

Kaum sacken die Außentemperaturen unter die Zehn-Grad-Marke, da nehmen in den Beratungsstunden der schleswig-holsteinischen Mietervereine auch die Probleme um Schimmelpilzbildung in den Wohnungen schlagartig wieder zu. Das Problem verschärft sich durch den enormen Anstieg der Energiekosten, der viele Haushalte dazu veranlasst, sparsamer mit Energie umzugehen und die Raumtemperaturen herabzusetzen.

Gut 30 Prozent aller Beratungsfälle drehen sich um Mängel der Mietwohnung, davon betreffen im Winterhalbjahr deutlich mehr als die Hälfte Feuchtigkeitsprobleme und unzulängliche Beheizung. Dies sind rund 4500 der 25 000 Beratungsfälle, die jährlich von den Mietervereinen bearbeitet werden. Der Landesmieterbund schätzt, dass wenigstens 15 Prozent des schleswig-holsteinischen Wohnungsbestandes, entsprechend mehr als 200 000 Wohnungen,

Winterzeit gleich Schimmelzeit

baubedingt schimmelpilzgefährdet sind, davon etwa die Hälfte Mietwohnungen.

Der Streit um die Ursachen von Schimmelpilzbildung läuft fast immer nach dem gleichen Schema ab: Die Vermieterseite unterstellt dem Mieter unzulängliche Beheizung und Belüftung, die Mieterseite sieht den Vermieter verantwortlich wegen Mängeln der Bausubstanz.

Im Wesentlichen sind zwei Ursachen für Schimmelpilzbildung verantwortlich: Von außen eindringendes Wasser oder undichte Rohrleitungen ziehen fast regelmäßig Schimmelpilzbildung nach sich und liegen meist eindeutig im Verantwortungsbereich des Vermieters.

Schwieriger stellt sich die Lage bei Schimmelbildung aufgrund von Kondensatfeuchtigkeit dar. In diesen Fällen können un-

zulängliche Wärmedämmung oder unzulängliches Heizen und Lüften ursächlich sein. Das Landgericht Kiel beispielsweise vertritt dazu folgenden Standpunkt: „Ist offen, worauf der Niederschlag von Kondensat an den Wänden der Mietsache beruht, so hat der Vermieter zu beweisen, dass nur ein vertragswidriges Verhalten des Mieters, etwa unzureichendes Heizen und Lüften, dafür in Frage kommt.“ (LG Kiel 1 S 8/85)

Wie heizt und lüftet nun ein Mieter richtig? Die Rechtsprechung zu dieser Frage ist breit gefächert und stark am Einzelfall orientiert. Als Faustformel empfiehlt die Mieterorganisation, die Wohnung tagsüber mit wenigstens 20 Grad Celsius zu beheizen und die Temperaturen nachts nicht unter 15 Grad Celsius absinken zu lassen. Wer dann morgens und abends

gründlich quer lüftet und darauf achtet, dass die relative Luftfeuchtigkeit in der Wohnung die Marke von 60 Prozent nicht überschreitet, liegt auf der sicheren Seite.

Kombinierte Thermo-/Hygrometer, mit deren Hilfe sich Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit gut überwachen lassen, gibt es für 15 bis 20 Euro in Baumärkten, Kaufhäusern und bei Optikern.

Wie verhalten sich Mieter an zweckmäßigsten, wenn es tatsächlich schimmelt? Die Mietervereine empfehlen, sofort den Vermieter zu informieren und Ursachenforschung zu betreiben. Wenn Mieterverschulden als Ursache ausscheidet, sollte der Vermieter zur Instandsetzung aufgefordert werden.

Und hier fangen die wahren Schwierigkeiten an: Eine or-

Die Taupunkttafel

Aus der Taupunkttafel lassen sich diejenigen Temperaturen ablesen, unterhalb derer sich die in der Raumluft enthaltene Feuchtigkeit an kälteren Bauteilen – zum Beispiel Fenstern und Wänden – niederschlägt. Wenn eine Wand aufgrund dieses Niederschlags nur lange genug feucht ist, fängt sie unweigerlich an zu schimmeln, vorzugsweise in schlecht belüfteten Ecken, hinter Möbeln, Vorhängen und in Fensterlaibungen. Mit einem Thermo-/Hygrometer für die Raumluft und einem weiteren Thermometer für gefährdete Wände lässt sich das Risiko von Schimmelpilzbildung anhand der Taupunkttafel deutlich ablesen. Zum Beispiel: Wenn die relative Luftfeuchtigkeit in der Raummitte 55 Prozent und die Raumtemperatur 20 Grad Celsius beträgt, dann liegt die Taupunkttemperatur bei 10,7 Grad Celsius. Auf einem Fenster oder einer Wand,

