



# Ratgeber Feuchtigkeit

Feuchtigkeitsschäden gehören zu den unangenehmsten Mängeln, die in einer Wohnung auftreten können. Gelbe oder braune Flecken an den Wänden sind nicht nur hässlich, sie können auch das Wohnklima nachteilig beeinflussen - bis hin zu unerträglichem Modergeruch. Wäsche in den Schränken wird klamm, Tapeten, Möbel, Schuhe, Taschen oder Textilien können schimmelig werden. Ist erst einmal Schimmelbefall festzustellen, sind gesundheitliche Folgen zu befürchten. Rheuma- und Asthmaerkrankungen sowie Pilzinfektionen können ihre Ursache in schimmlichen Wänden haben.

Bei Feuchtigkeitsschäden kommt es fast immer zum Streit über die Ursachen zwischen den Parteien. VermieterInnen schieben gerne den MieterInnen die Schuld in die Schuhe mit dem Hinweis „Sie lüften zu wenig!“ Manchmal stimmt das, oft aber auch nicht. Dieser Ratgeber will Ihnen helfen, das festzustellen.

## Rechtslage

Zwar ist die Rechtslage eindeutig: Sichtbare Feuchtigkeitsschäden sind ein Wohnungsmangel, für dessen Beseitigung die VermieterInnen zuständig sind. MieterInnen haben hier die gleichen Rechte und Pflichten wie bei anderen Wohnungsmängeln auch (Mittelungspflicht, Recht auf Mietminderung, Mieteinbehaltung, Mängelbeseitigungs- und evtl. Schadensersatzanspruch; siehe im einzelnen die Ratgeber „Wohnungsmängel“ und „Mietminderung“).

Die Sachlage ist allerdings bei Feuchtigkeitsschäden so schwierig wie sonst kaum irgendwo. Denn wenn sie nicht auf einen Baumangel, sondern auf ein falsches Wohnverhalten der MieterInnen zurückzuführen sind, können die VermieterInnen nicht nur nicht haftbar gemacht werden - unter Umständen machen sich dann auch die MieterInnen schadensersatzpflichtig. Die Beweislast ist dabei wechselseitig: MieterInnen müssen beweisen, daß tatsächlich Feuchtigkeitsschäden vorliegen; VermieterInnen müssen beweisen, dass kein Baumangel vorliegt.

## Ursachen

Da die Frage, ob die Schäden durch Baumängel oder durch falsches Wohnverhalten hervorgerufen wurden, entscheidend für den Ausgang des Streits ist, wird sich dieses Merkblatt im Folgenden der technischen Seite von Feuchtigkeitsschäden widmen.

### Ursache Nr. 1: Regenwasser

Ein häufiger Grund für feuchte Wände sind Schäden in der Außenfassade. Wenn Regenwasser in die Mauer eindringt, kann es sich dort durch Ritzen und Fugen ausbreiten und bis auf den Innenputz gelangen, wo es dann zu Flecken und Schimmelbildung kommt. Indizien dafür sind Risse, Löcher oder große Poren im Außenputz, Blasen an der Fassade, defekte oder fehlende Dachpfannen etc.

Ähnlich sieht es aus, wenn Kellerwände nicht ausreichend gegenüber dem Erdreich abgedichtet sind. Dann kann Feuchtigkeit im Mauerwerk hochsteigen. Auch geplatzte Wasserleitungen, die zu nassen

Wänden führen, haben ähnliche Folgen: Es handelt sich auf jeden Fall um Baumängel, die die VermieterInnen beseitigen müssen.

### Ursache Nr. 2: Neubaufeuchte

ErstbezieherInnen von Neubauten haben besonders häufig Probleme mit Feuchtigkeit. Das liegt daran, daß beim Bau feuchte Stoffe (Mörtel, Putz) verwendet werden, die erst nach und nach austrocknen. Ein Neubau muß deshalb zunächst einmal mit gesteigertem Aufwand „trockengeheizt“ werden. VermieterInnen müssen auf die noch im Mauerwerk vorhandene Restfeuchte aufmerksam machen und sie bei der Miethöhe durch entsprechende Abzüge berücksichtigen. Haben sie dies versäumt, gilt auch die Neubaufeuchte als Baumangel.

