

SCHIMMEL IN DER MIETWOHNUNG

Für Vermieter und Mieter gibt es einen Königsweg

Eine Umfrage des Kölner Meinungsforschungsinstituts „heute und morgen“ belegt: 38 Prozent der Bundesbürger geben an, dass sie in den letzten fünf Jahren Schimmel in ihrer Wohnung hatten. Über die Ursachen von Schimmelpilz, insbesondere in Mietwohnungen, kommt es immer wieder zum Streit. Während Vermieter in falschem Lüften und Heizen die Ursache sehen, weisen Mieter diesen Vorwurf regelmäßig zurück und behaupten, dass bauliche Mängel für den Schimmel verantwortlich sind. Doch es gibt für Vermieter und Mieter einen Königsweg, um dem Dilemma zu entkommen.

Verursacher oft nicht eindeutig zu identifizieren

Rechtsanwalt Andreas Schmidt von der Kanzlei Leinen und Derichs in Köln, bringt das Problem auf den Punkt: „Der Vermieter hat in Streitigkeiten zur Mietwohnung schlechte Karten“. Die Rechtsprechung verlangt vom Vermieter in den meisten Fällen den Nachweis, dass keinerlei Baumängel vorliegen. „Das stellt den Vermieter im Prozess vor große Probleme“, betont Rechtsanwalt Schmidt. In der gerichtlichen Praxis schlägt dann nämlich die Stunde der Sachverständigen. Nur, dass diese oft zu keinem eindeutigen Ergebnis kommen. „Das liegt auch daran, dass nicht alle Sachverständigen über eine fallspezifische Qualifikation verfügen, wie sie notwendig wäre“, erklärt der Jurist. Ist zum Beispiel ein Sachverständiger auf Schimmelpilzbegutachtung spezialisiert, stellt sich die Frage, ob er wirklich ausreichend Fachkenntnisse

besitzt, um einen komplexen Baumangel bewerten zu können. Auch dies trägt dazu bei, dass im Prozess häufig kein eindeutiger Verursachungsbeitrag zugeordnet werden kann. Der Vermieter läuft so in ein prozessuales Dilemma hinein, weil er nicht eindeutig beweisen kann, dass kein Baumangel vorliegt.



Konsequentes lüften und heizen

Thomas Molitor ist stellvertretender Technischer Leiter beim Sanierungsspezialisten ISOTEC. Die Unternehmensgruppe mit über 800 Mitarbeitern wird besonders in der Winterzeit in Wohnungen mit Schimmelbefall gerufen. „Das Problem beginnt beim Lüftungs- und Heizverhalten“, erklärt Diplomingenieur Molitor. In einem Haushalt werden durch Kochen, Duschen und Atmen täglich mehrere Liter Luftfeuchte eingebracht, die abgelüftet werden müssen. Geschieht dies nicht, kann es bei schlecht gedämmten Außenwänden zu Schimmelbefall kommen. „Wir empfehlen, die Raumluftfeuchte zu beobachten. Anzustreben ist eine Raumluftfeuchte von 50 Prozent und sie sollte 70 Prozent nicht über-

schreiten“, so Ingenieur Molitor. Wichtig sei zudem ein kontinuierliches Heizen der Räume im Winter.

Sanierung und Prävention: Priorität für Vermieter

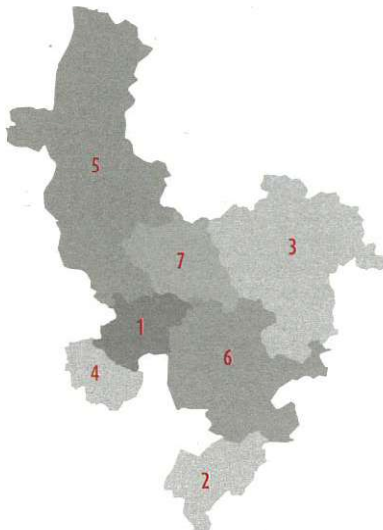
Das Problem aber bleibt: nur in wenigen Fällen ist die Frage nach der Verursachung offensichtlich. Wie gehen Mieter und Vermieter mit dieser unklaren Ausgangslage am besten um? Was tun bei Schimmelbefall in der Mietwohnung? Rechtsanwalt Schmidt aus Köln berichtet aus seiner Erfahrung: „Ein Rechtsstreit mit einem Mieter unter Beteiligung eines Gutachters, da liegen wir immer bei einem Paket von ca. 5.000 Euro. Da ist es sinnvoller, zwei oder dreitausend Euro direkt in eine Sanierung zu investieren.“ Hinzu kommt – egal wer den Schimmel verursacht hat – dass dieser nichts im Wohnraum zu suchen hat. Nicht alle, aber viele Schimmelpilze sind gefährlich für die Gesundheit der Bewohner. Das weiß auch Ingenieur Molitor und empfiehlt deshalb: „Für alle Beteiligten ist es der bessere Weg, wenn sie sich verständigen und der Schimmel zügig aus der Wohnung entfernt wird. Baustoffe wie die intelligente ISOTEC-Klimaplatte aus Kalziumsilikat wirken wärmedämmend, nehmen Feuchtigkeit auf, geben sie im Bedarfsfall wieder ab und verhindern einen erneuten Befall dauerhaft.“

Ein Gericht einzuschalten sollte für Vermieter und Mieter nur das letzte Mittel sein. Denn es kann weder den Schimmel entfernen, noch die Wärmedämmung der Wohnung verbessern.

Weitere Informationen unter: www.isotec.de

Nasse Wände? Feuchter Keller?

Mit bisher über 80.000 erfolgreichen Sanierungen, in der ISOTEC-Gruppe, bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.



1 Großraum Dortmund, Hamm, Unna, Bergkamen, Iserlohn

Barowski & Costa GmbH, Geschäftsführer
Vittorio Costa & Erwin Barowski
Tel. 02371-816 90
E-Mail buero@isotec-barowski.de



2 Kreis Siegen-Wittgenstein

Dipl.-Ing. Ernst Giebler GmbH
Ulrich Fuckert, Geschäftsführer
Tel. 0271-384 61 75
E-Mail giebler@isotec.de



3 Bielefeld, Paderborn, Gütersloh, Detmold, Herford

Waltermann & Zwiener GmbH
Gregor Waltermann, Geschäftsführer
Tel. 05254-930 98 80
E-Mail info@isotec-owl.de



4 Bochum, Witten, Ennepe-Ruhr-Kreis

Abdichtungssysteme
Bobach GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. D. Schaub, Geschäftsführer
Tel. 02339-92 90 20
E-Mail info-sp@isotec-bobach.de



5 Kreis Steinfurt, Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Emsland, Grafschaft Bentheim

Gehrmeyer Abdichtungstechnik GmbH & Co. KG
Kai Lammers, Geschäftsführer
Tel. 02571-568 93 70
E-Mail kontakt@isotec-germeyer.de



6 Soest und Hochsauerlandkreis

Pläskén
Carsten Pläskén, Geschäftsführer
Tel. 02938-97 92 03
E-Mail plaesken@isotec.de



7 Münster, Kreis Warendorf

Feischen & Rehe
Bautenschutz GmbH
Walter Rehe, Geschäftsführer
Tel. 0251-400 20
E-Mail info@isotec-ms.de

