



Problem im Griff Der Berliner Bausachverständige Matthias G. Bumann bietet auf seiner Seite www.schimmelpilzsanieren.de Tipps und Hintergrundinformationen

■ DIE PFLICHTEN DES VERMIETERS

Die Vermieter sind verpflichtet, ihren Mietern den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewährleisten. Das beinhaltet auch die Abwehr möglicher Gesundheitsgefahren.

- **Mängel** Das Auftreten von Schimmel ist ein Mangel, den der Vermieter abstellen muss.
- **Schuldfrage** Der Deutsche Mieterbund kritisiert die zunehmend reflexhaften Verweise auf mangelndes Lüftungsverhalten der Mieter. Zunächst seien die Vermieter in der Pflicht nachzuweisen, dass nicht bauliche Mängel die Ursache sind.

■ DIE PFLICHTEN DES MIETERS

Mieter müssen ihre Wohnungen beheizen und lüften, allerdings beschränkt sich diese Pflicht auf die Maßstäbe normalen Wohnens.

- **Heizen** Mieter sind nicht verpflichtet, übermäßig zu heizen, um der Schimmelbildung entgegenzuwirken.
- **Lüften** Steht die Wohnung tagsüber leer, muss bei normalem Wohngebrauch je eine Viertelstunde lüften morgens und abends reichen.
- **Schimmel** Mieter sind verpflichtet, Mängel unverzüglich zu melden, dies gilt auch bei Schimmel.

Hausverbot für Schimmel & Co.

GRÜNE SEUCHE Schimmelpilze breiten sich in immer mehr Wohnungen aus. Dabei lässt sich der Befall mit etwas Vorsorge leicht vermeiden

Der Fall, der im Juni vor dem Münchner Amtsgericht verhandelt wurde, wird vielen Mietern unangenehm vertraut vorkommen: Kurz nach dem Einzug der fünfköpfigen Familie in ihre neue Wohnung beginnt der Schimmel zu sprießen. Befallen sind alle Wohnräume und die Küche, an vielen Stellen wächst der Belag fast 80 Zentimeter die Wand hoch. Als sich die Mieterin an die Hausverwaltung wendet, wird sie grob abgebürstet: Das Haus sei nach den anerkannten Regeln der Technik gebaut, die Familie sei daher selbst schuld an der Misere. Die Verwaltung lässt die Feuchte in der Wohnung messen. Dazu bekommt die Mieterin die Broschüre »Richtiges Heizen und Lüften« in die Hand gedrückt und den guten Rat: Sie müsse eben öfter mal die Fenster aufmachen.

Wohnen 2010: Dicht, kalt, feucht

Ursachenforschung Für Matthias G. Bumann ist dieser Fall ein Klassiker. Der Berliner Bausachverständige begutachtet täglich Schäden dieser Art. Mieter rufen ihn zu Hilfe, um zu beweisen, dass Baumängel den Schimmelbefall verursacht haben, Vermieter wiederum erhoffen sich Hinweise darauf, dass die Mieter zu wenig heizen und lüften. Sein Fazit fällt für beide Seiten ernüchternd aus: »In den meisten Fällen kommen mehrere Ursachen zusammen.«

Zwei Faktoren stehen für ihn im Vordergrund: Viele Wohnungen seien inzwischen mit hermetisch dichten Fenstern ausgestattet, die eine Grundlüftung völlig unterbinden, auf der anderen Seite würden die Bewohner verständlicherweise versuchen, bei den Heizkosten zu sparen: »Die Leute drehen schrittweise die Thermostate runter, ohne zu merken, dass die Luftfeuchtigkeit in den Räumen immer mehr ansteigt. Irgendwann sprießt

an der schwächsten Stelle der Schimmel – meist geht es im kühlen Schlafzimmer los«, erklärt Bumann. Die Feuchtigkeit ist das Kernproblem: Schimmelsporen gibt es überall, auf organischen Materialien wie Papier, Tapetenkleister, Farben, Holz und Leder finden sie ideale Ansiedlungsbedingungen, sobald diese Oberflächen ausreichend feucht werden. Dabei muss das Material nicht einmal durchnässt sein, es reicht ein Niederschlag, wie man ihn beim Anhauchen eines Spiegels zu sehen bekommt.

