

MIETMINDERUNG

# Mietminderung bei Schimmel: Quote, Beweislast und Lüftungspflicht

Mietminderung bei Schimmel: wer die Ursache beweisen muss, was beim Lüften zumutbar ist, welche Quoten üblich sind und wann Mieter fristlos kündigen können.

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

9. September 2026

ONLINE

[www.immogenio.de/blog](http://www.immogenio.de/blog)

# Inhalt

---

- |    |                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------|
| 01 | Schimmel als Mangel                                                 |
| 02 | Wer ist schuld? Die Beweislast in zwei Stufen                       |
| 03 | Altbau und Wärmebrücken: der Maßstab der Bauzeit                    |
| 04 | Was beim Lüften und Heizen zumutbar ist                             |
| 05 | Wie hoch die Minderung bei Schimmel ausfällt                        |
| 06 | Der Eingangsfall durchgerechnet                                     |
| 07 | Nachweis: Fotos, Messung, Gutachten                                 |
| 08 | Gesundheitsgefahr: wann Mieter fristlos kündigen können             |
| 09 | Was der Vermieter schuldet: Ursache beseitigen, nicht überstreichen |
| 10 | Für Vermieter und Verwaltungen                                      |
| 11 | Take-aways                                                          |

**I**M FEBRUAR ENTDECKT EINE MIETERIN IN DER ECKE IHRES SCHLAFZIMMERS, DORT, WO AUSSENWAND und Decke zusammentreffen, einen grauschwarzen Belag. Hinter dem Kleiderschrank an derselben Wand ist er noch größer. Sie meldet den Schimmel der Hausverwaltung und kündigt an, die Miete zu mindern. Die Antwort kommt schnell: Der Schimmel gehe auf falsches Lüften zurück, eine Minderung komme nicht in Betracht. Die Mieterin lüftet nach eigener Aussage zweimal täglich, das Haus ist ein unsanierter Bau aus den 1960er-Jahren.

Kaum ein Mangel führt so zuverlässig zum Streit wie Schimmel. Das liegt nicht an der Minderung selbst — dass Schimmel die Nutzung einer Wohnung beeinträchtigt, bestreitet niemand —, sondern an der Frage nach der Ursache. Liegt sie im Gebäude, trägt der Vermieter das Risiko. Liegt sie im Wohnverhalten, trägt es der Mieter. Dieser Beitrag erklärt, wie diese Frage entschieden wird, welche Minderungsquoten bei Schimmel üblich sind, was beim Lüften und Heizen zumutbar ist und wie Mieter und Vermieter die Ursache belegen.

---

## Schimmel als Mangel

Schimmelbefall in einer Mietwohnung ist ein Mangel im Sinne des § 536 BGB, wenn er die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Das ist regelmäßig der Fall: Schimmel riecht, verfärbt Wände und Möbel, und er kann die Gesundheit beeinträchtigen. Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein und muss nicht erklärt werden — allerdings nur, soweit der Mieter den Schimmel nicht selbst zu vertreten hat.

Voraussetzung ist wie bei jedem Mangel die Anzeige. Wer Schimmel bemerkt und wochenlang abwartet, verliert nach § 536c Abs. 2 BGB die Minderung für diese Zeit und haftet, wenn sich der Befall durch die Verzögerung ausbreitet. Wie eine Anzeige aussehen sollte, zeigt der Beitrag mit [Mustern für die Mängelanzeige](#). Die Grundsätze der Minderung — Bruttomiete als Grundlage, Bagatellgrenze, Beweislast — behandelt der Beitrag zur [Mietminderung nach § 536 BGB](#).

---

## Wer ist schuld? Die Beweislast in zwei Stufen

Die Frage nach der Ursache entscheidet die Rechtsprechung nach Verantwortungsbereichen. Die Beweislast verteilt sich dabei in zwei Stufen.

**Erste Stufe: der Vermieter.** Er muss darlegen und beweisen, dass die Ursache des Schimmels nicht in seinem Verantwortungsbereich liegt — also nicht in der Bausubstanz. Dazu gehören undichte Dächer, aufsteigende Feuchtigkeit, defekte Leitungen, mangelhafte Abdichtungen und Wärmebrücken, die nicht dem Standard zur Bauzeit entsprechen.