Temperatur Raumluft °C	relative Luftfeuchte in %													
	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
30	10,5	12,9	14,9	16,6	18,4	20,0	21,4	22,7	23,9	25,1	26,2	27,2	28,2	29,1
29	9,7	12,0	14,0	15,9	17,5	19,0	20,4	21,7	23,0	24,1	25,2	26,2	27,2	28,1
28	8,8	11,1	13,1	15,0	16,6	18,1	19,5	20,8	22,0	23,2	24,2	25,2	26,2	27,1
27	8,0	10,2	12,2	14,1	15,7	17,2	18,8	19,9	21,1	22,2	23,3	24,3	25,2	26,1
26	7,1	9,4	11,4	13,2	14,8	16,3	17,8	18,9	20,1	21,2	22,3	23,3	24,2	25,1
25	6,2	8,5	10,5	12,2	13,9	15,3	16,7	18,0	19,1	20,3	21,3	22,3	23,2	24,1
24	5,4	7,6	9,6	11,3	12,9	14,4	15,8	17,0	18,2	19,3	20,3	21,3	22,3	23,1
23	4,5	6,7	8,7	10,4	12,0	13,5	14,8	16,1	17,2	18,3	19,4	20,3	21,3	22,2
22	3,6	5,9	7,8	9,5	11,1	12,5	13,9	15,1	16,3	17,4	18,4	19,4	20,3	21,2
21	2,8	5,0	6,9	8,6	10,2	11,6	12,9	14,2	15,3	16,4	17,4	18,4	19,3	20,2
20	1,9	4,1	6,0	7,7	9,3	10,7	12,0	13,2	14,4	15,4	16,4	17,4	18,3	19,2
19	1,0	3,2	5,1	6,8	8,3	9,8	11,1	12,3	13,4	14,5	15,5	16,4	17,3	18,2
18	0,2	2,3	4,2	5,9	7,4	8,8	10,1	11,3	12,5	13,5	14,5	15,4	16,3	17,2
17	-0,6	1,4	3,3	5,0	6,5	7,9	9,2	10,4	11,5	12,5	13,5	14,5	15,3	16,2
16	-1,4	-0,5	2,4	4,1	5,6	7,0	8,2	9,4	10,5	11,6	12,6	13,5	14,4	15,2
15	-2,2	-0,3	1,5	3,2	4,7	6,1	7,3	8,5	9,6	10,6	11,6	12,5	13,4	14,2
14	-2,9	-1,0	0,8	2,3	3,7	5,1	6,4	7,5	8,6	9,6	10,6	11,5	12,4	13,2
13	-3,7	-1,8	-0,1	1,3	2,8	4,2	5,5	6,6	7,7	8,7	9,6	10,5	11,4	12,2
12	-4,5	-2,6	-1,0	0,4	1,9	3,2	4,5	5,7	6,7	7,7	8,7	9,6	10,4	11,2
11	-5,2	-3,4	-1,8	-0,4	1,0	2,3	3,5	4,7	5,8	6,7	7,7	8,6	9,4	10,2
10	-6,0	-4,2	-2,6	-1,2	0,1	1,4	2,6	3,7	4,8	5,8	6,7	7,6	8,4	9,2

dessen Oberflächentemperatur diese 10,7 Grad Celsius unterschreitet, schlägt sich unweigerlich ein Feuchtigkeitsfilm nie-

der. Das Fenster wird nur beschlagen, vielleicht läuft das Wasser auch daran herunter. Die mit einem Feuchtigkeits-

film benetzte Wand wird über kurz oder lang schimmeln, wenn die Taupunkttemperatur länger unterschritten wird. ■

dentliche Sanierung ist häufig nur über eine Verbesserung der Wärmedämmung an der Außenfassade möglich und entsprechend teuer. Viele Vermieter zeigen daher eine ausgeprägte Abneigung, kurzfristig kostenintensive Maßnahmen zur Instandsetzung in Auftrag zu geben. Viele Mieter wiederum reagieren dann mit einer grundsätzlich zulässigen Mietminderung, die jedoch erfahrungsgemäß nur in Ausnahmefällen zur Mängelbeseitigung beiträgt. Ungezählt sind die Fälle, in denen Vermieter lieber die Mietminderung hinnehmen, als ihren Instandsetzungspflichten zu genügen. Damit wird der Streit auf das Ende des Mietverhältnisses verlagert, weil viele Vermieter vermeintlich unzulässige Mietminderungen von der Kautions abziehen.

Die Mietervereine empfehlen deshalb, die Mängelbeseitigung aktiv zu betreiben. Wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist, kommt ein Beweissicherungsgutachten oder eine Klage auf Instandsetzung in Frage, die jedoch sehr langwierig ist. Alternativ dazu kann der Mieter bei kleineren Schäden die Instandsetzung auch selber in Auftrag geben und die anfallenden Kosten gegen die Miete aufrechnen.

