

Verlangen auf Mietpreisminderung wegen Schimmelpilz

-Handlungsleitfaden für Wohnungsunternehmen-

Tritt Schimmelpilz in bewohnten Wohnungen auf, wird häufig der Vermieter für die Entstehung verantwortlich gemacht. Der Mieter begehrt vom Vermieter einen Mietnachlass, weil der davon ausgeht, dass der Vermieter an den Ursachen zur Bildung des Schimmelpilzes Schuld sei.

Zur Konfliktvermeidung und Problemlösung wäre es hier ratsam, eine sachliche Herangehensweise und Ursachenforschung vorzunehmen. Konfliktvermeidung ist bares Geld.

Praxisalltag in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG, in Berlin-Lichtenberg, setzt sogenannte Datalogger der FrEqUeNz eG. seit ca. 3 Jahren erfolgreich ein. Diese Datalogger sind kleine, 3 cm x 3 cm große Messwürfel, welche zur Daueraufzeichnung von Luftfeuchtigkeits- und Temperaturwerten eines Raumes angebracht werden können. Der technische Bereich der Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG überwacht selbst durch zwei Mitarbeiterinnen den kompletten Ablauf einer qualifizierten Bearbeitung von eingehenden Schimmelpilzmeldungen ihrer Mieter. Beide Mitarbeiterinnen sind ausgebildete Bauingenieure und besitzen entsprechende Erfahrungen in der Bewertung bauphysikalischer Zusammenhänge.

Ablauf und Leitfaden

1. Eingehende Information über Schimmelpilzbefall

Eine Mieterinformation über auftretenden Schimmelpilzbefall trifft ein. Achtung: Dies kann auch ein Hilferuf sein! Nicht jeder Mieter verlangt sofort eine Mietminderung.

2. Interne Zuständigkeit

Der Vorgang wird den entsprechenden Mitarbeitern hausintern zugestellt. Diese bleiben bis zum Abschluss des Vorgangs allein zuständig für die Klärung und Beantwortung des Vorgangs.

3. Terminvereinbarung mit den Mietern

Es erfolgt eine Information über die Anbringung von Dataloggern in den schimmelbefallenen Zimmern, um eine Aufzeichnung der Lüftungs- und Heizgewohnheiten in der Wohnung zu dokumentieren.

Dabei erfolgt zunächst gegenüber den Mietern keine konkrete Information über korrektes Verhalten zur Vermeidung von Schimmelpilz, da die Mieter die gleichen Lebens- und Nutzungsgewohnheiten der Wohnung fortsetzen sollen, wie bisher. Somit kann eine reale Aufzeichnung der Lüftungs- und Heizgewohnheiten in der Wohnung dokumentiert werden, welches ein wichtiger Hinweis für die Ursachenforschung des Schimmelbefalls darstellt.

4. Installation der Datalogger in der betroffenen Wohnung

Die Datalogger werden im Büro mit den Mieterdaten programmiert (Name, Adresse, Wohnungsnummer, Aufzeichnungszyklus) und gegen Quittung in der fraglichen Wohnung mit Malerkreppband oder ähnlichem befestigt. Die Installation soll immer mindestens Paarweise, 1x an der Fensterlaibung, 1x in der Raummitte (z.B. Schrankwand) jeweils etwa in Augenhöhe erfolgen, um das genaue Lüftungsverhalten festzuschreiben. Wenn die Schadstellen nicht die Fensterränder betreffen, können zusätzliche Logger direkt an oder in der Nähe der Schadstellen angebracht werden.

Für die spätere Auswertung werden noch einige Fotoaufnahmen angefertigt. Dabei sollten die Lage der Heizung mit dem Thermostatventil und Strangführung, die Stellung der Möbel und eventuelle andere Faktoren die das Raumklima beeinflussen könnten (Wäscheständer, Zuluftöffnungen) sichtbar sein.

