

SCHIMMEL ALS STREITOBJEKT IN MIETWOHNUNGEN



Gutachter in der Zwickmühle

Bei Problemen mit Schimmelwachstum in der Wohnung steckt der Gutachter für Innenraumanalytik regelmäßig in der Zwickmühle zwischen Mieter und Vermieter. Will ihn der Mieter wegen angeblichem Schimmelbewuchses über den Tisch ziehen und unberechtigt seine Miete kürzen oder ist das Haus tatsächlich in einem erbärmlichen Bauzustand? Dafür wäre dann der Hausbesitzer verantwortlich. Abenteuerliche Geschichten bekommt der Gutachter von beiden Seiten oft zu hören.

„Das ganze Haus ist verschimmelt“

Die erste Horrormeldung kommt heute Morgen. Am Telefon erzählt Reiner Weber (Name geändert) von einem extremen Schimmelbefall und der fristlosen Kündigung seines Mietvertrages. Zur Bekräftigung schickt er Bilder per Email nach. Zum Erstaunen des Gutachters sieht der Schaden vor Ort gar nicht so bedrohlich aus. Einige schwarze Stellen an den Fensterfugen und 5 x 10 Zentimeter an der Fußbodenleiste. Ob das für eine fristlose Kündigung reicht? Das Hygrometer zeigt stolze 74 Prozent relative Luftfeuchtigkeit an. Die Heizung schafft es nur auf 17 Grad Celsius. Der Schimmel an der Fußleiste ist hinter einer Schrankwand gewachsen. Ein erster Gedanke: selbst wenn die Wärmedämmung nicht 100% in Ord-

nung ist, muss sich der Mieter an die eigene Nase fassen. Wer soviel Feuchtigkeit produziert, muss mehr heizen und regelmäßig lüften. Dieser Klimacocktail reicht aus, um an der kältesten Stelle im Wandverbund den Wasserdampf kondensieren zu lassen. Wenn Weber wirklich an der Wohnung gelegen ist, sollte er sein Nutzerverhalten kritisch beleuchten.

„Hilfe, der Mieter will nicht zahlen“

Ein anderer Fall erzählt die Geschichte aus Sicht der Vermieterin. Sonja Liebermann (Name geändert) berichtet am Telefon von der fristlosen Kündigung ihres Mieters wegen angeblichem Schimmel. Dabei sei in den Geschäftsräumen kein einziger Schimmelfleck zu sehen. Der Termin vor Ort bringt Klarheit. Tatsächlich riecht es in den Räumen etwas muffig. Die Luftfeuchtigkeit liegt mit 56% im mittleren Bereich und mit 19 Grad Celsius ist es nicht zu kalt. Warum kann in der Wohnung dennoch ein Problem entstehen? Tatsächlich sind in den Ecken unterhalb der Geschosdecke schwarze Stellen zu entdecken. Hier macht sich langsam Schimmel breit.

Die Wärmebildkamera wartet auf ihren Einsatz

Zum Glück für den Gutachter liegt die Außentemperatur heute bei minus drei Grad Celsius. Da lassen sich Schwachstellen im Mauer- und Deckenverbund gut erkennen. Die Oberflächentemperatur der Innenwand beträgt 18 Grad Celsius. In den Ecken zeigt das Display der Wärmebildkamera aber nur 12 Grad an. Eine klassische Wärmebrücke tut sich auf. Frau Liebermann gibt sich überrascht. Von diesem baulichen Problem habe sie bisher nichts gewusst. Für den Gutachter klingt die Aussage unglauwbüdig. Diese Wärmebrücke führt nach Eintreten der kalten Jahreszeit zwangsläufig zu Wasserdampfkondensat. Der Schimmelpilz benötigt wenig Nahrung, um zu wachsen. Ein bisschen Hausstaub reicht aus, um früher oder später einen Pilzrasen entstehen zu lassen, wie er auf dem Bild oben zu sehen ist.