### Ursache Nr. 3: Mangelnde Wärmedämmung

Auch Außenwände, in die kein Regenwasser eindringt, können feucht werden, wenn sie zu kalt sind. Weil Luft immer nur eine begrenzte Menge Feuchtigkeit speichern kann (warme Luft mehr als kalte), schlägt sich Luftfeuchtigkeit auf allen kalten Flächen nieder - auf den kältesten zuerst. In Altbauten waren dies früher die Fenster. An ihnen konnte die Feuchtigkeit problemlos ablaufen und durch eine Rinne nach außen geleitet werden. Seit in vielen Altbauten Isolierfenster eingebaut wurden, sind diese oft besser wärmegeklämt als die umliegenden Außenwände. Die Folge sind dann feuchte Wände, vor allem in Zimmerecken, wo zwei Außenwände aneinanderstoßen.

Für die Wärmedämmung gibt es Bauvorschriften, die im Laufe der Jahre immer strenger geworden sind. MieterInnen von Altbauten müssen mit einer schlechteren Wärmedämmung leben als MieterInnen von Neubauwohnungen. Gelingt allerdings der Nachweis, daß bei Errichtung des Hauses gültige Bauvorschriften nicht eingehalten wurden, dann ist auch mangelnde Wärmedämmung ein Baumangel, den die VermieterInnen beseitigen müssen.

### Ursache Nr. 4: Falsches Wohnverhalten

Wie von VermieterInnen gern behauptet, kann auch falsches Heizen und Lüften Ursache von Feuchtigkeitsschäden sein. Sinn des Lüftens ist es ja nicht nur, frische Luft zu bekommen, sondern auch, mit der verbrauchten Luft die vorhandene Raumfeuchtigkeit zu entfernen. Diese entsteht nicht nur durch Kochen, Waschen, Baden oder Duschen, sondern auch durch normale menschliche Ausdünstungen (Atem, Schweiß), Zimmerpflanzen etc.

Zum richtigen Lüften reicht es nicht aus, Fenster abzukippen. Die dabei entstehenden Schlitze sind viel zu klein, als daß ein ausreichender Luftaustausch zustande kommen könnte. Im Gegenteil: Stundenlanges Abkippen führt - zumindest im Winter - zu einem Auskühlen der Außenwand, auf der sich dann Feuchtigkeit besonders gut niederschlagen kann.

Richtig lüften heißt, die Fenster kurz, aber weit zu öffnen. Noch besser ist Durchzug - er gewährleistet besonders raschen Luftaustausch. Je nach Aufenthaltsdauer in der Wohnung sollte vier bis sieben mal täglich ein fünf-minütiges Stoßlüften durchgeführt werden. Dabei geht auch wesentlich weniger Wärmeenergie verloren als beim stundenlangen Abkippen der Fenster.

Auch beim Heizen sollte man es - trotz aller berechtigten Apelle zum Energiesparen - nicht untertreiben. Kalte Luft kann wenig Feuchtigkeit speichern, kalte Wände führen zu einem hohen Energieverlust. 19 bis 20 Grad in den Wohnräumen, 15 bis 16 Grad in Schlafzimmern sollten auch im Winter nicht unterschritten werden. Wer einzelne Räume - z.B. Schlafzimmer - weniger beheizt als andere, sollte auf jeden Fall daran denken, die Tür geschlossen zu halten. Ganz falsch ist es, weniger beheizte Räume durch andere Zimmer „mitzubeheizen“. Denn dann wandert auch die Feuchtigkeit aus den warmen in die kalten Zimmer und schlägt sich dort nieder.

