

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Schimmel in der Mietwohnung: Ursache klären, Vermieter informieren, Rechte nutzen

Baumangel oder Wohnverhalten? Wer Schimmel beseitigen muss, wie du Beweise sicherst und welche Rechte du gegenüber dem Vermieter hast.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dunkle Flecken in der Zimmerecke, muffiger Geruch hinter dem Kasten: Schimmel ist unangenehm und kann der Gesundheit schaden. Wer ihn beheben muss und wer zahlt, entscheidet sich an seiner Ursache. Hier liest du, wie du die Ursache klärst, was du dem Vermieter mitteilen solltest und welche Rechte du hast.

Die entscheidende Frage: Woher kommt der Schimmel?

Grob gibt es zwei Ursachen, die sich oft überlagern:

- **Ein Mangel am Gebäude**, etwa undichte Leitungen, aufsteigende Feuchtigkeit, ein schadhaftes Dach oder Wärmebrücken in der Außenwand.
- **Das Wohnverhalten**, also zu wenig Lüften oder Heizen, viel Feuchtigkeit durch Kochen, Duschen oder Wäschetrocknen.

Welche Ursache überwiegt, kann im Streitfall meist erst eine Fachperson für Bauphysik beurteilen [\[S1\]](#). Verlass dich deshalb nicht vorschnell auf Schuldzuweisungen, weder in die eine noch in die andere Richtung.

Wer muss den Schimmel beseitigen?

Belag an der Oberfläche, Haus in Ordnung: Ist das Gebäude intakt und liegt der Befall nur oben auf Putz oder Farbe, gehört das Entfernen zu deiner Pflege der Wohnung [\[S1\]\[S6\]](#). Geht der Befall auf zu wenig Lüften oder Heizen zurück, kann dich der Vermieter außerdem für die Kosten einer Sanierung in Anspruch nehmen [\[S1\]](#).

Schimmel im Mauerwerk oder als Gesundheitsgefahr: Im Vollenwendungsbereich des MRG muss der Vermieter in deiner Wohnung Arbeiten durchführen, wenn ein ernster Schaden des Hauses vorliegt oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung zu beseitigen ist [\[S2\]](#). Schimmel, der tief ins Mauerwerk eingedrungen ist und sich mit einer

Oberflächenbehandlung nicht beseitigen lässt, wertet die Arbeiterkammer als ernststen Schaden des Hauses [S1]; massiver Befall kann zudem eine erhebliche Gesundheitsgefahr sein [S3].

Andere Wohnungen: Im Teilanwendungsbereich und bei Vollaussnahmen vom MRG gilt das ABGB. Danach muss der Vermieter die Wohnung grundsätzlich in brauchbarem Zustand erhalten [S4]. Diese Pflicht kann vertraglich aber anders geregelt sein [S5]. Ein Blick in deinen Mietvertrag lohnt sich hier besonders.

Vermieter informieren und Beweise sichern

Melde den Schimmel möglichst rasch und schriftlich. Ernste Schäden des Hauses musst du dem Vermieter im Vollarwendungsbereich ohne Verzug anzeigen, sonst kannst du für Folgeschäden haften [S6]; das ABGB enthält eine ähnliche Pflicht für alle Mietverhältnisse [S7]. Sinnvoll ist, gleich dazuschreiben, dass du die Miete ab jetzt nur unter Vorbehalt zahlst; das empfiehlt auch die Arbeiterkammer [S1].

Eigene Tipps zur Beweissicherung:

- Fotografiere die betroffenen Stellen mit Datum, am besten mit einem Maßstab daneben, und wiederhole das in regelmäßigen Abständen.
- Miss mit einem einfachen Hygrometer Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit und notiere die Werte.
- Halte fest, wie und wann du lüftest und heizt.
- Bewahre den Schriftverkehr und ärztliche Befunde auf, falls gesundheitliche Beschwerden auftreten.

Das hilft dir später, wenn ein Gutachten die Ursache klären soll.

Deine Rechte bei Schimmel

Reparatur verlangen: Ist der Vermieter zuständig und reagiert nicht, kannst du im Vollarwendungsbereich beantragen, dass ihm die nötigen Erhaltungsarbeiten aufgetragen werden [S8]. In Gemeinden mit Schlichtungsstelle, zum Beispiel in Wien, musst du dich zuerst dorthin wenden; anderswo ist das Bezirksgericht zuständig [S9][S3].

Mietzinsminderung: Ist die Wohnung durch den Schimmel ohne dein Verschulden nur eingeschränkt nutzbar, bist du für die Dauer und im Ausmaß der Beeinträchtigung von der Miete befreit [S4][S1]. Wie hoch die Minderung ist, hängt vom Einzelfall ab. Kürze die Miete nicht eigenmächtig, sondern zahl unter Vorbehalt und lass dich beraten.

