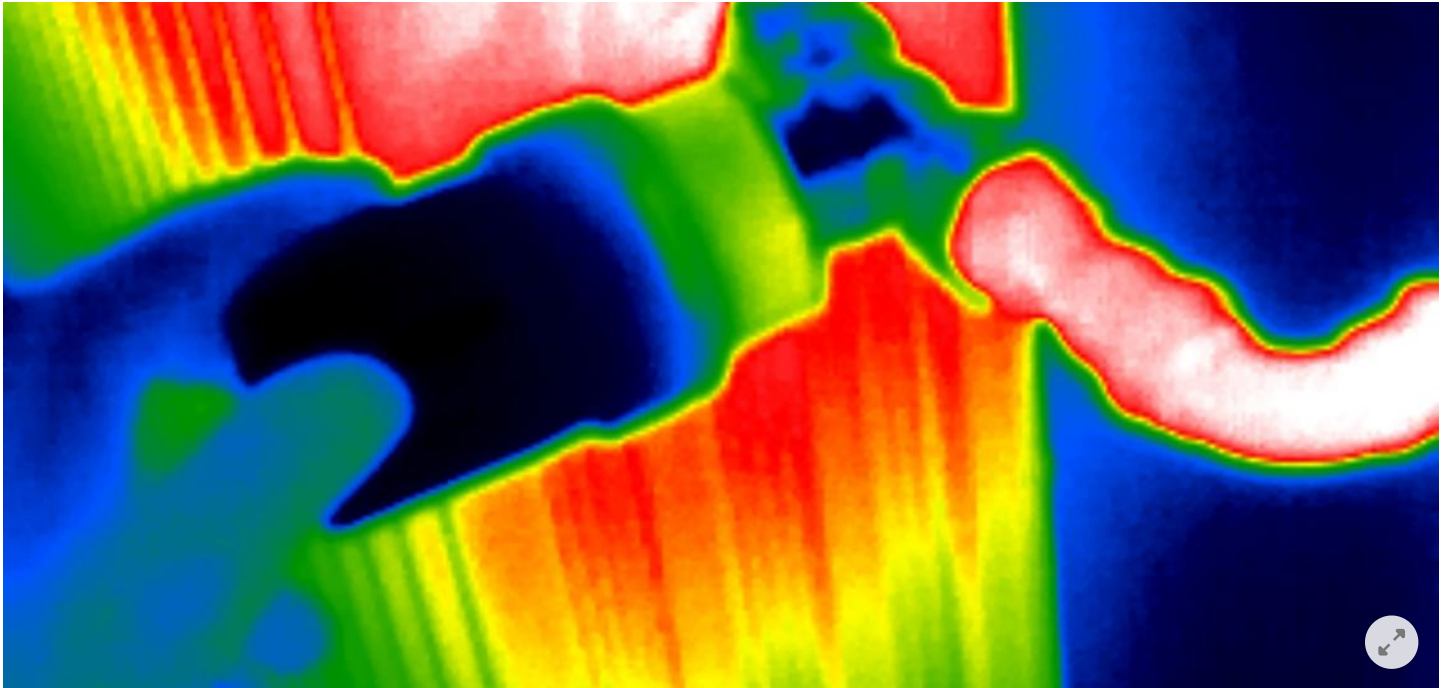


## So entgehen Mieter und Vermieter teuren Schimmel-Prozessen

Stand: 09:04 Uhr | Lesedauer: 5 Minuten



Von **Andreas Macho**  
Reporter Wirtschaft & Innovation



Werden Gebäude im Zuge der Energiekrise zu wenig geheizt, droht Schimmelbildung

Quelle: Getty Images/Aitor Diago

Wohnungsunternehmen wollen mit Blick auf die gestiegenen Energiepreise die Heiztemperaturen in Mietwohnungen drosseln. Nun warnen Fachverbände, dass damit die Konflikte zwischen Mietern und Vermietern zunehmen könnten. Ein Richter hat eine klare Empfehlung für beide Parteien.

Noch sind es bloß Ankündigungen. Ab Herbst soll es dann ernst werden. Denn dann wollen viele Wohnungsunternehmen als Antwort auf die dramatisch gestiegenen Gaspreise die Heiztemperaturen in Mietwohnungen drosseln. Das kündigten etwa der Wohnungskonzern Vonovia, aber auch zahlreiche kommunale Wohnungsanbieter an.

