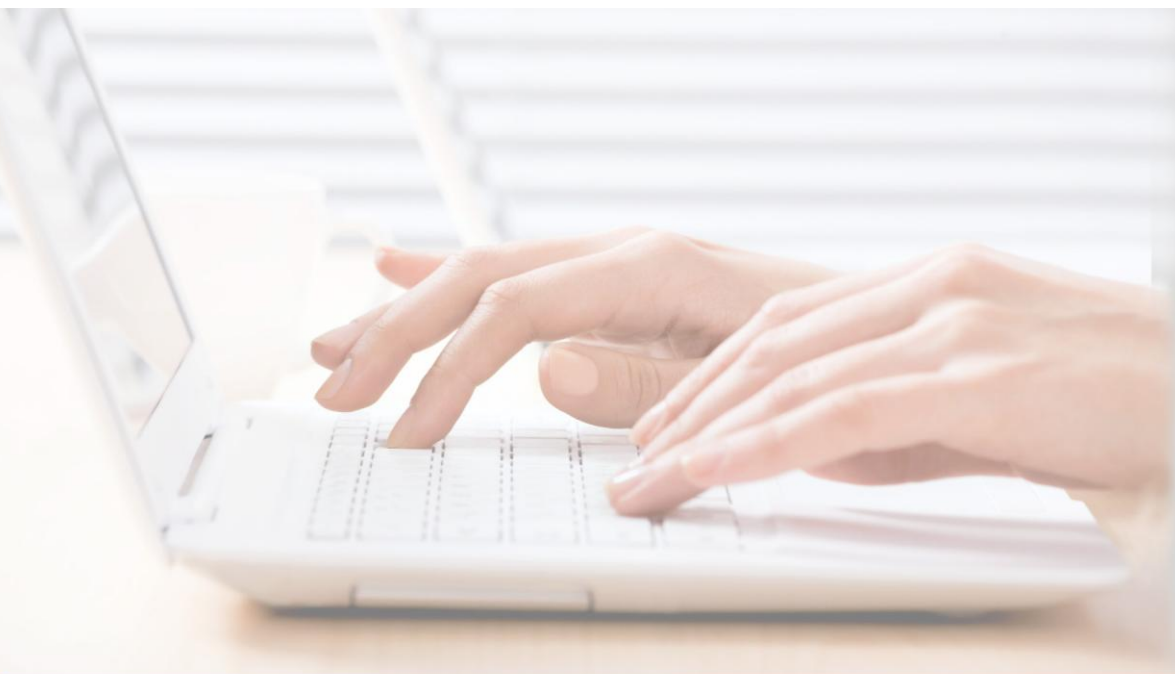




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Haus & Grund Bayern informiert:

Schimmelbefall

Das sollten Sie als Vermieter beachten



Sie sehen nur einen **Ausschnitt der Checkliste**: „Schimmelbefall“.
Die ausgeschnittenen Textstellen sind mit „[...]“ gekennzeichnet.
Die komplette Checkliste erhalten Sie bei Ihrem [Haus & Grund Verein](#) oder in unserem [Shop](#).

Sonnenstraße 11 | 80331 München | Telefon 089 / 5404133-0 | Fax 089 / 5404133-55
info@haus-und-grund-bayern.de | www.haus-und-grund-bayern.de

Schimmelbefall

Das sollten Sie als Vermieter beachten

Die Beseitigung von Schimmel in der Wohnung dient in erster Linie der Gesundheit des Mieters. Wohnt der Mieter in einer schimmelfreien Wohnung, hat dies aber auch viele Vorteile für Sie als Vermieter.

Zum einen möchten Sie nicht, dass Ihre Immobilie mit Schimmel befallen ist. Zum anderen hat der Mieter die Möglichkeit, die Miete unter Umständen um 30 Prozent oder mehr zu mindern, wenn der Schimmelbefall in Ihrem Verantwortungsbereich liegt. Breitet sich der Schimmel auf mehrere Zimmer aus, kann dies die Wohnung unter Umständen unbewohnbar machen und zu einem Totalausfall der Miete führen. Beseitigen Sie den Schimmel und sind die Beseitigungsmaßnahmen mit weiteren Beeinträchtigungen verbunden, kann dies Ihren Mieter dazu berechtigen, die Miete noch weiter zu mindern

Kommt die Untersuchung des Schimmelbefalls zu dem Ergebnis, dass die Entstehung des Schimmels in Ihrem Verantwortungsbereich liegt, drohen Ihnen bei einer durch diesen Schimmel verursachten Erkrankung Schmerzensgeldforderungen sowohl des erkrankten Mieters, aber auch möglicher anderer Bewohner. Da es sich um eine lebenslange und unter Umständen erhebliche Erkrankung handeln kann, kommen je nach Alter und konkreter gesundheitlicher Beeinträchtigung ganz erhebliche Schmerzensgeldbeträge in Betracht. Wenn die Krankenkasse Ihres Mieters die Ursache für den Schimmelbefall erkennt, wird sie sich zudem an Sie wenden und Sie auffordern, dass Sie die lebenslangen krankheitsbedingten Behandlungskosten übernehmen.