Vorzeitige Auflösung: Das ABGB erlaubt dir, den Vertrag ohne Kündigungsfrist aufzulösen, wenn die Wohnung ohne dein Verschulden für den vereinbarten Gebrauch untauglich wird. Bei gesundheitsschädlichen Wohnungen gilt das sogar, wenn du vertraglich darauf verzichtet oder den Zustand beim Einzug gekannt hast [S10]. Ob ein konkreter Schimmelfall die Wohnung in diesem Sinn gesundheitsschädlich macht, ist eine Frage des Einzelfalls und meist nur mit fachlicher Begutachtung zu beantworten. Bevor du diesen Schritt setzt, hol dir unbedingt Rat bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt.

Fiktives Beispiel: In einer Altbauwohnung im Vollarwendungsbereich breitet sich hinter dem Bett ein Fleck aus, der nach dem Abwaschen nach wenigen Tagen zurückkommt. Die Mieterin meldet das schriftlich, zahlt unter Vorbehalt und dokumentiert ihr Lüften. Ein Gutachten zeigt eine durchfeuchtete Außenwand. Damit liegt ein ernstster Schaden des Hauses nahe, um den sich der Vermieter kümmern muss [S1][S2], und eine Rückforderung für die Zeit der Beeinträchtigung kommt in Betracht [S4].

Vorbeugen im Alltag: Lüften und Heizen

Die folgenden Punkte sind **eigene Tipps** und keine rechtlichen Vorgaben:

- Lüfte mehrmals täglich einige Minuten mit weit geöffneten Fenstern, statt Fenster dauerhaft zu kippen.
- Lass Räume auch bei Abwesenheit nicht stark auskühlen.
- Lüfte nach dem Duschen, Kochen und Wäschetrocknen sofort.
- Stell große Möbel mit einigen Zentimetern Abstand zur Außenwand auf.

- Behalte die Luftfeuchtigkeit im Blick; dauerhaft sehr hohe Werte sind ein Warnsignal.

Wenn du so wohnst und der Schimmel trotzdem wiederkommt, spricht das eher für eine bauliche Ursache. Dann ist der Vermieter der richtige Ansprechpartner.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Befall

Raum, Stelle (Außenwand, Ecke, hinter Möbeln), Größe, Datum; Fotos mit Maßstab

02 / Meldung

Datum, Weg, Empfänger, Zahlung unter Vorbehalt erklärt; Kopie und Sendebeleg

03 / Messwerte

Raum, Datum, Uhrzeit, Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit laut Hygrometer

04 / Lüften und Heizen

Wie oft, wie lange, Fensterstellung, Heizstufe; Feuchtequellen wie Kochen, Duschen, Wäschetrocknen

05 / Entwicklung

Fotos in regelmäßigen Abständen: Datum, Größe, Veränderung seit der Meldung

06 / MRG-Bereich und Vertrag

Vollanwendung, Teilanwendung oder Ausnahme? Bei Teilanwendung: Reparaturklausel im Vertrag?

07 / Ursache und Gutachten

Gutachten angefragt oder vorhanden? Datum, Ergebnis: Gebäudemangel oder Wohnverhalten; ärztliche Befunde

08 / Nächster Schritt

Antrag bei Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht; Beratung vor Minderung oder Auflösung: Stelle, Datum

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Arbeiterkammer Wien: Schimmel in der Wohnung

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Pflichten des Mieters bei oberflächlichem Schimmel; Kostenersatz bei Verursachung; Schimmel im Mauerwerk als ernster Schaden; Mietminderung ohne Verschulden; Klärung durch Sachverständigengutachten; Zahlung unter Vorbehalt.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 3

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Arbeiten im Mietgegenstand bei ernsten Schäden des Hauses und erheblicher Gesundheitsgefährdung; Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefahren.

S3 / Arbeiterkammer Wien: Wer muss Schäden in der Wohnung reparieren?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: massiver Schimmelbefall als Gesundheitsgefahr; Schlichtungsstelle in Wien.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1096

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltung in brauchbarem Zustand; Zinsbefreiung für Dauer und Ausmaß der Unbrauchbarkeit.

S5 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: ABGB-Regeln weitgehend vertraglich abänderbar, mit Ausnahme von § 1096 (Zinsminderung) und § 1117 ABGB.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 8

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anzeigepflicht bei ernsten Schäden des Hauses und Haftung.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1097

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: allgemeine Anzeigepflicht des Mieters.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Antrag auf Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: zuerst Gemeinde (Schlichtungsstelle), wo eingerichtet.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1117

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorzeitige Auflösung bei Untauglichkeit; Gesundheitsschädlichkeit trotz Verzicht oder Kenntnis.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-030-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.