Welche Nebenwirkungen auftreten, wenn sich Mietwohnungen möglicherweise nicht mehr über 18 Grad heizen lassen, ist derzeit die große Unbekannte in dem bundesweiten Sparvorhaben. Fachverbände und Experten warnen nun davor, dass die Heizdrosselung nicht nur Quelle für Schimmel, sondern auch für vermehrte Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern werden könnte.

So teilte das Umweltbundesamt bereits mit, dass eine Absenkung der Raumtemperatur tagsüber unter 19 Grad und nachts unter 18 Grad das Schimmelrisiko „deutlich“ erhöhen würde (</finanzen/immobilien/plus240381379/Weniger-Heizen-Experten-fuerchten-Schimmel-Falle-im-Winter-2022-So-heizen-und-lueften-Sie-richtig.html>). Der Bundesverband Schimmelpilzsanierung warnt nun vor weiteren möglichen Folgen der geplanten Maßnahmen zur Energieeinsparung. „Ich gehe davon aus, dass wir durch die Temperaturabsenkung besonders in Eckbereichen von Wohnungen mehr Schimmel sehen werden. Streitigkeiten mit Vermietern werden deshalb zunehmen“, sagt Wolfgang Lorenz, stellvertretender Vorsitzender des Verbands.

Und nicht nur der Schimmel dürfte das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern ab Herbst trüben. Denn noch haben Vermieter keine rechtliche Handhabe, die Heizungstemperatur überhaupt willkürlich herunterzuregulieren. Sollte die Bundesregierung kein entsprechendes Gesetz erlassen, könnte mit den kühleren Temperaturen eine Klagewelle von erbosten Mietern auf Wohnungsunternehmen, die die Temperaturen herunterregeln, zukommen.

Wie kräftezehrend und kostspielig der Streit um Wohnungsschimmel ist, weiß Elmar Streyl, Vorsitzender Richter am Landgericht Krefeld. Regelmäßig hat der Jurist mit Fällen zu tun, in denen der Streit um den Schimmel vor Gericht landet. „Der Streitpunkt ist eigentlich immer

der gleiche. Von Schimmel betroffene Mieter beschuldigen den Vermieter, dass der bauliche Zustand der Wohnung nicht ordentlich ist. Und Vermieter behaupten, dass der Mieter zu wenig heize und lüfte“, so Streyl.

Auch wenn die Verursachung von Fall zu Fall verschieden sei, eines ist laut Richter Streyl immer gleich: „Es gibt kaum andere Mietstreitigkeiten, die so viel kosten wie Prozesse wegen Schimmel. Die erforderlichen Gutachten kosten mindestens 2000 Euro, oft auch das doppelte oder noch mehr. Hinzu kommen Anwalts- und Gerichtskosten“, sagt Streyl. Wer den Prozess verliert, müsse am Ende die Kosten tragen.

### **„Vielleicht sollten sich Mieter und Vermieter die Risiken in irgendeiner Form teilen müssen“**

Komplizierter würden Schimmelfälle ab Herbst zudem durch die unsichere Rechtslage werden. „Da es noch keine gesetzliche Grundlage für die Absenkung der Heiztemperaturen durch Vermieter gibt, betreten wir hier juristisches Neuland, falls ein Vermieter auf eigene Faust handelt. Die Rechtslage ist sehr unsicher, vielleicht sollten sich Mieter und Vermieter die Risiken in irgendeiner Form teilen müssen“, so Streyl. Der Richter hofft, dass es gesetzliche Vorgaben geben wird und diese konkret genug sein werden, damit Streitfälle klar entschieden werden können. Andernfalls müsse man auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) warten, um einen klaren Entscheid zu unterschiedlichen Rechtsmeinungen zu haben. „Bis es ein entsprechendes BGH-Urteil gibt, wird es allerdings Jahre dauern“, so Streyl.

Schon jetzt zählen „Feuchtigkeitsschäden mit oder ohne Schimmelbildung“ laut dem Deutschen Mieterbund zu den am häufigsten auftretenden Wohnungsmängeln. Lorenz vom Bundesverband Schimmelpilzsanierung rät angesichts des steigenden Konfliktpotenzials dringend dazu, mögliche Streitigkeiten bereits im Vorfeld zu entschärfen. „Hausverwaltungen sollten Ansprechpartner für Probleme mit Schimmel benennen, an die sich die Mieter wenden können“, so Lorenz.