Dazu könnte zum Beispiel die Installation eines intelligenten Belüftungssystems gehören, wie es seit einiger Zeit angeboten wird. Dieses System misst in schadensanfälligen Ecken und Nischen fortlaufend Wandtemperatur und Luftfeuchtigkeit und sorgt im Bedarfsfalle mit Hilfe eines kleinen Lüfters dafür, dass sich Feuchtigkeit nicht niederschlagen kann. Damit ist auch der Schimmelpilzbildung die Grundlage entzogen. Schimmelpilz ist grundsätzlich gesundheitsgefährdend. Wenn Mieterver schulden ausscheidet und der Vermieter die Mängelbeseitigung verweigert, kann der Mieter auch fristlos kündigen und seine Kosten als Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend machen. ■



Doppelte Rechnung

■ **Kiel** - 69,72 Euro sollte eine Familie aus Lübeck für die Erneuerung eines Thermostatventils bezahlen. Grund: Der Mietvertrag sah vor, dass die Kosten von Kleinreparaturen durch den Mieter zu tragen sind. Fast hätten die Mieter gezahlt. Eine freundliche Hausverwaltung hat sie aber darauf aufmerksam gemacht, dass es für ein und dieselbe Reparatur zwei Rechnungen gibt – eine kleine, die der Mieter bezahlen sollte, und eine größere, die der Wohnungseigentümer bezahlen

sollte, weil die wirklichen Kosten deutlich über der Grenze für Kleinreparaturen lagen. Um die Erstellung zweier Rechnungen habe der Vermieter sie gebeten, ließ die Sanitärfirma wissen.

Fazit des Mietervereins: Es schadet nicht, die Handwerker nach den voraussichtlichen Kosten einer „Kleinreparatur“ zu fragen. Denn eins steht fest: Die Kosten für Kleinreparaturen sind kein „Selbstbehalt“. Liegen die Kosten für eine Kleinreparatur über der mietvertraglich vereinbarten Maxi-

KWG muss Schadensersatz leisten

■ **Kiel** – 3 400 Euro Schadensersatz zuzüglich Zinsen, die Kosten eines Beweissicherungsverfahrens und die Verfahrenskosten muss die Kieler Wohnungsbaugesellschaft einem Mitglied des Kieler Mietervereins zahlen, das wegen schwerster Schimmelpilzbeeinträchtigungen fristlos gekündigt und die Umzugskosten als Schadensersatzanspruch geltend gemacht hatte.

Im November 2005 war die Familie eingezogen. Schon wenig später setzte starke Schimmelpilzbildung ein. Die KWG stellte sich auf den Standpunkt, die Mieter hätten nicht ordentlich gelüftet und lehnte ihre Verantwortlichkeit mehrfach ab. Im März haben die Mieter dann ein Beweissicherungsverfahren eingeleitet, Ende

April sind sie ausgezogen. Das Gutachten des Sachverständigen weist die Ursache für die Schimmelpilzbildung eindeutig dem Gebäude zu, dessen moderne Fenster nicht zur übrigen Gebäudekonstruktion passen. Der Schimmelpilzbildung hätte nur durch überdurchschnittliches Lüften und Heizen begegnet werden können. Dieser Sicht der Dinge hat sich das Gericht angeschlossen und sowohl die durch eine Umzugsfirma entstandenen Kosten, wie auch 160 Stunden Eigenleistung der Familie à zehn Euro sowie sonstige Nebenkosten als erstattungsfähig angesehen.

Fazit des Kieler Mietervereins: Sorgfältig vorbereitet und gestützt durch Raumklimamessungen des Mietervereins kön-

malssumme, so muss sie der Vermieter in vollem Umfang tragen. Liegen sie darunter, so fallen sie dem Mieter zur Last.

Wirksam ist eine Kleinreparaturklausel nur, wenn sie zwei Begrenzungen enthält: Zum einen müssen die Kosten je Einzelfall absolut begrenzt sein, zum Beispiel auf 150 Euro, zum anderen muss es eine relative Begrenzung geben, zum Beispiel auf maximal acht Prozent der Jahresmiete. Und natürlich darf sich eine Kleinreparaturklausel nur auf Gegenstände beziehen, die der Mieter im regelmäßigen Zugriff hat. ■

Beiträge waren fällig!

■ **Kiel** - Nach den Satzungen der schleswig-holsteinischen Mietervereine ist der Mitgliedsbeitrag für 2007 im Januar fällig geworden. Es bedurfte dazu keiner Rechnung oder Zahlungsaufforderung. Mitglieder, die ihren Beitrag für 2007 noch nicht entrichtet haben, sind gebeten, dies jetzt schnellstmöglich nachzuholen. Mahnungen sind teuer und verwaltungsaufwendig. Das Geld dafür stecken die Vereine lieber in verbesserte Dienstleistungen. ■

nen sich Mieter erfolgreich gegen Vermieter wehren, die „Gammel-Wohnungen“ vermieten. Und noch etwas stimmt nachdenklich: Statt die Ursachen für die Schimmelpilzbildung sorgfältig zu beseitigen, hat die KWG vor dem Einzug der Mietervereins-Mitglieder die Wohnung nur innen komplett neu renoviert.

Zur Erinnerung: Die KWG war früher ein kommunales Unternehmen und auf nachhaltige Bewirtschaftung bedacht. Bei der „Blackstone-Group“ sieht man die Dinge wohl anders. ■

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel 1, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Jochen Kiersch, Kiel