



Vereinsbüro: Bergstr. 1 | 35638 Leun | Tel.: 06473-411882 | Fax : 411883
www.vermieterverein-lahn-dill.de | E-Mail: info@vermieterverein-lahn-dill.de

Wäschetrocknung in der Wohnung

Eine Mieterin in einem von mir verwalteten Objekt meldete, sie habe Schimmel in der Wohnung und befürchte Gesundheitsgefahren. Der Vermieter habe Abhilfe zu schaffen.

Ohne festen Termin klingelte ich als ich gerade vor Ort war. Schon beim Betreten der Wohnung bemerkte ich eine erhebliche Luftfeuchtigkeit. Und richtig, im zentralen Wohnraum stand der Wäscheständer mit Babykleidung. In den Räumen rund um den Wohnraum befand sich an den oberen Wandkanten zur Decke hin ein Saum von Schimmel. Die Fenster waren zu und es war außerordentlich warm. Der von mir mitgebrachte Hygrometer zeigte eine Luftfeuchte von 72 % an.

Die Mieterin auf den Wäscheständer angesprochen erklärte, bei kleinen Kindern fiele viel Wäsche an und diese trockne sie im Winter in der Wohnung. Sie öffne die Fenster nicht so oft, um Energie zu sparen!

Natürlich belehrte ich sie über die Zusammenhänge und bat sie, die Wäsche zukünftig im Waschkeller zu trocknen. Das Merkblatt zur Schimmelvermeidung gab ich ihr und ließ sie unterschreiben, dass sie die Angaben zukünftig beachten und öfter lüften würde. Ich ließ ihr auch den Thermo-Hygrometer da, einen Schimmelwarner der vergleichsweise kostengünstig zu kaufen ist (ca. 10,- € im Internet z. B. Amazon) und warnblinkt, wenn die Luftfeuchtigkeit zu hoch ist.

**Das sagt die Rechtsprechung dazu:
Noch nicht einmal per Klausel im Mietvertrag kann das Wäschetrocknen in der Wohnung verboten werden. Auch dann nicht, wenn ein Trockenraum im Haus zur Verfügung steht. Allerdings ist der Mieter, wenn er nicht genügend lüftet für die Feuchtigkeitsschäden haftbar.**

Sicher war es ein Glücksfall den Wäscheständer in der Wohnung zu sehen und sofort auch eine Aussage der Mieterin ihre Gewohnheiten betreffend zu erhalten. Wir Vermieter wissen, wie schwer ansonsten ein Nachweis sein kann. Auch die Einsichtigkeit in falsches Verhalten ist leider nicht die Regel.

In meiner Praxis habe ich schon Fälle erlebt, wo die Miete mit dem Hinweis auf Schimmel in der Wohnung gemindert wurde und als ich mir das ansah das Kondenswasser in einem unbeheizten Raum mit zugestellter Fensterbank von der Fensterscheibe tropfte. Mir wurde versichert es würde genügend gelüftet, die Feuchtigkeit dringe von außen durch die Wände ein. Der gegenteilige Beweis muss vom Vermieter erbracht werden er muss tätig werden um der Mietminderung zu widersprechen und wo keine Einsicht ist, sind die Kosten für ein Gerichtsverfahren verbunden mit hohen Gutachterkosten vom Vermieter zumindest vorzulegen. Und oft geht die Rechtsprechung auch dahin, falsches Mieterverhalten und gleichzeitig bauliche Schwächen (Wärmebrücke) für die Schimmelbildung verantwortlich zu machen, einen Vergleich anzustreben und die Kosten zu gleichen Teilen auf beide umzulegen.

Für Vermieter ist sofortiges Handeln geboten, wenn Schimmel angezeigt wird.

15.4.2016
Brigitte Kabbeck