Entscheidend sei laut dem Schimmelexperten zudem eine Sensibilisierung der Mieter. „Oft reichen schon einfache Maßnahmen, um weniger Feuchtigkeit zu produzieren und damit das Schimmelrisiko zu senken“, so Lorenz. Ist der Schimmel einmal entstanden, könnte es aufgrund der Arbeitsmarktsituation zudem schwierig werden, diesen rasch und fachgerecht entfernen zu lassen. „Der Engpass bei Handwerkern betrifft natürlich auch die Schimmelsanierungsbranche“, sagt Lorenz.

Der Vermieterverein will hingegen noch „keine vermehrten Streitigkeiten“ wegen der angekündigten Temperaturdrosselungen erkennen. Eine geringe Drosselung erscheint dem Vermieterverein für Häuser und Mieter unschädlich. Allerdings hätten sowohl Mieter als auch Vermieter je nach energetischer Ausstattung darauf zu achten, bei Schimmelschäden entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Zoff droht Mietverhältnissen neben dem Schimmel auch durch die Absenkung der Heizungen. Der Deutsche Mieterbund hat sich bereits gegen eine gesetzliche Drosselung unter die derzeit geltenden Mindesttemperaturen ausgesprochen. „Denn dazu ist der Gebäudebestand zu heterogen und das Wärmebedürfnis und Wärmempfinden der Menschen zu unterschiedlich“, heißt es vom Mieterbund.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht das stellvertretend für seine Mitgliedsunternehmen wie Vonovia und kommunale Vermieter diametral anders. „Eine rechtssichere Absenkung der Temperatur auf 18 Grad muss möglich sein“, heißt es vom Verband.

Experten rechnen damit, dass die Bundesregierung bis Herbst ein entsprechendes Gesetz zur Heizungs-drosselung erlassen wird. Was dem entgegenstehen könnte, ist die Befürchtung, dass zahlreiche Mieter, die die kühleren Temperaturen nicht hinnehmen wollen, vermehrt Elektrogeräte zum Heizen einsetzen könnten. Damit würde dem Stromnetz allerdings eine Überlastung drohen. Zudem ist etwa auf ältere Menschen Rücksicht zu nehmen, für die kältere Räume mit größeren gesundheitlichen Gefahren einhergehen könnten.

Ob die rechtlichen Auseinandersetzungen ab Herbst wirklich zunehmen werden, kann Richter Streyl noch nicht sagen. Bei Schimmelstreitigkeiten hat er jedenfalls eine klare Empfehlung für Mieter und Vermieter. „Am effizientesten und günstigsten ist es, wenn sich Mieter und Vermieter zusammensetzen und die Ursache schnell mit einem Fachmann abklären“, so Streyl. Ein einfaches Mittel sei es zudem, sogenannte Hygrometer aufzustellen, welche die Luftfeuchtigkeit messen. Zusammen mit einem Thermometer haben Mieter damit einen klaren Indikator, ob sie genügend lüften und heizen.

Richter Streyl weiß aber auch, dass sein Ratschlag zur außergerichtlichen Einigung nicht oft angenommen wird. „Meist sind die Fronten zwischen den Parteien einfach schon zu verhärtet“, so Streyl.

„*Alles auf Aktien*“ ist der tägliche Börsen-Shot aus der WELT-Wirtschaftsredaktion. Jeden Morgen ab 7 Uhr mit unseren Finanzjournalisten. Für Börsenkenner und -einsteiger. Abonnieren Sie den Podcast bei Spotify

([https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fopen.spotify.com%2Fepisode%2F4q4vQu3aepCjQaRoE4wLQL&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718)

[url=https%3A%2F%2Fopen.spotify.com%2Fepisode%2F4q4vQu3aepCjQaRoE4wLQL&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fopen.spotify.com%2Fepisode%2F4q4vQu3aepCjQaRoE4wLQL&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718)

**Apple Podcast** (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fpodcasts.apple.com%2Fde%2Fpodcast%2Falles-auf-aktien%2Fid1549709271&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718>

**Amazon Music** (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fmusic.amazon.de%2Fpodcasts%2Fdf7f5b86-fe30-4754-bca8-ded5c7b904a3%2FAlles-auf-Aktien&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718>

**und Deezer** ([https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.deezer.com%2Fus%2Fshow%2F2196062&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718)

[url=https%3A%2F%2Fwww.deezer.com%2Fus%2Fshow%2F2196062&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.deezer.com%2Fus%2Fshow%2F2196062&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718)

**Oder direkt per RSS-Feed** ([https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fallesaufaktien.podigee.io%2F&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718)

[url=https%3A%2F%2Fallesaufaktien.podigee.io%2F&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fallesaufaktien.podigee.io%2F&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C0%7C6374718)

---

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/240505913>