**Zweite Stufe: der Mieter.** Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis, muss der Mieter beweisen, dass er die Ursache nicht gesetzt hat — dass er also ausreichend gelüftet und geheizt hat.

In der Praxis bedeutet das: Wer als Vermieter „falsches Lüften“ einwendet, muss zunächst zeigen, dass das Gebäude in Ordnung ist. Ohne bauphysikalische Prüfung bleibt der Einwand eine Behauptung. Häufig ergibt ein Gutachten, dass beide Seiten beigetragen haben: eine Wärmebrücke an der Außenwand und ein Lüftungsverhalten, das diese nicht ausgleicht. Dann kommt es darauf an, welcher Beitrag überwiegt und ob das verlangte Lüften überhaupt zumutbar war.

---

## Altbau und Wärmebrücken: der Maßstab der Bauzeit

Für ältere Gebäude hat der BGH die Messlatte in zwei Urteilen vom 5. Dezember 2018 (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) klargestellt. Wärmebrücken in den Außenwänden sind kein Mangel, wenn das Gebäude den Bauvorschriften und technischen Normen zur Zeit seiner Errichtung entspricht. Ein Mieter kann ohne besondere Vereinbarung nicht den Dämmstandard eines Neubaus erwarten.

Die Folge für den Eingangsfall: Entspricht die Außenwand dem Stand der 1960er-Jahre, liegt in ihr allein kein Mangel. Die Frage verlagert sich dann darauf, ob sich der Schimmel mit einem zumutbaren Lüftungs- und Heizverhalten vermeiden lässt. Ist das nicht der Fall — weil der Schimmel auch bei vernünftigem Lüften entsteht —, liegt die Ursache wieder im Gebäude.

---

## Was beim Lüften und Heizen zumutbar ist

Mieter schulden ein Lüftungs- und Heizverhalten, das im Alltag realistisch ist. Die Instanzgerichte haben dafür Maßstäbe entwickelt, die sich in wesentlichen Punkten decken:

- **Zwei- bis dreimaliges Stoßlüften am Tag** gilt regelmäßig als zumutbar, auch für Berufstätige. Ein Lüftungsregime, das ständige Anwesenheit oder Querlüften im Stundentakt voraussetzt, gilt dagegen regelmäßig als nicht zumutbar.
- **Heizen:** Die Räume müssen so beheizt werden, dass die Oberflächen nicht dauerhaft auskühlen. Wer ein Schlafzimmer im Winter gar nicht heizt und die Tür zum warmen Wohnzimmer offen lässt, erzeugt ein klassisches Schimmelrisiko.
- **Möbel:** Möbel an Außenwänden aufzustellen, gehört zur üblichen Nutzung einer Wohnung. Ob und welcher Abstand verlangt werden kann, hängt vom Einzelfall ab; ein Mietvertrag, der die Möblierung der Außenwände praktisch ausschließt, stößt an Grenzen.

- **Wäschetrocknen in der Wohnung** ist nicht verboten, erhöht die Feuchtelast aber erheblich und verlangt entsprechend mehr Lüften.

Für den Nachweis des eigenen Verhaltens hat sich ein einfaches Mittel bewährt: ein Datenlogger, der Raumtemperatur und relative Luftfeuchte über Wochen aufzeichnet. Liegt die Luftfeuchte im Winter dauerhaft im üblichen Bereich und schimmelt die Ecke trotzdem, spricht vieles für eine bauliche Ursache. Die technischen Hintergründe – Taupunkt, Oberflächentemperatur, Lüftungskonzepte nach DIN 1946-6 – erläutert der Beitrag zu [Lüftung, Schimmel und Feuchteschäden](#).

