

Schimmel vermeiden und richtig melden

Infoblatt für Mieter / Bewohner

Kernaussage

Schimmel ist ein ernst zu nehmender Feuchtehinweis. Melden Sie sichtbaren Befall oder ungewöhnliche Feuchtigkeit unverzüglich Ihrem Vermieter, dokumentieren Sie den Zustand und sorgen Sie weiterhin für angemessenes Heizen und Lüften. Die Ursache kann im Gebäude, im Nutzerverhalten oder in einer Kombination liegen - sie sollte nicht allein nach dem Aussehen des Schimmels beurteilt werden.

1. Was Sie bei Schimmel sofort tun sollten

1	Vermieter informieren: Schimmel oder Feuchtigkeit unverzüglich schriftlich melden. Bei einer Eigentumswohnung ist Ihr Vermieter/Eigentümer Ihr erster Vertragspartner.
2	Dokumentieren: Übersichts- und Detailfotos machen; Raum, genaue Stelle, Größe und Datum der ersten Feststellung notieren.
3	Nicht verdecken: Befall nicht einfach überstreichen oder tapezieren, bevor Ursache und Ausmaß geklärt sind.
4	Feuchtigkeit begrenzen: Kondenswasser abwischen, weiter angemessen heizen und lüften und Möbel an auffälligen Außenwänden etwas abrücken.
5	Zutritt ermöglichen: notwendige, rechtzeitig angekündigte Besichtigungen und fachliche Prüfungen zur Mangelklärung ermöglichen.
6	Bei akutem Wassereintritt: Vermieter/Hausverwaltung bzw. den vorgesehenen Notdienst sofort informieren, damit Folgeschäden begrenzt werden.

2. So lüften Sie Wohnräume sinnvoll

- Fenster weit öffnen: Stoß- oder Querlüften ist wirksamer als dauerhaft gekippte Fenster.
- Mehrmals täglich: als praktische Größenordnung werden in den bereitgestellten Quellen häufig etwa zwei bis drei Lüftungsvorgänge pro Tag genannt. Wie lange und wie oft nötig ist, hängt von Außentemperatur, Raum, Feuchte und Gebäude ab.
- Nach Duschen und Kochen zusätzlich lüften: Feuchtspitzen möglichst direkt aus Bad oder Küche abführen; die Tür zu angrenzenden Räumen dabei geschlossen halten.
- Beim Lüften Heizung kurz herunterdrehen: nach dem Lüften wieder auf die gewünschte Raumtemperatur stellen.
- Dauer-Kippstellung vermeiden: sie kann angrenzende Bauteile auskühlen und dadurch Kondensation begünstigen.

Die VermieterBrief-Quelle empfiehlt bei kühler Witterung kurze Lüftungsphasen ab etwa 5 Minuten; bei milderer Außentemperatur kann ein längerer Luftaustausch von etwa 10 bis 15 Minuten sinnvoll sein. Diese Werte sind Orientierung, keine starre gesetzliche Vorgabe.

3. Heizen und Luftfeuchtigkeit

Thema	Praktischer Hinweis
Raumtemperatur	Räume im Winter nicht über längere Zeit vollständig auskühlen lassen. Die VDI-V-Quelle empfiehlt als praktische Vorbeugung etwa 16 bis 18 °C oder mehr, abhängig vom Raum und Gebäude.
Luftfeuchtigkeit	Etwa 40 bis 60 % relative Luftfeuchte werden als Orientierungsbereich genannt. Ein Hygrometer hilft, Feuchteentwicklungen früh zu erkennen.
Feuchtelasten	Kochen, Duschen, Wäsche, Pflanzen, Aquarien und auch Atmen geben Feuchtigkeit an die Raumluft ab. Diese Feuchte muss regelmäßig abgeführt werden.
Möbel	Große Möbel nicht direkt an kalte Außenwände pressen; etwas Abstand verbessert die Luftzirkulation hinter Schränken und Sofas.
Neue Fenster	Nach dem Einbau dichter Fenster kann weniger Feuchte unbemerkt nach außen entweichen. Dann muss das Lüftungsverhalten angepasst werden.

4. Schimmel bedeutet nicht automatisch „falsch gelüftet“

Mögliche Ursachen sind zum Beispiel undichte Bauteile, Feuchteintritt, Wärmebrücken, Wasserschäden oder aufsteigende Nässe. Ebenso können zu wenig Lüften, sehr sparsames Heizen, dauerhaft gekippte Fenster oder hohe Feuchtelasten beitragen. Häufig wirken mehrere Faktoren zusammen.