Oft ist Schimmel programmiert

Auf sechs bis 14 Liter schätzt das Bundesumweltamt die Wassermenge, die eine dreiköpfige Familie pro Tag in die Raumluft entlässt; Kochen, Duschen, Wäsche trocknen sorgen für Dampf in der Wohnung. Dass es nicht immer gelingen kann, diese Feuchtigkeit herauszulüften, belegte der Fall vor dem Münchner Amtsgericht: Die Mieterin hatte aufgrund der Schimmelpilzplage keine Miete mehr gezahlt, der Eigentümer hatte geklagt. Der vom Gericht bestellte Sachverständige installierte in der Wohnung Aufzeichnungsgeräte für Raumluftfeuchte und Temperatur, mit denen auch der Einfluss des Heiz- und Lüftungsverhaltens der Mieter über einen längeren Zeitraum sichtbar wurde. Überraschendes Ergebnis: Die Familie hatte die Wohnung intensiv und ausreichend lange belüftet.

Aus den Messwerten ließ sich jedoch auch ablesen, dass die Luftfeuchtigkeit nur während des Lüftens selbst so weit absinkt, dass ein weiteres Wachstum der Sporen zu unterbinden gewesen wäre. Die Mieter hätten also ununterbrochen die Fenster offenhalten müssen – völlig unzumutbar, wie das Gericht klarstellte. Schließlich gingen die Mieter tagsüber zur Arbeit, regelmäßiges Lüften mor-

■ IM BAD Dampfwolke

PROBLEM Hat der Raum anfangs 19 Grad, kann die Temperatur nach einer ausgiebigen heißen Dusche leicht auf 25 Grad ansteigen, die relative Feuchte nähert sich 100 Prozent. An den noch kühleren Wänden – hier auch an der Duschtrennung – kondensiert dann zwangsläufig Wasser aus. An nicht gefliesten Wandflächen und rund ums Fenster kann so schnell Schimmel entstehen.

Guter Rat Sofort gründlich lüften, im Winter anschließend wieder aufheizen

■ IM KELLER Saisonproblem

PROBLEM Feuchtigkeit im Keller kann viele Ursachen haben: undichte Wände, über die Bodenplatte hochdrückende Feuchtigkeit – aber auch Fehler beim Lüftungsverhalten.

Guter Rat Im Sommer sollten die Kellerfenster geschlossen bleiben, allenfalls in sehr kühlen Nächten ist kurzfristiges Lüften möglich. Grund: Warme Außenluft trägt Feuchtigkeit nach innen. Für unbeheizte Keller gilt daher die Regel: Ausschließlich im Winter lüften, dann bleibt es trocken

■ IM SCHLAFZIMMER Kältefalle

PROBLEM Der Schrank an der Außenwand lässt keine Luftzirkulation zu und isoliert die Wand dahinter gegen die ohnehin geringe Raumtemperatur. Hinter dem Schrank kann die Temperatur leicht in den einstelligen Bereich sinken, was die Schimmelgefahr drastisch erhöht.

Guter Rat Das Problem lässt sich mit steckdosenbetriebenen Heizkabeln lösen, wie sie als Rohrbleitheizung von Installationsbetrieben verwendet werden. Der Verbrauch liegt bei ca. 10 Watt/Meter

■ 7 TIPPS So mindern Sie das Risiko

1. DAMPF ABLASSEN

Kochen, Duschen und Baden erhöhen die Luftfeuchtigkeit so stark, dass unter ungünstigen Umständen schon ein einzelnes Ereignis zu Stockflecken führen kann. Daher sollte man die feuchte Luft immer umgehend herauslüften.

