

## Zeitungsartikel BZ

Berliner Zeitung vom 19.1.2011

<http://www.berlinonline.de/berliner-zeitung/archiv/.bin/dump.fcgi/2011/0119/berlin/0025/index.html>

Feuchte Ecken

Immer häufiger klagen Mieter über Schimmel in ihren Wohnungen. Experten sehen bauliche Mängel, Vermieter raten, besser zu lüften

Stefan Strauss; Redakteur

Gutachter Schmalfuß kennt solche Argumente. "Es ist schwierig, einer Hausverwaltung klarzumachen, dass die Mieter nicht schuld sind", sagt er.

In Berlin häufen sich die Fälle, in denen Mieter über Schimmelbefall in ihren Wohnungen klagen. "Das nimmt zu", sagt Klaus-Dieter Schmalfuß, der als Schimmelpilzgutachter in der Stadt unterwegs ist. Vor allem nach strengen Wintern mit viel Schnee und langen Frostperioden wird Schmalfuß häufig von gestressten Mietern gerufen, die ein Gutachten anfertigen lassen. Auch Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, stellt fest: "Es gibt zum Thema Schimmel eine Fülle mietrechtlicher Auseinandersetzungen." Meist seien bauliche Mängel die Ursache.

In der Neubausiedlung Karow-Nord haben die ersten Bewohner schon vor etwa zehn Jahren über schwarze Flecken und feuchte Wände und Tapeten in ihren Zimmern geklagt, deutliche Anzeichen für Schimmel. Die Wohnungen für etwa 13000 Menschen waren in den Jahren 1995 bis 1999 auf einer Fläche von 97 Hektar entstanden, am Bau der Mehrfamilien- und Reihenhäuser waren sehr viele Baufirmen beteiligt, heute gehören die Wohnungen Einzeleigentümern, Anlegern in Immobilienfonds und einer niederländischen Unternehmensgruppe.

Manche Bewohner zogen kurz nach ihrem Einzug Ende der 90er-Jahre wieder fort, manche blieben, die Mängel auch. Eine Frau, die im März 2010 mit ihrer Familie eine Vier-Zimmer-Wohnung bezog, berichtet über beschlagene Fenster, abgeplatzten Lack und Schimmel an den Wänden im Kinderzimmer. Eine andere Mieterin fand vor drei Jahren Schimmelflecken in ihrer Küche, später auch im Wohnzimmer und im Bad, überall dort, wo es Außenwände gibt. Bewohner, die weggezogen sind, berichten, dass sie von ihrer Hausverwaltung aufgefordert worden sind, die Wände neu zu weißen, damit die Schimmelflecken nicht mehr zu sehen sind. Die Nachmieter stellen so erst nach ihrem Einzug fest, dass es in ihrer Wohnung Schimmel gibt. So setzt sich der Befall von Jahr zu Jahr fort.

Die Betroffenen, die ihre Situation schildern, wollen anonym bleiben, sie fürchten weitere Auseinandersetzungen mit ihrer Hausverwaltung. Denn seit Langem lautet die gängige Antwort, die Bewohner in Schimmelwohnungen bekommen: Sie müssen besser lüften! Die Hausverwaltungen schicken Broschüren mit Tipps zum Lüften an die Bewohner. Das ärgert viele: "Es ist eine Frechheit,

uns für dumm zu verkaufen", sagt eine Mieterin aus der Achillesstraße. Schimmelpilzexperte Schmalfuß sagt: "Ich habe selten erlebt, dass Mieter Schuld daran sind."

Mittlerweile haben sich die Betroffenen organisiert, zum Mieterverein Karow gehören zurzeit etwa 70 Mitglieder. Sie haben alle das gleiche Problem: Schimmel in ihren Wohnungen. "Wir müssen eine Gemeinschaft bilden, die sich nichts mehr bieten lässt", sagt die Vorsitzende Erika Klostermeier. Anwälte kümmern sich jetzt um die ersten Fälle, manche Mieter haben jahrelang geschwiegen und nichts gegen den Schimmel getan. Jetzt denken sie über Mietminderungen nach und einige auch über einen Wegzug. "Es geht um unsere Gesundheit", sagt Erika Klostermeier.

Denn die Schädlichkeit von Schimmel ist wissenschaftlich längst erwiesen. Sporen und Stoffwechselprodukte von Schimmelpilzen können, über die Luft eingeatmet, allergische und reizende Reaktionen beim Menschen auslösen, warnt das Umweltbundesamt. Schnupfen, Niesen, gerötete Augen und Hautausschlag können die Folge sein, auch Bindehaut-, Hals- und Nasenreizungen, sowie Husten, Kopfweh oder Müdigkeit.

Das Berliner Immobilienunternehmen Allod betreut in Karow-Nord etwa 2600 Wohnungen. Der Leerstand liegt bei 2,5 Prozent. Im Internet werden zurzeit mehr als 50 Wohnungen in Karow zur Miete angeboten. Dass es in den verwalteten Wohnungen Schimmel gebe, bestätigt der Leiter der Allod-Hausverwaltung, Carsten Schimmel, auf Nachfrage. "Das sind nur Einzelfälle", sagt er. Wegen der erheblichen Schneemengen sei es in einigen Wohnungen zu Durchlaufschäden gekommen, man bemühe sich um eine einvernehmliche Regelung mit den Mietern. Oft trete Schimmel wegen "unzureichendem Heiz- und Lüftungsverhalten" auf. Weil manche Mieter wegen eines "gestiegenen Energiesparbewusstseins" immer weniger lüften und weniger heizen, würde es immer häufiger zu "mieterbedingten Feuchtigkeitsschäden" kommen, sagt Schimmel.

Gutachter Schmalfuß kennt solche Argumente. "Es ist schwierig, einer Hausverwaltung klarzumachen, dass die Mieter nicht schuld sind", sagt er.

Bloß nicht einatmen!

Schimmel in einer Mietwohnung gilt als Mietmangel. Über die Ursache und die Frage, wer für die Behebung der Schäden aufkommt, entsteht häufig Streit, der am Ende oft vom Gericht, nach Anhörung von Sachverständigen, entschieden werden muss.

Befallene Stellen sollten möglichst schnell gereinigt und desinfiziert werden, falls nicht sofort mit Sanierungsarbeiten begonnen werden kann. Zu empfehlen ist 70-prozentiger Ethylalkohol (Ethanol) bei trockenen Flächen und 80-prozentiger Ethylalkohol bei feuchten Flächen.

Durch gezieltes Lüften und Heizen kann die Luftfeuchtigkeit im Raum reduziert werden und das Schimmelpilzwachstum eingeschränkt werden. Zuvor sollten bereits vorhandene Schimmelpilzsporen entfernt werden. Vorsicht: Schimmelpilze nicht mit bloßen Händen berühren, nicht einatmen, nicht in die Augen gelangen lassen, nach Beendigung der Arbeit duschen und Kleidung waschen.