

# Schimmel in Wohnung und WEG

## Infoblatt für Eigentümer / Vermieter

### Kernaussage

Schimmelbefall sollte nicht vorschnell dem Nutzer oder der Bausubstanz zugerechnet werden. Zuerst ist die Ursache zu klären und zu dokumentieren. Im Mietverhältnis muss der Vermieter nach der in den bereitgestellten Quellen dargestellten Beweislastverteilung bei streitiger Ursache zunächst darlegen, dass kein relevanter Baumangel ursächlich ist. Erst wenn dies gelingt, rückt das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters in den Mittelpunkt. In einer WEG ist zusätzlich zwischen Sondereigentum und einer möglichen Ursache im Gemeinschaftseigentum zu unterscheiden.

## 1. Sofort nach einer Schimmelmeldung

Eine Schimmelmeldung ist als Mangelanzeige ernst zu nehmen. Eine schnelle, neutrale Erfassung verbessert die technische Prüfung und die spätere Beweislage.

|   |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Meldung sichern: Raum, genaue Stelle, Ausmaß, Datum der ersten Feststellung und bisherige Entwicklung aufnehmen.                                                                                                                |
| 2 | Fotos anfordern: Übersichts- und Detailfotos; möglichst auch Möbelstellung, Fenster und angrenzende Bauteile dokumentieren.                                                                                                     |
| 3 | Nutzungsdaten abfragen: soweit vorhanden Temperatur/Luftfeuchte, Heizverhalten, Lüftung, Wäschetrocknung, Kochen/Duschen und längere Abwesenheiten.                                                                             |
| 4 | Vorgeschichte prüfen: frühere Wasserschäden, neue Fenster, Fassaden-/Dacharbeiten, Leitungsprobleme oder bereits bekannte Feuchtestellen.                                                                                       |
| 5 | Besichtigung organisieren: bei konkretem Mangelverdacht besteht grundsätzlich ein sachlicher Anlass für eine angekündigte Besichtigung. Bei erheblichem oder unklarem Befall sollte fachkundige Unterstützung eingeholt werden. |
| 6 | Nicht nur überstreichen: sichtbarer Befall darf nicht lediglich optisch verdeckt werden, solange Ursache und Feuchteproblem ungeklärt sind.                                                                                     |

## 2. Typische Ursachen - häufig wirken mehrere Faktoren zusammen

| Ursachenbereich                  | Praktische Einordnung                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauliche Ursachen</b>         | Undichtigkeiten an Fassade, Dach, Fenstern oder Türen; aufsteigende oder seitlich eindringende Feuchte; Leitungs-/Wasserschäden; konstruktive Wärmebrücken bzw. zu niedrige Oberflächentemperaturen.                                                                                        |
| <b>Nutzungsbedingte Ursachen</b> | Zu geringe Luftwechselrate, dauerhaft gekippte Fenster, zu sparsames Heizen oder starke Nachtabsenkung, hohe Feuchtelasten durch Duschen/Kochen/Wäsche, Möbel unmittelbar an kalten Außenwänden.                                                                                            |
| <b>Gebäudealter / Sanierung</b>  | Bestandsgebäude müssen nicht automatisch heutigen Dämmstandards entsprechen. Entscheidend kann sein, ob der Bauzustand den bei Errichtung geltenden Vorschriften und technischen Regeln entsprach. Nach dem Einbau dichter Fenster kann sich das erforderliche Lüftungsverhalten verändern. |
| <b>Mischursachen</b>             | In der Praxis können bauliche Schwachstellen und ungünstiges Nutzerverhalten gleichzeitig beitragen. Deshalb ist eine reine Schuldzuweisung aufgrund des Schadensbildes regelmäßig nicht belastbar.                                                                                         |

### 3. Mietrecht: Beweislast und Verantwortlichkeit

Nach den bereitgestellten Fachquellen gilt bei unklarer Ursache im Streitfall vereinfacht folgende Reihenfolge:

| Prüfschritt                 | Bedeutung                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Vermieterseite</b>    | Zunächst ist zu klären und nötigenfalls sachverständig darzulegen, dass kein baulicher Mangel oder keine bauliche Feuchteursache für den Schimmel verantwortlich ist.                                                   |
| <b>2. Mieterseite</b>       | Gelingt dieser Nachweis, muss sich der Mieter hinsichtlich seines Heiz- und Lüftungsverhaltens entlasten, wenn dieses als Ursache in Betracht kommt.                                                                    |
| <b>3. Fachliche Prüfung</b> | Gerade bei Wärmebrücken, älteren Gebäuden oder mehreren möglichen Ursachen ist ein sachverständiger Befund oft entscheidend. Er sollte auch den Bauzustand und den zur Errichtungszeit maßgeblichen Standard einordnen. |

#### Wichtig für Vermieter

Ein pauschaler Hinweis „der Mieter lüftet falsch“ ersetzt keine Ursachenklärung. Umgekehrt trägt der Vermieter nicht automatisch die Kosten, wenn eine fachliche Prüfung einen Baumangel ausschließt und der Schimmel auf schuldhaft unzureichendes Heizen/Lüften zurückzuführen ist.