2. RICHTIG LÜFTEN

Idealerweise sollte die Luft eines genutzten Raumes etwa alle anderthalb Stunden komplett ausgetauscht werden. In den kalten Jahreszeiten klappt das schon, wenn ein Fenster für ein bis zwei Minuten weit geöffnet wird. Faustformel: Je größer die Temperaturdifferenz zwischen innen und außen, desto schneller zieht verbrauchte Luft ab.

3. SAISONALE RISIKEN

Im Herbst ist die Schimmelgefahr am größten, weil die hohe Luftfeuchtigkeit der Sommermonate noch nicht aus den Räumen hinausgeholt ist. Möbel, Teppiche, Schrankwäsche und auch die Wände puffern diese Feuchte bis weit in die Heizperiode hinein.

4. AUSREICHEND HEIZEN

Die bekannte Formel, nach der jedes Grad weniger sechs Prozent Heizkosten spart, hat auch eine Kehrseite: Da kühlere Luft sehr viel weniger Wasser aufnehmen kann als warme, kann sie die Feuchtigkeit auch nicht so gut zum Fenster heraustransportieren. Knausern ist gerade am Anfang der

Heizperiode kontraproduktiv, denn das »Trockenheizen« trägt in der Summe zur Energieeinsparung bei. Ist die unter Punkt 3 beschriebene Restfeuchte erst einmal aus der Wohnung vertrieben, sinkt der Energieverbrauch, weil sich trockene Luft mit deutlich weniger Energie auf Temperatur bringen lässt als feuchte Luft; zudem kann eine trockene Wand Wärme besser speichern als eine feuchte.

5. NICHT AUSKÜHLEN LASSEN

Im Sommer beschlagen Gläser mit kalten Getränken, weil die an der kalten Oberfläche vorbeistreichende Warmluft soweit abgekühlt wird, dass Tauwasser ausfällt. Das lässt sich auch auf ein Zimmer übertragen, hier erwirbt es die kälteste Wand zuerst. Aus der sogenannten Taupunkttafel lässt sich ablesen, dass bei 20 Grad Raumtemperatur und einer relativen Luftfeuchte von

70 Prozent auf einer Oberfläche mit 14,4 Grad Celsius bereits Kondenswasser ausfällt.

6. ZIMMERTÜREN SCHLIESSEN

Da der Temperaturengleich von warm nach kalt stattfindet, trägt die warme Luft aus den beheizten Räumen Feuchtigkeit in kühlere Zimmer rein. Gefährdet sind z. B. Räume mit abgedrehten Heizkörpern, die über offene Türen von der übrigen Wohnung aus mitgeheizt werden.

7. PROBLEMSTELLEN ERKENNEN

Besonders anfällig für Schimmel sind Ecken, die an zwei Außenwände grenzen sowie Außenwände hinter Schränken, die nicht hinterlüftet werden.



gens und abends müsse daher ausreichen. Es könne auch nicht angehen, dass ein Mieter gezwungen werde, bei offenem Fenster zu schlafen. Das Gericht erklärte die Wohnung für unbewohnbar und billigte die 100-prozentige Mietminderung zu (AG München, Az. 412 C 11503/09 vom 11. 6. 2010).

Das Fenster-Problem

Abgeschottet Die hyperdichten Fensterkonstruktionen, mit denen seit den 90er-Jahren zunehmend alte Holzfenster ersetzt wurden, stören in vielen Bauten das Gleichgewicht des Raumklimas – vor allem dort, wo keine kontrollierte Zwangslüftung stattfindet wie in den modernen Passivhäusern. Besonders kritisch wird es, wenn ein nicht gedämmter Altbau per Fensterwechsel abgedichtet wird, ohne dass die Auswirkungen bedacht werden.

