



RA lic. iur. Markus Stadelmann
Marktstrasse 28
8570 Weinfelden

Tel: 071 620 26 20
www.advo-weinfelden.ch

Schimmelpilz in der Wohnung – Wer ist schuld ?

Schimmel in der Mietwohnung ist für den Mieter eine sehr ärgerliche Angelegenheit, umso mehr, wenn der Vermieter in erster Linie einmal damit kontert, dass der Schimmel auf ungenügendes Lüften zurückzuführen sei und die Schuld dem Mieter zuschiebt. So einfach ist jedoch die Angelegenheit in aller Regel nicht.

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter ein Recht darauf hat, in einer mängelfreien Wohnung leben zu können. Schimmel in der Wohnung bildet ohne Zweifel einen ernstzunehmenden Mangel, weshalb der Mieter das Recht hat, vom Vermieter zu verlangen, dass dieser den Mangel behebt bzw. den Mietzins angemessen herabsetzt. Häufig reagiert der Vermieter auf derartige Mängelrügen jedoch mit dem Argument, der Mieter lüfte zu wenig und akzeptiert den Mangel nicht.

Fakt ist jedoch, dass Schimmel keineswegs zwingend auf falsche Lüftungsgewohnheiten oder sonstiges Fehlverhalten des Mieters zurück-

zuführen ist, ebenso gut können bauliche Mängel Grund für die zu grosse Feuchtigkeit und den damit einhergehenden Schimmel sein. Gemäss geltendem Mietrecht hat der Vermieter zu beweisen, dass die Schimmelbildung in der Wohnung auf ein Fehlverhalten des Mieters zurückzuführen ist. Misslingt dieser Beweis, ist der Vermieter haftbar, selbst wenn ihn kein konkretes Verschulden trifft und nicht feststeht, worauf der Schimmel tatsächlich zurückzuführen ist. Nur wenn die Schimmelbildung dem Mieter angelastet werden kann, ist dieser für den daraus entstandenen Schaden haftbar.

Der Vermieter sollte deshalb entsprechende Mängelrügen ernst nehmen und nicht von vornherein den Mieter dafür verantwortlich machen, sondern die Ursachen seriös abklären. Im Streitfall muss er dem Mieter ein Fehlverhalten konkret nachweisen, ansonsten kann er verpflichtet werden, den Mangel mittels geeigneten Massnahmen zu beseitigen und den Mietzins auf Gesuch hin bis zur Mängelbeseitigung angemessen herabzusetzen (bis zu 30% des Mietzinses).