### 4. WEG: Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum trennen

Bei vermieteten Eigentumswohnungen gibt es zwei Ebenen: das Mietverhältnis zwischen Eigentümer und Mieter sowie die Zuständigkeit innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

| Ebene                                                             | Einordnung                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sichtbarer Befall / Innenoberfläche</b>                        | Putz an Wand/Decke und Estrich sind nach den bereitgestellten KHV-Unterlagen häufig dem Sondereigentum zugeordnet. Maßgeblich bleibt die konkrete Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.                                  |
| <b>Mögliche Ursache im Gemeinschaftseigentum</b>                  | Fassade, Dach, Außenwandkonstruktion, gemeinschaftliche Leitungen oder Abdichtungen können als Ursache in Betracht kommen. Dann ist die GdWE-Ebene einzubeziehen.                                                          |
| <b>Keine automatische Zuständigkeit der GdWE</b>                  | Schimmel auf einer Innenwand beweist für sich allein noch keinen Mangel des Gemeinschaftseigentums. Es sollten konkrete Anhaltspunkte oder ein fachlicher Befund vorliegen.                                                |
| <b>Vermietender Eigentümer bleibt Ansprechpartner des Mieters</b> | Der Mietvertrag besteht mit dem Eigentümer/Vermieter. Die WEG-Verwaltung kann gemeinschaftliche Ursachen prüfen und Maßnahmen der GdWE organisieren, ersetzt aber nicht die mietvertragliche Verantwortung des Vermieters. |

## 5. Praktische Prävention: Heizen, Lüften, Möbel

- Stoß- oder Querlüften statt Dauer-Kippstellung: weit geöffnete Fenster bewirken einen schnellen Luftaustausch, ohne Bauteile unnötig auszukühlen.
- Regelmäßigkeit: die Rechtsprechung und die Fachquellen nennen häufig etwa zwei bis drei Lüftungsvorgänge pro Tag als typische Größenordnung; Feuchtspitzen nach Duschen oder Kochen sind zusätzlich abzuführen. Starre Vorgaben passen nicht zu jedem Gebäude und Wetter.
- Temperatur nicht zu stark absinken lassen: die VDI-Quelle empfiehlt im Winter als praktische Vorbeugung, Räume grundsätzlich etwa im Bereich 16 bis 18 °C oder wärmer zu halten. Eine gesetzliche allgemeine Mindesttemperatur für das Nutzerverhalten folgt daraus nicht.
- Luftfeuchte beobachten: etwa 40 bis 60 % relative Luftfeuchte werden in den Quellen als Orientierungsbereich genannt. Ein einfaches Hygrometer erleichtert die Kontrolle.
- Möbelabstand: an kalten Außenwänden Luftzirkulation ermöglichen und große Möbel nicht unmittelbar anpressen.
- Nach Fenstertausch/Sanierung: dichtere Gebäudehüllen reduzieren unkontrollierten Luftaustausch; Nutzer sollten entsprechend informiert werden.

## 6. Sonderfall Keller

### Kellerlüftung ist anders als Wohnraumlüftung

Unbeheizte Keller können im Sommer durch warme, feuchte Außenluft zusätzlich durchfeuchtet werden. Die bereitgestellte Kellerquelle empfiehlt: nur kurz lüften, im Sommer möglichst morgens oder abends; an heißen/feuchten Tagen nicht lüften; im Winter vor allem an trockenen und kalten Tagen kurz lüften. Feuchteempfindliche Gegenstände wie Textilien, Leder, Papier oder Holz sollten in feuchten Kellern nur geschützt bzw. möglichst nicht gelagert werden.

## 7. Empfohlener Ablauf für die Verwaltung / den Eigentümer

|   |                                                                                                                                           |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Schimmelmeldung und Fotos in der Objekt-/Mietakte dokumentieren.                                                                          |
| 2 | Eigentümer/Vermieter und Mieter sachlich über das weitere Vorgehen informieren; keine vorschnelle Ursachenzuordnung.                      |
| 3 | Prüfen, ob konkrete Hinweise auf Gemeinschaftseigentum vorliegen; bei Bedarf GdWE-Verwaltung und Fachfirma einschalten.                   |
| 4 | Bei unklarer oder erheblicher Ursache fachkundige Begutachtung beauftragen; Baualter und damaligen technischen Standard mitprüfen lassen. |
| 5 | Erst nach der Ursachenklärung Sanierung, Kostenverantwortung und ggf. mietrechtliche Schritte festlegen.                                  |
| 6 | Nach Sanierung Ursache, Trocknung und Nutzerhinweise dokumentieren; bei wiederkehrendem Risiko kontrollieren.                             |

