Mieterverein zu Hamburg
im Deutschen Mieterbund DMB

Info-Blatt

39

13.07.2022

Feuchte Wände und Schimmel – was tun?

Vor Schimmel auf der Tapete kann man sich nicht so einfach schützen wie vor Schimmel auf der Marmelade. Feuchtigkeit und Schimmelbildung sind in vielen Wohnungen ein Problem. Nicht nur dass die Schimmelflecken hässlich aussehen, sie können auch gesundheitsschädlich sein.

Bei Wandfeuchtigkeit ist Folgendes zu unterscheiden:

- Wasser, das **von außen** eindringt, hinterlässt auf der Wand bräunlich-gelbliche Flecken mit genau abgegrenzten Rändern. Solche Schäden zu beheben ist immer Sache des Vermieters. Deshalb: Schäden melden und notfalls den MIETERVEREIN zu Rate ziehen. Erste Hinweise gibt das Infoblatt Nr. 10: „Meine Wohnung hat Mängel – was tun?“
- **Kompliziert wird es bei Feuchtigkeit, die von innen kommt und sich auf der Wand niederschlägt. Hiervon handelt dieses Info-Blatt.**

Feuchtigkeit entsteht automatisch. Lebewesen geben Feuchtigkeit ab: Menschen und Tiere durch Atmen und Schwitzen, Pflanzen durch Verdunstung. Außerdem wird in der Wohnung geduscht, gebadet, gewaschen, gekocht – alles Tätigkeiten, durch die Wasserdampf freigesetzt und zunächst von der Raumluft aufgenommen wird. Damit müssen die Bewohner richtig umgehen. Die Feuchtigkeitsprobleme, von denen hier die Rede ist, entstehen dann, wenn die Raumluft den Wasserdampf nicht binden kann und dieser sich deshalb an Wänden und Decken niederschlägt.

Deshalb heißt die Grundregel: ausreichend lüften und heizen! Besonders wichtig ist, dass mehrmals täglich mit weit geöffneten Fenstern gelüftet wird. Lüften in Kippstellung schadet nur! Unten finden Sie einen Info-Kasten mit den wichtigsten Tipps, die die *Initiative Arbeit und Klimaschutz* zusammengestellt hat.

Ebenso wichtig ist es, in der kalten Jahreszeit ausreichend zu heizen. Wärmere Luft kann nämlich mehr Feuchtigkeit aufnehmen, sozusagen festhalten.
Oft reicht es schon aus, das Lüftungs- und Heizverhalten umzustellen, um Schäden durch Feuchtigkeit zu verhindern. Aber auch wenn man alles richtig macht, kann es sein, dass sich Schimmelpunkte auf der Wand bilden, größer werden und schließlich zusammenhängende Schimmelflächen bilden. Der herbeigerufene Vermieter kommt dann gern mit dem Vorwurf: „Sie haben zu wenig geheizt und gelüftet.“ Erfahrungsgemäß ist aber oft die Gebäudesubstanz „Schuld“ am Schimmel. Ein gut gebautes Haus muss nämlich die normale beim Wohnen entstehende Raumluftfeuchte verkraften – vorausgesetzt es wird im üblichen und zumutbaren Umfang gelüftet und geheizt.

Kommt es dennoch zu Schimmelbildung, so muss der Vermieter tätig werden. Andernfalls wenden Sie sich bitte an den MIETERVEREIN. Ihr Berater wird Ihnen eine Reihe von Fragen stellen. Deshalb füllen Sie bitte vor dem Beratungsgespräch die umseitige Checkliste aus. Sie erhalten dann Ratschläge zum weiteren Vorgehen, gegebenenfalls mit dem Ziel, den Vermieter zur Behebung der Schäden zu bringen.

Nun noch einige Einzelfragen, die oft gestellt werden:

- **Muss man Schränke 10 bis 15 Zentimeter von der Wand abstellen?** Nein, das kann der Vermieter nicht verlangen. Eine intakte Außenwand darf nicht feucht und schimmelig werden, wenn man Möbel davor stellt. Der Abstand von 5 Zentimetern sollte aber gewahrt sein.
- **Wieviel kann man von der Miete abziehen („Minderung“), wenn Feuchtigkeitsschäden auftreten?** Das hängt vom Ausmaß der Schäden ab und davon, welche Räume befallen sind. Kürzen Sie die Miete nicht ohne vorherige Rücksprache mit dem MIETERVEREIN. Zahlen Sie die Miete aber unter dem Vorbehalt der Mietminderung.
- **Muss ich beweisen, dass ich ausreichend geheizt und gelüftet habe?** Nur, wenn der Vermieter nachweist, dass der Schaden nicht auf einem Mangel der Bausubstanz beruht und mit zumutbarem Aufwand (Lüften, Heizen) hätte vermieden werden können.
- **Kann ich eine bessere Wärmedämmung mit einer Styroporschicht („Thermopete“) erreichen?** Von einer solchen Innendämmung ist abzuraten. Darunter können sich unbemerkt Schimmel und Feuchtigkeit ausbreiten und von dort in die Raumluft gelangen.
- **Wie verhalte ich mich, wenn der Vermieter mit einem Sachverständigen kommt?** Ziehen Sie möglichst einen unabhängigen Zeugen, eventuell einen Außendienstmitarbeiter des MIETERVEREIN ZU HAMBURG, hinzu und notieren Sie, was der Gutachter äußert.

