (soweit vorhanden),
- Schriftverkehr mit Vermieter/-in oder Hausverwaltung (wenn Sie über das Schimmelpilzproblem bereits solchen geführt haben).

Wir werden zunächst eine Ortsbesichtigung durchführen und feststellen, was die Ursache für den Schimmelpilzbefall ist. Hierzu wird auch die Vermieterin bzw. der Vermieter 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. Diese Sachaufklärung ist nicht nur für eine Mängelbeseitigung hilfreich, sondern kann gleichzeitig auch im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen weiterhelfen und für die Beteiligten Kosten vermeiden.

Falls bei der Vermieterin bzw. beim Vermieter 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 des Vermieters selbst in Auftrag geben**.



- Falls zwischen Ihnen und Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter eine gerichtliche Auseinandersetzung bereits läuft oder angestrebt wird, wird das Gericht wahrscheinlich ein Gutachten eines Bausachverständigen einholen. Dies bedeutet - besonders bei unklarer Ursache für den Schimmelpilzbefall - ein erhebliches Kostenrisiko.
- Wir können keine derartigen Sachverständigen-Gutachten für zivilrechtliche Auseinandersetzungen über Bauschäden oder Schimmelpilzbefall erstellen.

Haben Sie noch Fragen oder möchten Sie einen Beratungstermin vereinbaren? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung:

per Telefon:

+49 (0)69 212 - 31431

per E-mail:

wohnraumerhaltung.amt64@stadt-frankfurt.de

persönlich:

Amt für Wohnungswesen
64.2 - Wohnraumerhaltung
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

(U-Bahn-Linien U1, U2, U3; Bus 32
Haltestelle Miquel-/Adickesallee / Polizeipräsidium)

Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr

**Bitte vereinbaren Sie vorher telefonisch
einen Termin**

Weitere Informationen:

- Broschüre: Feuchtigkeit und Schimmelbildung in Wohnräumen
Auflage 2005
Schutzgebühr: 5,80 €

Bezugsadresse:
Verbraucherzentrale
Große Friedberger Straße 13 - 17
60313 Frankfurt

- Schimmelpilzleitfaden des Umweltbundesamts

Im Internet unter <http://www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/2199.pdf>