## 8. Rechtsprechung aus den bereitgestellten Quellen - Auswahl

| Fundstelle                                            | Praxisbezug                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BGH, 05.12.2018 - VIII ZR 271/17</b>               | Bedeutung des bei Errichtung geltenden Bau-/Technikstandards; zugleich Bezugspunkt für die Einzelfallbewertung des Lüftungsverhaltens.                                        |
| <b>AG Köln, 04.09.2024 - 206 C 17/23</b>              | Schimmel/Feuchte im Fensterbereich wurde sachverständig auf Wärmebrücken und bauliche Ursachen zurückgeführt.                                                                 |
| <b>LG Landshut, 08.01.2025 - 15 S 339/23</b>          | Kein Beseitigungs-/Minderungsanspruch, wenn der Schimmel auf unzureichendes Lüften zurückzuführen ist; nach Fenstertausch kann angepasstes Lüften erforderlich sein.          |
| <b>LG Frankfurt a. M., 04.02.2020 - 2-11 S 154/19</b> | Die bereitgestellte VDI-Darstellung betont die gestufte Beweislast: Vermieter muss zunächst bauliche Ursache ausschließen; danach Entlastung des Mieters zum Nutzerverhalten. |
| <b>BGH, 26.04.2023 - VIII ZR 420/21</b>               | Ein konkreter sachlicher Grund, etwa ein gemeldeter Feuchtigkeits-/Mangelverdacht, kann ein Besichtigungsrecht begründen; Termin und Zumutbarkeit sind zu beachten.           |

## Quellenbasis

- Der VermieterBrief 01/2026: „Nicht nur optisch ein Problem: Schimmel in der Mietwohnung“; insbesondere Baumängel, Lüftungsverhalten, Rechtsprechung und Hinweise zur Mängelmeldung.
- VDI AKTUELL 05/2026: Günter Warkowski, „Schimmel wegen gesparter Heizung - Drohen Schadensersatzforderungen?“; insbesondere Ursachen, Feuchtelasten, Beweislast, Heizen und Stoßlüften.
- VDI AKTUELL 03/2022: „Schimmel im Altbau: falsches Heizen und Lüften oder Baumangel?“ zum LG Frankfurt a. M., Urteil vom 04.02.2020 - 2-11 S 154/19.
- KHV-Unterlagen: „Tipps für Eigentümer und Mieter - Schimmelbildung“ sowie „Schimmelbildung in einer Wohnung - Putz / Estrich / WEG-Recht“.
- Merkblatt „Kellerräume richtig Lüften“ (Hans Hunziker AG): bauphysikalische Hinweise und drei Regeln für das Kellerlüften.
- Anlage 1: bereitgestellte „Checkliste: Frischer oder alter Schimmel?“.

### Hinweis

Dieses Infoblatt enthält allgemeine organisatorische und rechtliche Hinweise. Es ersetzt keine technische Begutachtung und keine Rechtsberatung im Einzelfall. Maßgeblich sind insbesondere der konkrete Mietvertrag, die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, der Bauzustand, die Schadensursache und die jeweils anwendbare Rechtsprechung.

Anlage 1: Checkliste „Frischer oder alter Schimmel?“ - unverändert aus der bereitgestellten Checkliste übernommen. Die Checkliste dient nur der ersten Orientierung und ersetzt keine fachliche Alters- oder Ursachenbestimmung.

# ■ Checkliste: Frischer oder alter Schimmel?

## ■ 1. Sichtprüfung – Farbe & Struktur

- Schimmel ist hellgrau, weißlich oder grünlich → eher frisch
- Schimmel ist dunkelgrau, schwarz, bräunlich oder gelblich → eher alt
- Schimmel sieht fluffig oder watteartig aus → eher frisch
- Schimmel wirkt trocken, staubig oder fest → eher alt
- Ränder sind klar abgegrenzt → eher frisch
- Ränder sind unscharf oder verlaufen → eher alt

## ■ 2. Feuchtigkeit prüfen

- Stelle fühlt sich feucht oder kühl an → aktiver (frischer) Schimmel
- Stelle ist trocken, kein Feuchtegefühl → älterer Schimmel
- Mit Feuchtigkeitsmesser überprüft (optional): >70% → frisch / <60% → alt

## ■ 3. Zustand des Untergrunds

- Tapete/Putz ist intakt → frisch
- Tapete löst sich, Putz bröckelt, Verfärbungen → alt
- Materialveränderungen (Blasen, Risse) → eher älterer Befall

## ■ 4. Geruchstest

- Deutlicher muffiger, erdiger Geruch → frisch / aktiv
- Kaum oder kein Geruch → alt / inaktiv

## ■ 5. Professionelle Untersuchung (optional)

- Abklatschprobe oder Materialprobe durchgeführt
- Laborbefund: aktiv (lebend) → frisch / inaktiv (abgestorben) → alt

## ■■ 6. Zusatz: Bewertung für Schadensursache

- Schimmel trat kurz nach Einzug / Renovierung auf → neuer Schaden
- Schimmel war bereits vor Einzug / hinter Möbeln vorhanden → älterer Schaden
- Frühere Wasserschäden / Feuchtigkeitsprobleme → wahrscheinlich älterer Befall

## ■ Ergebnis (Kurzbewertung)

- Mehrheit der Kreuze bei „frisch“ → ■ Aktiver Schimmelbefall
- Mehrheit der Kreuze bei „alt“ → ■■ Alter oder inaktiver Schimmelbefall