## „Zumutbares Wohnverhalten“

Letztlich kann man auch bauseits bedingte Feuchtigkeitsschäden durch besonderes Wohnverhalten ausgleichen. Wer alle Heizungen voll aufdreht und stündlich lüftet, kann auf diese Weise auch die letzte „Bruchbude“ trocken halten. Dies aber ist den meisten MieterInnen nicht zuzumuten. Vor allem Berufstätige sind eben nur morgens und abends zu Hause.

Leider urteilen die Gerichte recht unterschiedlich darüber, welches Wohnverhalten MieterInnen zugemutet werden kann, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Die bereits gemachten Angaben über Raumtemperatur und Lüftungsgewohnheiten können jedoch als Richtwerte angesehen werden: Wer sich danach verhält, macht sicher nichts falsch.

Probleme gibt es häufig an Stellen, wo auch bei richtigem Heizen und Lüften wenig Luftzirkulation vorkommt: in Zimmerecken und hinter Möbeln. Die Rechtsprechung ist sich aber darin einig, daß es MieterInnen z.B. nicht zugemutet werden kann, auf die Aufstellung eines Kleiderschranks an einer Außenwand zu verzichten, wenn es keine andere sinnvolle Möglichkeit gibt, diesen unterzuringen. Es kann aber ratsam sein, den Schrank einige Zentimeter von der Wand abzurücken, damit dahinter Luft zirkulieren kann. Dies darf aber nicht zu einer wesentlichen Verringerung der nutzbaren Fläche der Wohnung führen. Letztlich orientieren sich die Gerichte daran, was sie für eine „übliche Nutzung der Mietsache“ halten. Das mag im Einzelfall verschieden sein. Schränke oder Regale an Außenwänden sind aber auf jeden Fall „üblich“.

## Beweissicherung

Wie bereits gesagt: Die Behauptung, es liege kein Baumangel vor, müssen VermieterInnen beweisen. Kommt es zum Prozeß, geschieht dies meist durch ein Sachverständigengutachten. Solche Gutachten sind teuer. Bezahlen muß letztlich der- oder diejenige, die/der den Prozeß verliert. Und das Gericht entscheidet in der Regel nach Gutachten. Bevor man es also im Streit mit den VermieterInnen auf ein Gutachten ankommen läßt, sollte man sichergehen, daß man selbst keine Fehler macht und alle genannten Tips über richtiges Heizen und Lüften beachtet.

Der Mieterverein kann dabei helfen. Durch eine sehr preiswerte Feuchtigkeitmessung kann festgestellt werden, welche Ursachen die Schäden haben. Zwar können diese Messungen ein Gutachten nicht ersetzen, doch können sie wichtige Aufschlüsse darüber geben, wie ein Sachverständigengutachten höchstwahrscheinlich ausfallen wird und welches Risiko Sie eingehen.

## Schadensbeseitigung

Wenn die Schäden auf Baumängel zurückzuführen sind, haben die VermieterInnen für die Beseitigung zu sorgen. Undichte Fassaden müssen in der Regel von außen abgedichtet, mangelnde Wärmedämmung muß durch eine zusätzliche Isolierschicht außen an der Fassade verbessert werden. Nur in ganz seltenen Fällen wurde auch eine Styropor- oder Aluminiumschicht innen auf den Wänden als sachgerechte Schadensbeseitigung angesehen. Meistens werden dadurch die Schäden nur noch schlimmer, weil der Putz dann gar keine Feuchtigkeit mehr aufnehmen kann. Führen Sie solche Arbeiten deshalb niemals in Eigenregie aus.

Sollten Sie tatsächlich falsch oder zuwenig geheizt und gelüftet haben, müssen Sie auch für die Beseitigung der Schäden aufkommen. Dazu reicht es aber völlig, den Schimmelpilz zu entfernen (Vorsicht: Sporen nicht einatmen!), neu zu tapezieren und anschließend richtig zu lüften. Manchmal helfen auch schon Schimmel-Entferner, die es im Fachhandel und Heimwerkermärkten gibt.

### Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:  
mo - do 9 - 18 Uhr  
fr 9 - 12 Uhr  
0234 / 9611414

Büro Hattingen:  
Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
Tel.: 02324/52524  
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:  
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.