Inhaltsverzeichnis

I.	Wenn der Mieter einen Schimmelbefall meldet.....	1
II.	Vermeiden Sie Streit.....	1
III.	Fragen Sie einen Fachmann.....	2
IV.	Veranlassen Sie das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten.....	4
V.	Kümmern Sie sich um die Beseitigung des Schimmels.....	5
VI.	Und wenn die Ursache nicht aufgeklärt werden kann?.....	6



I. Wenn der Mieter einen Schimmelbefall meldet

Der erste Schritt, nachdem Sie von Ihrem Mieter erfahren haben, dass es in seiner Wohnung zu einem Schimmelbefall gekommen ist, sollte stets sein, dass Sie sich den Schaden selbst ansehen.

» Schauen Sie sich den Schimmelbefall an

① Die Besichtigung des Schimmelbefalls sollte [...]

II. Vermeiden Sie Streit

Ein Streit über die Ursache für den Schimmelbefall ist sehr kostspielig und raubt Ihnen Zeit und Nerven. Der Ausgang des Disputs ist obendrein nur schwer vorhersehbar. Gelingt es einen Streit zwischen Ihnen und Ihrem Mieter wegen des Schimmelbefalls zu vermeiden, hat dies in der Regel auch zur Folge, dass das aufgeworfene Problem wesentlich schneller gelöst werden kann. Dies hat meist auch einen positiven Einfluss auf zukünftige Problemstellungen.

» Führen Sie die Gespräche auf einer sachlichen Ebene

① Um das Problem schnell und effizient zu lösen, müssen Sie [...]



» Führen Sie die Gespräche persönlich

① Ein direktes Gespräch zwischen Ihnen und Ihrem Mieter [...]

» Sollten Dritte in die Problemlösung einbezogen werden?

① Um eine schnelle Lösung des Problems nicht zu gefährden [...]

III. Fragen Sie einen Fachmann

Unabhängig von der Schuldfrage ist es im Interesse von Ihnen und Ihrem Mieter, dass der Schimmel so bald wie möglich beseitigt und weiterer Befall verhindert wird. Hier lohnt es sich unter Umständen den Rat eines Sachverständigen einzuholen.

» Lassen Sie einen Sachverständigen den Schimmelbefall begutachten

① Nicht immer kann der Schimmelbefall auf [...]



» Wurde Bauwerksfeuchte festgestellt?

? Stellt der Sachverständige Bauwerksfeuchte fest [...]

» Wurde keine Bauwerksfeuchte festgestellt?

① Wird keine Bauwerksfeuchte festgestellt [...]

» Ist eine weitergehende Aufklärung sinnvoll?

① Nicht immer kann die Ursache für den Schimmelbefall sofort gefunden werden. In einem solchen Fall [...]

» Ist ein selbständiges Beweisverfahren sinnvoll?

① Ein selbständiges Beweisverfahren ist [...]



IV. Veranlassen Sie das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten

Wurde der Schimmelbefall durch ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters ausgelöst, sollte folgendes beachtet werden.

» Informieren Sie Ihren Mieter über das ordnungsgemäße Heiz- und Lüftungsverhalten

- ① Heizt und lüftet Ihr Mieter nicht ordnungsgemäß und ist es deshalb zu einem Schimmelbefall in der Wohnung gekommen, kann er [...]

» Lassen Sie Ihren Mieter die Feuchtigkeit und Temperatur in der Wohnung überwachen

- ① Ist die Wohnung mit Geräten [...]

» Erfordert die vermietete Wohnung ein außergewöhnliches Heiz- und Lüftungsverhalten?

- ① Je nachdem wie **alt** ein Gebäude ist und ob es [...]



» Ist das notwendige Heiz- und Lüftungsverhalten Ihrem Mieter zumutbar?

① Der Mieter ist zu keinem [...]

» Wurden an dem Gebäude Veränderungen vorgenommen?

① Hatte ein früherer Mieter [...]

V. Kümmern Sie sich um die Beseitigung des Schimmels

» War ein anfänglicher Baumangel Ursache für den Schimmel?

① Wenn der Schimmelbefall auf einen [...]



» War das Heiz- und Lüftungsverhalten Ihres Mieters Ursache für den Schimmel?

① Wenn der Schimmelbefall auf [...]

» Wurde der Mieter über die geplante Beseitigung informiert?

① Entscheiden Sie sich dazu [...]

VI. Und wenn die Ursache nicht aufgeklärt werden kann?

Nicht immer kann die Ursache für den Schimmelbefall gefunden werden. In einem solchen Fall stellt sich die Frage, wer die Ursache für den Schimmelbefall beweisen muss, und damit zu wessen Lasten es in einem möglichen Verfahren vor Gericht geht, wenn dies nicht möglich ist.

» Was müssen Sie beweisen?

① **Mindert** Ihr Mieter [...]

» Was muss Ihr Mieter beweisen?

① **Begehrt** Ihr Mieter [...]

Noch Fragen offen?

Mit dieser Checkliste soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zur richtigen Strategie bei Schimmelbefall haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.