>>>>>

- **Kann ich Schimmelschäden selbst beheben?** Ja, das ist bei kleineren Schäden durchaus möglich. Lesen Sie zuvor bitte den sehr instruktiven **Ratgeber des Umweltbundesamts „Schimmel im Haus: Ursachen, Wirkungen, Abhilfe“**. Die Broschüre kann auf www.umweltbundesamt.de kostenlos heruntergeladen werden.

Weitere Informationen:
Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG ist Mitglied im 2009 gegründeten Netzwerk Schimmelberatung Hamburg. Auf www.netzwerk-schimmelberatung-hamburg.de bündelt das Netzwerk, zu dem 13 Verbände, Vereine und Behörden gehören, wichtige Informationen zum Thema Wohnungsschimmel. Hier finden Sie schnell den richtigen Ansprechpartner, wenn es zum Beispiel um rechtliche, gesundheitliche, baubiologische oder bautechnische Fragen geht.

Tipps zum Heizen und Lüften

- **Thermostatventile nutzen:** In mittlerer Stellung sollte das Ventil für eine angenehme Raumtemperatur sorgen. Heizen Sie möglichst gleichmäßig.
- **Abstand halten:** Stellen Sie Möbelstücke nach Möglichkeit nicht direkt an Außenwände, sondern lassen Sie einen Abstand von 5 cm.
- **Heizkörper nicht verdecken:** Möbel oder Vorhänge dürfen die Heizkörper oder die Thermostatventile nicht verdecken.
- **Stoßlüften:** Öffnen Sie mehrmals täglich Fenster und Türen für 5 bis 10 Minuten zum Durchlüften. Stellen Sie solange die Thermostatventile ab.
- **Nicht in Kippstellung:** Dauerlüftung in Kippstellung führt nur zur Auskühlung.
- **Türen schließen:** Zwischen unterschiedlich beheizten Räumen halten Sie die Türen geschlossen.
- **Dampf ablassen:** Bei Kochen und Duschen entsteht viel Dampf. Lüften Sie ihn gleich hinaus, damit er sich nicht in der ganzen Wohnung verteilt.

Quelle: Initiative Arbeit und Klimaschutz

Checkliste – bitte ausfüllen und mitbringen zu Ihrem Beratungsgespräch beim MIETERVEREIN ZU HAMBURG

1. Seit wann wohnen Sie in der Wohnung? _____/_____ (Monat / Jahr)
2. Wann wurden die Schäden erstmals erkennbar? _____/_____ (Monat / Jahr)
3. Welche Wände / Decken sind befallen?

Raum	Wo ist der Befall (Wand/Decke …)?	Größe des Befalls (Breite x Höhe)

4. Gab es schon bei Ihren Vormietern Schimmel? ❑ ja (seit wann?_____) ❑ nein ❑ weiß nicht
5. War die Wohnung / der befallene Raum bei Ihrem Einzug frisch renoviert? _____
6. Waren Schäden bei Ihrem Einzug erkennbar? _____
7. Gibt oder gab es Schimmelbildung bei anderen Wohnungen im Haus, insbesondere über oder unter Ihrer Wohnung (bitte die betreffenden Nachbarn fragen!)? _____ Wenn ja, wo?:_____
8. Sind außen am Haus in den betroffenen Bereichen Schäden, z.B. Risse, Verfärbungen, erkennbar?_____

   Falls ja: welche? _____
9. Gab es Sanierungsversuche? Wann/was? _____
10. Haben die betroffenen Räume isolierverglaste Fenster? _____
11. Sind die betroffenen Räume beheizbar? _____ - belüftbar?_____ Falls Zentralheizung: Bringen Sie bitte die beiden letzten Heizkostenabrechnungen und die dazugehörigen Ablesebelege mit!
12. Wie wird Ihre Wohnung beheizt? (Bitte Zutreffendes ankreuzen) ❑ Zentralheizung
    oder ❑ Einzelöfen, betrieben mit ❑ Strom ❑ Gas ❑ Öl ❑ Kohle
    oder ❑ Wohnungsheizung, betrieben mit ❑ Gas ❑ Kohle