5. Heizverhalten der Mieter

Hausintern liegen zwischenzeitlich Erkenntnisse aus den Zählerständen der Heizkostenverteiler vor, was Aufschluss über die Heizgewohnheiten der Mieter gibt.

6. Auslesung der aufgezeichneten Daten auf dem Datalogger

Nach 2 bis 4 Wochen Aufzeichnung der Messdaten in der betroffenen Wohnung kommt die Mietpartei mit den Messwürfeln in die Verwaltung. Vor den Augen der Mieter werden die aufgezeichneten Daten auf dem Datalogger ausgelesen, visualisiert und am Zeitstrahl ausgewertet.

7. Aufklärung über Grundlagen

Nach Vorlage der dokumentierten Heiz- und Lüftungsgewohnheiten erhalten jetzt die Mieter eine individuelle Beratung, sowie Tipps zum „richtigen Lüften und Heizen“. Hierbei wird auch schriftliches Hinweismaterial (Zeitungsartikel, Beiträge aus Fach- und Populärliteratur) als Information mitgegeben. Zur Kontrolle erhalten die Mieter ein kleines Messgerät ausgeliehen, welches Temperatur- und Luftfeuchte anzeigt und bei über 60 % rel. Luftfeuchte periodisch blinkt. Ein Blinken des Gerätes signalisiert den Mietern: „Fenster auf!“.

8. Visualisierung und detaillierte Ergebniskommunikation

In mindestens 80 % aller gemeldeten Fälle ist die Bildung von Schimmelpilz auf das Fehlverhalten der Mieter zurückzuführen. Davon können sich die Mieter direkt überzeugen und bei näheren Erläuterungen sind sie meist erstaunt über die Sichtbarkeit des eigenen Lüftungs- und Heizungsfehlverhalten. In den anderen Fällen ist eine weitere bauphysikalische Auswertung bzw. ein Abgleich mit den umliegenden Räumen bzw. Wohnungen erforderlich.

9. Beseitigung aktueller Schäden

Durch eine Malerfirma des Vermieters wird eine fungizide (Antischimmel) Behandlung auf der rohen Wand ausgeführt. Anschließend sind die Mieter für die Tapezier- und Malerarbeiten selbst verantwortlich, da sie Verursacher für die Entstehung des Schimmelpilzes sind. Hier gilt: Mitschuld = Mitlast

Konsequenzen in der Praxis

- **Die Einsicht der Mieter**

Die meisten Betroffenen sehen ein, dass das Auftreten von Schimmelpilz mit dem eigenen falschen Nutzerverhalten zu tun hat. Durch die ausführliche Auswertung lassen sich die einfachen bauphysikalischen Zusammenhänge gut erläutern, was oft zu dem gewünschten „Aha-Effekt“ führt.

- **Wiederholung**

In der Regel bleibt nach vorgenannter Behandlung der betroffenen Stellen in der Wohnung ein erneuter Schimmelpilzbefall aus.

- **Gerichtsprozesse**

Seit Einsatz der Messwürfel „Datalogger“ ist kein Rechtsstreit zu diesem Sachverhalt notwendig geworden.

- **Mietminderung**

Bisher sind alle Begehren der Mieter auf Mietminderung in Verbindung mit Schimmel in der Wohnung sind erfolgreich und bestandsichernd abgewiesen worden.

- **Mieterzufriedenheit**

Die betroffene Mietpartei fühlt sich in der Vorgehensweise der Problemlösung in der Regel ernst genommen und kann in vielen Fällen aktive Hilfe durch die Vermieter bei der Problembewältigung gut gebrauchen. Die Form und der Ablauf des Dialogs werden breit akzeptiert. Auch wenn das Ergebnis aus Mietersicht nicht immer zufriedenstellend ist, so wird die Versachlichung durch transparenten und plausiblen Einbezug der Mieter positiv gewertet.

Grit Novak
Jörg Lorenz