## Wie hoch die Minderung bei Schimmel ausfällt

Feste Sätze gibt es nicht. Die Quote hängt von Ort, Ausmaß und Folgen des Befalls ab. Die folgenden Spannen fassen die Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte zusammen und dienen nur der Orientierung:

| BEFALL                                                      | ORIENTIERUNG                                                 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Kleine Stellen in Bad oder Küche, etwa in Fugen und Ecken   | bis 5 Prozent                                                |
| Deutlicher Befall in einem Wohn- oder Schlafraum            | 10 bis 20 Prozent                                            |
| Befall in mehreren Räumen, mit Geruch und Schäden an Möbeln | 20 bis 50 Prozent                                            |
| Raum wegen Gesundheitsgefahr nicht nutzbar                  | anteilig nach Fläche, bei der ganzen Wohnung bis 100 Prozent |

Hat der Mieter zum Schimmel beigetragen, kürzt sich die Quote entsprechend; bei überwiegend eigenem Verursachungsbeitrag entfällt die Minderung. Grundlage der Berechnung ist die Bruttomiete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen.

Wer die Quote nicht sicher einschätzen kann, zahlt die Miete vorsorglich unter Vorbehalt der Rückforderung. Wer zu viel kürzt, riskiert einen Zahlungsrückstand, der bei entsprechender Höhe eine Kündigung trägt – auch wenn der Schimmel tatsächlich vom Gebäude ausgeht.

# Der Eingangsfall durchgerechnet

Angenommen, der Sachverständige findet im Eingangsfall eine Wärmebrücke an der Deckenkante, die dem Standard der Bauzeit entspricht, und stellt zugleich fest, dass sich der Schimmel bei zweimaligem Stoßlüften täglich nicht verhindern lässt, weil die Oberflächentemperatur in der Ecke auch bei normaler Raumfeuchte unter den kritischen Wert fällt. Dann liegt die Ursache trotz des Bauzeit-Maßstabs im Gebäude: Die Wohnung ist mit zumutbarem Verhalten nicht schimmelfrei zu halten.

Bei einer Bruttomiete von 950 Euro und einer Quote von 15 Prozent für den Befall im Schlafzimmer ergibt sich eine Minderung von 142,50 Euro monatlich – ab dem Tag der Anzeige im Februar bis zur fachgerechten Beseitigung. Hätte das Gutachten dagegen ergeben, dass zweimaliges Stoßlüften ausreicht und die Raumluft dauerhaft sehr feucht war, entfielen die Minderung ganz oder überwiegend. Genau diese Weiche macht die Raumklima-Aufzeichnung des Mieters so wertvoll.

---

## Nachweis: Fotos, Messung, Gutachten

Für den Streitfall braucht es mehr als ein Handyfoto.

1. **Fotos mit Datum und Maßstab**, etwa einem Zollstock im Bild, zu Beginn und im Verlauf.
2. **Aufzeichnung von Raumklima** über mehrere Wochen, wie oben beschrieben.
3. **Feuchtemessung** an Wand und Ecke, ideal ergänzt um eine Thermografie im Winter, die kalte Bauteile sichtbar macht.
4. **Sachverständigengutachten**, wenn sich die Parteien nicht einigen. Kommt es zu keiner Einigung, kann ein gerichtliches selbständiges Beweisverfahren (§ 485 ZPO) den Zustand sichern, bevor saniert wird.

Eine Warnung gilt für den Mieter: Wer den Schimmel vor der Dokumentation großflächig entfernt, beseitigt sein wichtigstes Beweismittel. Der Leitfaden des Umweltbundesamtes zur Schimmelsanierung geht davon aus, dass Bewohner einen oberflächlichen Befall von geringer Fläche – etwa bis zu einem halben Quadratmeter – selbst entfernen können. Größere Flächen gehören in die Hand eines Fachbetriebs, und zwar erst, nachdem der Zustand festgehalten ist.

---

## Gesundheitsgefahr: wann Mieter fristlos kündigen können

Ist der Befall so stark, dass die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, kann der Mieter nach § 569 Abs. 1 BGB fristlos kündigen. Das gilt nach dem Gesetz selbst dann, wenn er den Zustand beim Vertragsschluss kannte.

Für die Kündigung muss die Gefährdung konkret sein; eine allgemeine Sorge um die Gesundheit genügt nicht. Ein ärztliches Attest und eine Raumluftmessung stützen die Kündigung. Das Gesundheitsamt kann bei gravierendem Befall ebenfalls eingeschaltet werden.