Ursachenklärung

Wenn die Ursache streitig oder technisch unklar ist, kann eine fachkundige Untersuchung erforderlich sein. Nach der in den bereitgestellten Quellen dargestellten Beweislastverteilung muss im Mietstreit zunächst die Vermieterseite relevante bauliche Ursachen ausschließen; erst danach steht die Entlastung des Mieters hinsichtlich Heizen und Lüften im Vordergrund.

5. Ihre Pflichten als Mieter / Bewohner

- Mangel anzeigen: Schimmel und Feuchtigkeit unverzüglich melden, damit der Vermieter reagieren und Folgeschäden verhindern kann.
- Wohnung schonend behandeln: auch ohne starre gesetzliche Heiz- und Lüftungswerte besteht die mietvertragliche Nebenpflicht, die Wohnung vor vermeidbaren Schäden zu schützen.
- Notwendige Prüfung ermöglichen: berechnete Besichtigungen, Messungen und Reparaturen dürfen nicht grundlos verhindert werden.
- Keine eigenmächtige Ursachenfestlegung: Fotos, Messwerte und Nutzungshinweise helfen; die technische Ursache sollte bei Streit fachlich geklärt werden.

6. Besonderheit bei Mietwohnungen in einer WEG

Ihr Mietvertrag besteht mit Ihrem Eigentümer/Vermieter - nicht mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Deshalb sollte die Mängelanzeige grundsätzlich an den Vermieter gehen. Wenn Anhaltspunkte für Fassade, Dach, Außenwand, gemeinschaftliche Leitungen oder andere Teile des Gemeinschaftseigentums bestehen, kann der Vermieter die WEG-Verwaltung einschalten. Die Verwaltung kann dann die gemeinschaftliche Ursache und erforderliche Maßnahmen organisieren.

7. Keller richtig lüften

Sommerkeller: warme Luft kann Feuchte hineinbringen

Unbeheizte Kellerräume verhalten sich anders als Wohnräume. An warmen und feuchten Sommertagen kann Außenluft an kalten Kellerflächen kondensieren. Daher laut bereitgestelltem Merkblatt: nur kurz lüften, im Sommer bevorzugt morgens oder abends; an heißen/feuchten Tagen gar nicht lüften; im Winter vor allem an trockenen und kalten Tagen kurz lüften. Feuchteempfindliche Gegenstände sollten nur geschützt gelagert werden.

8. Was Sie vermeiden sollten

Vermeiden	Warum
Dauerhaft gekippte Fenster	Lang anhaltende Kippstellung kann Bauteile auskühlen und ist kein Ersatz für Stoßlüften.
Heizung im Winter komplett aus	Stark ausgekühlte Räume erhöhen das Risiko von Kondensation und Schimmel.
Möbel dicht an kalte Außenwand	Hinter großen Möbeln fehlt Luftzirkulation; Oberflächen können stärker auskühlen.
Schimmel überstreichen	Das verdeckt nur das Symptom. Bei fortbestehender Feuchte kommt der Befall häufig wieder.
Schaden verspätet melden	Eine verspätete Meldung kann die Beseitigung erschweren und Folgeschäden vergrößern.

9. Kurzer Selbstcheck bei einer Meldung

1	Welcher Raum und welche genaue Stelle sind betroffen?
2	Seit wann ist der Befall sichtbar und hat er sich verändert?
3	Gab es Kondenswasser, einen Wasserschaden oder eine andere Feuchteauffälligkeit?
4	Wie stehen Möbel an der betroffenen Wand?
5	Wie wird typischerweise geheizt und gelüftet?
6	Welche Temperatur/Luftfeuchtigkeit zeigt ein vorhandenes Thermo-Hygrometer?
7	Wurden kürzlich Fenster, Fassade oder andere Bauteile verändert?

Fotos bei der Meldung

Bitte senden Sie nach Möglichkeit ein Übersichtsbild des gesamten Wand-/Raumbereichs und mehrere Detailbilder. So lässt sich die Lage besser einordnen und ein Besichtigungstermin zielgerichteter vorbereiten.

Quellenbasis

- Der VermieterBrief 01/2026: „Nicht nur optisch ein Problem: Schimmel in der Mietwohnung“; insbesondere Baumängel, Lüftungsverhalten, Rechtsprechung und Hinweise zur Mängelmeldung.
- VDI VAKTUELL 05/2026: Günter Warkowski, „Schimmel wegen gesparter Heizung - Drohen Schadensersatzforderungen?“; insbesondere Ursachen, Feuchtelasten, Beweislast, Heizen und Stoßlüften.
- VDI VAKTUELL 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. Sie ist nur eine erste 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