



## Bürogemeinschaft der Mietervereine Merkblatt 16

### 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 Merkblatt Nr. 13: „Meine Wohnung hat Mängel – was tun?“
- **Kompliziert wird es bei Feuchtigkeit, die von innen kommt und sich auf der Wand niederschlägt. Hiervon handelt dieses Merkblatt.**

Feuchtigkeit entsteht bei jedem Wohnen. 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.

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 cm von der Wand abstellen?** Nein, das kann der Vermieter nicht verlangen. Eine intakte Außenwand darf nicht feucht und schimmelig werden, wenn

man Möbel davorstellt. Der Abstand von 5 Zentimetern sollte aber gewahrt sein (ca. Fußleistenstärke).

- **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 un bemerkt 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 Mitarbeiter des MIETERVEREINS 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](http://www.umweltbundesamt.de) kostenlos heruntergeladen und bestellt werden – auch für den Versand fallen keine Kosten an.

#### **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 (ca. Fußleistenstärke).
- **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.

Gern können Sie auch den für uns tätigen Architekten Ludger Kinner beauftragen. Wie dies veranlasst werden kann, sehen Sie am Ende dieses Merkblatts. Diese Leistung ist kostenpflichtig und nicht vom Mitgliedsbeitrag umfasst.

**Checkliste - bitte ausfüllen und mitbringen zu Ihrem Beratungsgespräch beim MIETERVEREIN**


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 etc.)	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 Ablesbelege 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

# Ein Service für unsere Mitglieder!

Sie haben Feuchtigkeit oder Schimmel in Ihrer Wohnung? Dann profitieren Sie als Mitglied des Mietervereins von unserem kostengünstigen Angebot.



Wir kooperieren mit Architekt Ludger Kinner, der auch als Sachverständiger arbeitet. Er begutachtet nach Vereinbarung mit Ihnen die Problemstellen. Zu diesen gehören: Feuchtigkeit, Schimmel oder Beschädigungen von Bauteilen.

123,5 m<sup>2</sup>

Sie haben Zweifel an der Richtigkeit Ihrer Wohnfläche? Auch dann kann unser Sachverständiger helfen. Er macht ein Aufmaß Ihrer Wohnung, damit Sie die genaue Wohnfläche erfahren. Und schließlich steht er Ihnen bei der Wohnungsübergabe zur Seite, falls Ihr Vermieter Probleme bereitet.

Nehmen Sie doch direkt mit unserem Sachverständigen Kontakt auf und sprechen Sie mit ihm über die anfallenden Kosten, die bei circa 150 bis 200 Euro liegen werden:

**Ludger Kinner**  
**Bleichmärsch 20**  
**44145 Dortmund**  
**Telefon: 0231 / 98189143**  
**Mobil: 0170 18 41 327**  
**E-Mail: luidors@aol.com**

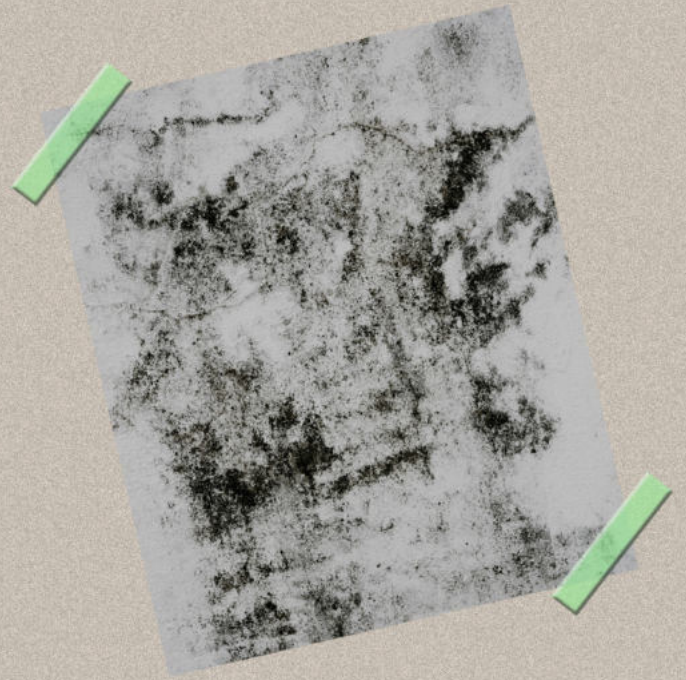
68,3 m<sup>2</sup>

## Wir helfen Ihnen gern!



Bürogemeinschaft der  
Mietervereine  
in Hagen

# Feuchtigkeit oder Bauschäden?



**Wir helfen  
Ihnen gern!**

# Aufmaß oder Wohnungs- übergabe?



Bürogemeinschaft der  
Mietervereine  
in Hagen