Neben der Kündigung kommt Schadensersatz in Betracht, etwa für verschimmelte Möbel oder Behandlungskosten — allerdings nur unter den Voraussetzungen des § 536a Abs. 1 BGB: bei einem Mangel, der schon bei Vertragsschluss angelegt war, bei Verschulden des Vermieters oder bei Verzug nach Fristsetzung. Die Einzelheiten erläutert der Beitrag zum [Schadensersatz nach § 536a BGB](#).

---

## Was der Vermieter schuldet: Ursache beseitigen, nicht überstreichen

Die Pflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beschränkt sich nicht auf das Entfernen des sichtbaren Belags. Geschuldet ist die Beseitigung der Ursache — eine abgedichtete Leitung, eine getrocknete Wand, gegebenenfalls eine Innendämmung der kritischen Stelle. Ein Anstrich mit Schimmelfarbe über einer feuchten Wand verschiebt das Problem um einen Winter.

Zwei Konstellationen sind besonders häufig:

- **Schimmel nach einem Wasserschaden.** Wird nach einem Rohrbruch nicht vollständig getrocknet, zeigt sich der Schimmel Wochen später an Wandfüßen und hinter Sockelleisten. Die Ursache liegt dann eindeutig im Verantwortungsbereich des Vermieters. Wie Trocknung, Minderung und Kosten bei einem Wasserschaden geregelt sind, beschreibt der Beitrag zum [Wasserschaden in der Mietwohnung](#).
- **Schimmel an Fensterlaibungen.** Hier treffen oft ein kaltes Bauteil und hohe Raumfeuchte zusammen. Ob das Fenster selbst mangelhaft ist, klärt der Beitrag zur [Mietminderung bei undichten Fenstern](#).

Reagiert der Vermieter auf die Anzeige nicht, gelten die Stufen, die der Beitrag zur Frage beschreibt, was zu tun ist, wenn [Vermieter oder Hausverwaltung nicht auf Mängel reagieren](#): Frist setzen, Minderung, Zurückbehaltung, notfalls Selbstvornahme.

---

## Für Vermieter und Verwaltungen

Schimmel ist ein Mangel, bei dem Zeit gegen beide Seiten arbeitet. Je länger der Befall besteht, desto größer die Fläche, desto schwieriger die Ursachenklärung und desto höher die Quote. Eine Verwaltung, die Meldungen früh erhält und sofort eine Feuchtemessung veranlasst, klärt die Ursache, solange sie noch eindeutig ist — und kann beim Lüftungsverhalten ansetzen, bevor es zum Streit kommt.

Die Schadensmeldung per QR-Aushang von immoGenio senkt die Schwelle für eine frühe Meldung: Mieter melden ohne Konto mit Foto, Ort und Dringlichkeit, die Verwaltung wird sofort benachrichtigt, und das Datum der ersten Meldung ist dokumentiert. Für Hausverwaltungen ist der Dienst kostenlos. Mieter, deren Verwaltung keinen solchen Meldeweg anbietet, können ihn über die Seite für Mieter vorschlagen.

---

## Take-aways

- Schimmel ist in aller Regel ein Mangel; die Minderung tritt kraft Gesetzes ein, soweit der Mieter ihn nicht selbst verursacht hat, und ist erst ab der Anzeige durchsetzbar.
- Die Beweislast verteilt sich in zwei Stufen: Zuerst muss der Vermieter eine bauliche Ursache ausschließen, dann der Mieter sein korrektes Lüften und Heizen belegen.
- Wärmebrücken im Altbau sind kein Mangel, wenn sie dem Standard zur Bauzeit entsprechen (BGH, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18); entscheidend wird dann, ob zumutbares Lüften den Schimmel verhindert.
- Übliche Quoten reichen von wenigen Prozent bei kleinen Stellen bis 20 bis 50 Prozent bei Befall mehrerer Räume; eine Gesundheitsgefahr kann die fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 1 BGB tragen.
- Belege sichern, bevor saniert wird: Fotos mit Maßstab, Raumklima-Aufzeichnung, Feuchtemessung, im Streitfall ein Gutachten.
- Der Vermieter schuldet die Beseitigung der Ursache, nicht nur einen neuen Anstrich.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Rechtslage und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an [info@immogenio.de](mailto:info@immogenio.de).