



Häufig kommt es zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen zu Streitigkeiten über die Ursachen von Schimmelpilzbildungen.

Schimmelpilzbildungen können entstehen durch:

1. bauliche Mängel
2. falsches Verhalten in Bezug auf Lüften und Heizen.

Ist der Schimmelpilzbefall auf falsches Verhalten zurückzuführen, können Vermieter\*innen entstandene Kosten für die Beseitigung auf zivilrechtlichem Weg bei Mieter\*innen wieder einfordern. Die nachfolgenden Hinweise sollen Ihnen dabei helfen, besser einzuschätzen, ob der Schimmelpilzbefall in Ihrer Wohnung auf bauliche Mängel oder falsches Verhalten zurückzuführen sein kann.

## 1. Bauliche Mängel als Ursache für Schimmelpilzbefall können sein:

- Eindringende Feuchtigkeit von außen über
  - a. undichtes Dach, oder Dachanschlüsse
  - b. defekte Regenrinnen oder Regenfallrohre
  - c. undichte Fenster oder Türen
  - d. undichte Balkon- oder Terrassenabdichtungen
  - e. undichte Wasser- / Abwasserleitungen
  - f. Schäden am Außenputz
  - g. fehlende oder beschädigte Abdichtung der Horizontalsperre des Kellermauerwerks bei Wohnungen im Erdgeschoss.
  
- Unzureichende Heizmöglichkeit durch:
  - h. defekte, fehlerhaft gesteuerte oder unterdimensionierte Zentralheizung
  - i. fehlende Einzelöfen oder Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen
  
- Unzureichende Wärmedämmung des Gebäudes wegen
  - j. fehlender Wärmedämmung
  - k. fehlerhaft ausgeführte Wärmedämmung (Wärmebrücken, fehlerhafter Einbau neuer Fenster

Hierbei ist zu beachten, dass die fehlende Wärmedämmung eines Altbaus nicht zwingend einen Mangel darstellt. In der Regel sind die Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechend den Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung einzuhalten. Die Anforderungen die an einen Neubau gestellt werden, sind hier nicht zugrunde zu legen!

- Im Neubau gegebenenfalls noch vorhandene Restfeuchte aus der Bauzeit.

## 2. Verhaltensfehler als Ursache für Schimmelbildung können sein:

### Thema Heizen

- l. Zu geringe Raumtemperatur
- m. Räume werden während Abwesenheit oder einzelne Räume werden nicht beheizt
- n. Räume werden ungleichmäßig beheizt, Türen zu weniger oder nicht beheizten Räumen werden offen gelassen.
- o. Behinderung der Wärmeabgabe von Heizkörpern durch Vorhänge oder Möbel

### Thema Lüften

- p. Nutzungsbedingt entstandene Feuchtigkeit (Kochen, Duschen, Baden, etc.) wird nicht ausreichend durch Lüften abgeführt – Folge: zu hohe Raumlufftfeuchtigkeit.
- q. Fenster werden dauerhaft gekippt
- r. Die Heizkörper laufen während des Lüftvorgangs dauerhaft weiter, der Austausch von „feuchter“ Raumlufft gegen „trockene“ Außenlufft wird hierdurch behindert.

### Weitere nutzungsbedingte Themen

- s. Entstehung von einer hohen Luftfeuchtigkeit in der Wohnung durch das Trocknen von Wäsche ohne Kondensations-Wäschetrockner oder Ablufft Wäschetrockner mit Außenanschluss.
- t. Die Wohnung ist für die Anzahl der Bewohner eigentlich zu klein
- u. Große Möbel stehen ohne Abstand an Außenwänden
- v. Es wurde ein Vollwärmeschutz oder/und neue Iso-Fenster an dem Gebäude eingebaut. Durch die dichtere Gebäudehülle kann weniger Luftaustausch nach außen stattfinden, Die bisherigen Lüftungsgewohnheiten wurden jedoch beibehalten.
- w. Durch „Lockdown“ Maßnahmen intensivere Wohnnutzung. Die bisherigen Lüftungsgewohnheiten wurden jedoch beibehalten.

## 3. Empfehlungen zum Thema Heizen und Lüften

- Lüften Sie nach Möglichkeit mehrmals täglich ca. 5 – 10 Minuten je nach Außentemperatur. Je kälter die Außentemperatur, desto kürzer können Sie Lüften. Schließen Sie die Heizkörperventile während des Lüftens.
- Lüften sie immer mit weit geöffneten Fenstern (keine Kippstellung), sofern möglich mit Querlüftung.
- Gegebenenfalls kann die Häufigkeit des Lüftens durch das Aufstellen eines Thermohygrometers kontrolliert werden. Lüften Sie spätestens ab einer Raumlufftfeuchte von über
- 60 %.
- Eine Raumtemperatur von 20°C und eine Raumlufftfeuchte von ca. 50% stellen optimale Voraussetzungen dar, um das Auftreten von Kondensat und in der Folge Schimmelbildungen zu vermeiden.