

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

Dipl.-Ing. Thomas Molitor von ISOTEC-Spezialist für die Sanierung von Feuchte- und Schimmelschäden an Gebäuden: „Das Problem beginnt beim Lüftungs- und Heizverhalten“, erklärt er. 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 Schimmelfall kommen. „Wir empfehlen, die Raumluftfeuchte zu beobachten. Anzustreben ist eine Raumluftfeuchte von 50 Prozent und sie sollte 70 Prozent nicht überschreiten“, so der stellv. technische Leiter Molitor. Wichtig sei zudem ein kontinuierliches Heizen der Räume im Winter.

Sanierung und Prävention

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 Schimmelfall 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 ISOTEC-Fachmann 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 100.000 erfolgreichen Sanierungen, in der ISOTEC-Gruppe, bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

**Düsseldorf,
Mönchengladbach, Neuss**
Abdichtungstechnik Klein GmbH
Stephan Klein, Geschäftsführer
Tel. 02166-621 91 80
E-Mail klein@isotec-klein.de



**Landkreise Düren, Euskirchen,
Heinsberg, Rhein-Erft**
Abdichtungstechnik Mike Mines GmbH
Mike Mines, Inhaber
Tel. 02421-97 47 148
E-Mail mines@isotec.de



Aachen
Abdichtungstechnik Pöschl GmbH
René Pöschl, Geschäftsführer
Tel. 02405-406 72 72
E-Mail poeschl@isotec.de



**Köln, Bergisch Gladbach,
Leverkusen**
Gebr. Becker GmbH
Markus Berster, Geschäftsführer
Tel. 02202-29 29 0
E-Mail info@isotec-becker.de



**Wesel, Moers, Oberhausen,
Duisburg, Mülheim,
Stadt Krefeld, Kreis Viersen**
Abdichtungstechnik Dipl.-Ing. Morscheck GmbH
Björn Morscheck, Geschäftsführer
Tel. 02841-169 56 60
E-Mail morscheck@isotec.de



**Kreis Mettmann, Solingen,
Wuppertal, Remscheid**
Abdichtungssysteme Bobach GmbH & Co. KG
Daniel Schaub, Geschäftsführer
Tel. 02175-169 85 10
E-Mail info@isotec-bobach.de



**Olpe, Hagen, Lüdenscheid,
Gummersbach**
Abdichtungssysteme Jörn Mortsiefer
Jörn Mortsiefer, Geschäftsführer
Tel. 02293-9387022
E-Mail mortsiefer@isotec-mortsiefer.de



Bonn, Rhein-Sieg-Kreis
Abdichtungstechnik Brückner
Frank Brückner, Inhaber
Tel. 0228-21 21 52
E-Mail brueckner@isotec.de

