



Berufsverband der Rechtsjournalisten e.V.

Fogging in Mieträumen – Ist eine Mietminderung wegen Schwarzstaub angemessen?

Besonders wenn die Heizsaison begonnen hat, stellen viele Menschen mit Erschrecken fest, dass sich an Wänden und Decken graue bis schwarze Flecken zu bilden beginnen. Je nach Ausprägung kann es sich dabei um einzelne kleinere Stellen handeln oder aber um großflächige Verfärbungen.

Der erste Gedanke geht verständlicherweise in Richtung Schimmel. Gerade in Mietwohnungen wird im Winter mitunter auch Wäsche getrocknet, während zugleich die Lüftungshäufigkeit deutlich abnimmt. Kann im Sommer überschüssige Feuchtigkeit durch geöffnete Türen und Fenster entweichen, verbleibt sie in der kalten Jahreszeit eher in den Wohnräumen und lagert sich beispielsweise an Wänden ab, wo sie zur Entwicklung von Schimmel beitragen kann.

Ursachen für Fogging

Dunkle Verfärbungen müssen jedoch nicht zwangsläufig auf Schimmel zurückzuführen sein. In vielen Fällen ist hingegen das sogenannte Fogging zu beobachten. Dieser Effekt wird auch Schwarzstaub oder euphemistisch *magic dust* genannt. Oft tritt Fogging in mehreren Räumen zugleich auf und befällt auch Einrichtungsgegenstände, Elektrogeräte, Vorhänge, Fensterrahmen etc. Doch selbst, wenn lediglich bestimmte Wandteile verfärbt sind, lässt sich Schwarzstaub leicht von Schimmel unterscheiden: Betroffene Oberflächen fühlen sich schmierig bis klebrig an.

Häufig tritt Fogging nach Renovierungen oder bei Erstbezug auf. Ursache sind häufig Tapeten, Teppichböden oder Kunststoffoberflächen von Einrichtungs Möbeln, die sogenannte schwerflüchtige organische Verbindungen (SVOC) abgeben. Vor allem in der Heizsaison können solche SVOC sich in der Raumluft anreichern, da die verringerte Lüftungshäufigkeit weniger Austausch der Luft zur Folge hat. Zudem sind gerade Neubauten in den letzten Jahren immer luftdichter geworden. In der Folge setzen sich die organischen Verbindungen an Oberflächen ab.

Eine Gesundheitsgefahr geht von SVOC in der Regel nicht aus. Es handelt sich meist um Weichmacherverbindungen, Fettsäuren und Fettsäureester, langkettige Alkane sowie Alkohole. Sie finden sich in Wandfarben, Lackierungen, Teppichklebern, Bodenbelägen aus Kunststoff (z. B. PVC) oder Holzimitat. Auch bestimmte Tapeten aus Vinyl geben fogging-relevante SVOC ab, und das über längere Zeiträume. Verbinden sie sich mit vorhandenen Schwebstaubpartikeln und lagern sich dann an Wänden, Decken etc. an, kommt es zu den charakteristischen Verschmutzungen.

Fogging als Mangel

Da Fogging auch von baubedingten Faktoren abhängt, ist eine Mietminderung aufgrund von Fogging nicht ausgeschlossen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich bereits in zwei Urteilen mit Schwarzstaub beschäftigt (BGH WuM 2008, 476/WuM 2006, 147) und das Phänomen sowohl als optische als auch bauliche Beeinträchtigung gewertet. Mieter, deren Wohnung von Fogging betroffen sind, können dies daher in Form einer Mängelanzeige ihren Vermieter benachrichtigen und die Beseitigung verlangen.

Die Beseitigungskosten sind in aller Regel vom Vermieter selbst zu tragen. Es obliegt den Mietern jedoch zu beweisen, dass der Vermieter tatsächlich für das Fogging verantwortlich ist, sofern dies nicht durch die Sachlage offensichtlich ist. Beziehen Mieter bspw. eine gerade durch den Vermieter renovierte Wohnung, dürfte die Beweisführung einfacher ausfallen, als wenn sie bereits einige Jahre ohne nennenswerte Probleme mit Schwarzstaub in der Wohnung lebt haben.

Minderung der Miete: gerechtfertigt?

Liegen Mängel vor, [steht auch immer die Frage nach einer Mietminderung im Raum](#). In der Regel sollte dem Vermieter eine Frist zur Behebung des Mangels gewährt werden. In welcher Höhe eine Minderung der monatlichen Miete bei fehlender Beseitigung angemessen ist, hängt immer vom Ausmaß des Schwarzstaubs ab.

Pauschale Angaben oder offizielle Listen, wann welche Mietminderung gerechtfertigt ist, existieren nicht. Vielmehr ist immer der Einzelfall zu betrachten. Kleinere Verfärbungen an einzelnen Stellen mögen eine Minderung um 16 Prozent rechtfertigen, großflächiges Fogging hingegen kann auch zu Minderungen von bis zu 40 Prozent führen.

Allerdings können Mieter sich in sogenannten Mietminderungstabellen einen Überblick verschaffen, welche Mietminderung in anderen Fällen angemessen war. Ähnlich wie in Schmerzensgeldtabellen werden in diesen Zusammenstellungen Urteile aufgelistet, in denen über die angemessene Höhe entschieden wurde. Doch auch hier kann es sich lediglich um eine Orientierung handeln, die anhand des konkreten Falls ggf. modifiziert werden muss.

Herrscht Unsicherheit, ob es sich überhaupt um Fogging handelt und die Verantwortung beim Vermieter liegt, kann unter Umständen ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Zudem bieten Mietervereine häufig Rechtsberatungen an, die zur Höhe der Mietminderung beraten können. Bei Streitigkeiten mit dem Vermieter empfiehlt sich zudem die Hinzuziehung eines Anwalts für Mietrecht.

Vorsicht ist besser als Nachsicht: Prophylaxe

Damit es gar nicht erst zu Schwarzstaub kommt, können Mieter einige Vorsichtsmaßnahmen in Angriff nehmen. Insbesondere nach Renovierungen kann dies sinnvoll sein. Durch das richtige Heizverhalten kann beispielsweise verhindert werden, dass es bei eher geringer Raumtemperatur vermehrt zu Kondensation und Ablagerungen kommt.

Auch das zu starke Aufheizen sollte vermieden werden – dann führen die Luftströme erstrecht zum Aufwirbeln der SVOC. Daneben sollte regelmäßig gelüftet werden, was jedoch bereits unter dem Punkt der Schimmelprophylaxe und der Atemwegsgesundheit zu beachten ist.

Bei einsetzendem Fogging oder zu erwartender starker Bildung von Schwarzstaub können zudem mobile Luftreiniger zeitweise zum Einsatz kommen und so ein Ausarten des Foggings verhindern. Hier sollte jedoch auf die Art des Filters geachtet werden. Normalerweise sind z. B. Aktivkohlefilter gut geeignet.