Kunststofffenster sind günstig und wartungsfrei, deshalb werden sie von vielen Vermietern gerne eingebaut, statt die alten Holzfenster aufwendig zu renovieren. Doch der vermeintlich günstige Systemwechsel gilt mittlerweile als Hauptursache für das grassierende Schimmelproblem in deutschen Wohnungen. Mittlerweile bauen die Fensterhersteller wieder Lüftungsschlitze in

die Fenster ein, die eine künstliche Undichtigkeit gewähren und nur bei Sturmdruck von außen durch Ventilklappen abgedichtet werden.

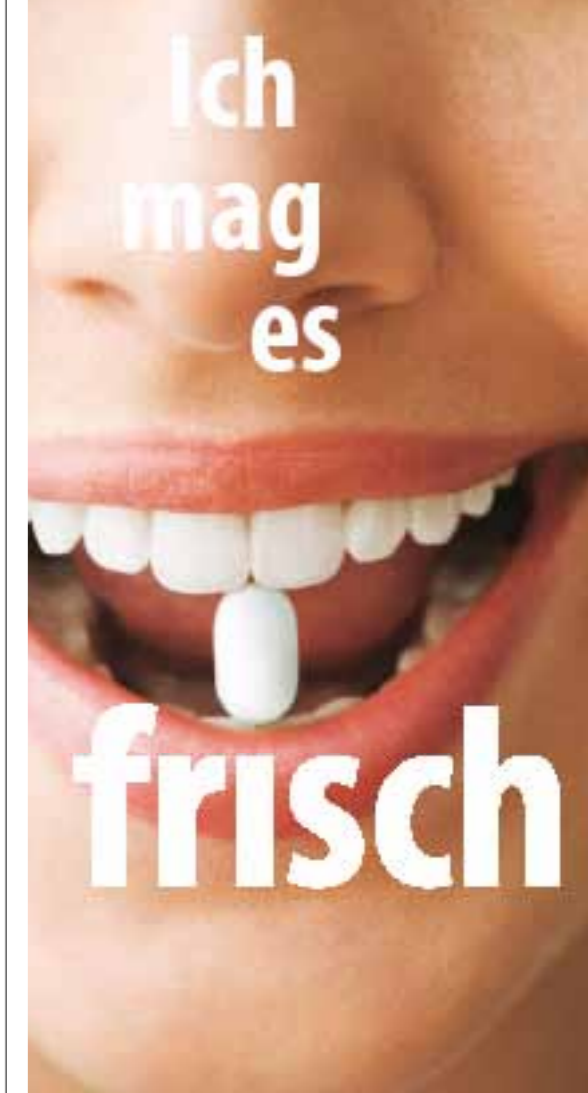
Diesen Effekt kann man auch mit Hausmitteln erreichen: Als Notlösung lässt sich die äußere obere Dichtlippe eines allzu dichten Fensters herausnehmen, indem man sie vorsichtig mit einer Rasierklinge herausschneidet. Mieter sollten dies am besten in Absprache mit dem Vermieter tun und die Dichtung aufbewahren, damit sie bei Bedarf wieder eingesetzt werden kann. So lässt sich das Raumklima in aller Regel in den Griff bekommen.

Messen gegen die Misere

Schimmelspezialist Matthias G. Bumann rät überdies, die Feuchte regelmäßig zu kontrollieren: »Mit einem einfachen Hygrometer lassen sich die oft nicht gleich spürbaren Veränderungen der Luftfeuchte gut im Auge behalten«, rät der Experte. Die preiswerten Geräte gibt es beim Optiker und im Elektronik-Fachhandel. In Kombination mit einem Thermometer kosten sie oft weniger als 20 Euro.

→ www.schimmelpilz-sanieren.de

THILO RIES
thilo.ries@guter-rat.de



Atemfrische mit der milden Carmagnola-Minze.



tic tac. Man kann ja nie wissen.