

Vermieter muss wirtschaftlich arbeiten

Herr C. wohnt seit Jahren in einer Drei-Zimmer-Wohnung, die zu einer städtischen Baugesellschaft gehört. Laut Mietvertrag ist er verpflichtet, neben der monatlichen Miete auch die Betriebskosten zu zahlen, die auf die Liegenschaft anfallen.

Eines Tages beschließt die Gemeinde, sich von ihrem Wohnungsbestand zu trennen. Eine Kapitalgesellschaft übernimmt die Wohnungen der Gemeinde und wird somit der neue Vermieter von Herrn C. Dieser macht sich zunächst keine Sorgen, da der Verkauf sein Mietverhältnis nicht berührt. Mit Vorlage der ersten Abrechnung kommen ihm aber Zweifel: Die Betriebskosten sind drastisch gestiegen. Die neue Eigentümerin hat eine Tochterfirma gegründet und diese mit der Durchführung der Hausmeistertätigkeiten beauftragt. Hierdurch steigen die Kosten von Herrn C. um 20 Euro monatlich. Im zweiten Jahr hat die neue Vermieterin auch für die Treppenhausreinigung eine Tochterfirma gegründet und diese mit der Durchführung beauftragt. Hierdurch steigen die Kosten von Herrn C. um 30 Euro im Monat. Bereits gegen die erste Abrechnung hatte dieser Einspruch eingelegt und nach Vorlage der zweiten möchte Herr C. nun wissen, ob er künftig diese Kosten zahlen muss.

Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Erstellung der Abrechnung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einzuhalten. Der ist dadurch verletzt, dass die Kosten drastisch angestiegen sind. Die Gründung von Tochtergesellschaften, die dann die Arbeiten durchführen, stellt ein sogenanntes „in sich Geschäft“ des Eigentümers da. Diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen. **Gert Reeh**

Der Autor ist Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht und arbeitet in der Kanzlei Herrlein Reeh und Kollegen in Frankfurt. www.HeReColl.de

IMPRESSUM

Redaktion:
Raufeld Medien GmbH, www.raufeld.de
Tilli Schröder, Cornelia Wolter

Anzeigen:
Petra Linke (verantwortl.)

Verantwortlich für den Inhalt:
Verlag Frankfurter Rundschau

Gesamtherstellung:
Druck- und Verlagshaus Frankfurt am Main GmbH

Kontakt:
Redaktion: immoredaktion@raufeld.de
Anzeigen: anzeigen@fr-online.de

Keimfreie Zone

Schimmel ist ein weitverbreitetes Problem – oft hilft eine Reinigung, doch manchmal kommt man um eine aufwendige Desinfektion nicht herum



Feiner Nebel: Ein neuartiges Polymer soll den Schimmel abtöten und dessen Neubildung hinauszögern.

Baufachleute beobachten es schon lange, nun hat es eine Studie der Universität Jena nachgewiesen: Mehr als zwanzig Prozent der Häuser und Wohnungen in Deutschland sind von Schimmel befallen.

Streit herrscht darüber, wer Hauptverursacher des Problems ist. Während nach einer Befragung von Bausachverständigen durch die Gesellschaft für Technische Überwachung mehr als die Hälfte aller Schimmelbefälle durch die Bewohner verursacht werden, sieht Bauingenieur Karl-Dieter Schmalfuß das ganz anders: „Nach meiner Erfahrung sind etwa 90 Prozent aller Schimmel bauwerksbedingt.“ Dabei geht es nicht um reine Schuldzuweisungen, je nach Ursache müsse man auch eine Sanierung in Betracht ziehen.

Falsches Lüften erzeugt vor allem oberflächlichen Schimmelpilz. Zu erkennen ist dieser am muffigen Geruch im Zimmer und an den schwarzen Flecken an der Wand. „Die einfachste Methode, den Schimmel zu beseitigen, ist das Wegschneiden der Tapete“, so Fachmann Schmalfuß. Allerdings kommt dann in den meisten Fällen eine ganze Historie des Pilzbefalls zutage. „Oft wurde nur drübergepinselt oder tapeziert und man sieht an der Wand, dass es hier schon lange schimmelt.“ Dann helfen nur konsequentere Sanierungsschritte: „Ist die befallene Stelle größer als ein halber Quadratmeter, lässt man besser

einen Profi ran“, so Anwendungstechniker Wolf Kamprath von der Firma Getifix. Der wird in den meisten Fällen den Raum großflächig mit einem Wasserstoffperoxid oder einer 70- bis 80-prozentigen Alkoholmischung einnebeln. „Das Mittel ist für Menschen ungefährlich, tötet aber innerhalb von zwanzig Minuten das Pilzmycel ab“, so Kamprath. Danach könne man das verbleibende Pilzgewebe abwischen. Wichtig sei, auch persönliche Sachen aus dem Raum zu reinigen. „Kleidung ist bei sechzig Grad zu waschen und was man nicht reinigen kann, sollte man wegwerfen“, so der Fachmann.

Schimmel löst Allergien aus

Allerdings ist selbst bei diesen Maßnahmen kein steriler Raum zu erwarten. „Konzentrationen von einigen Tausend Sporen pro Quadratmeter sind völlig normal“, sagt Kamprath. Zu hohe Konzentrationen aber können laut Bundesumweltamt allergische Reaktionen wie Schleimhautreizungen, Husten, Kopfweh oder Müdigkeit bis hin zu Asthmaanfällen auslösen.

Aus diesem Grunde raten Fachleute dazu, die Ursache des Schimmelfalls zu beseitigen. Denn Schimmel weist auf Feuchtigkeit in der Wand hin – grundsätzliche Baumängel entstehen besonders bei Umbauten. „Früher nahmen alte Holzschränke und die Holzdielen überschüssige Feuchtigkeit auf“, so Kamprath – eine Funktion, die beschichtete Pressspanregale



VALLOVAPOR (2)

Service

Kosten

Die Raumluftdesinfektion kostet je nach Zimmergröße zwischen zwei und sechs Euro pro Kubikmeter. Der Preis für die Klimaplatten liegt bei etwa 50 Euro pro Platte (1,20 Meter mal 1,20 Meter). Beim Wirkstoff Akacid sind zwei Anwendungen empfohlen, die etwa 10 Euro pro Kubikmeter Raum kosten.

Ratgeber



„Feuchtigkeit und Schimmelbildung in Wohnräumen“, Bundesverband Verbraucherschutz, zentrale 14. Auflage 2008, 108 Seiten, 5,90 Euro.

Das Bundesumweltamt bietet einen Ratgeber an, den man aus dem Internet herunterladen kann.

www.umweltbundesamt.de
>Publikationen – Aktuelles
>Hilfe! Schimmel im Haus

und Laminat nicht mehr leisten. Eine Möglichkeit, Raumfeuchte zusätzlich zu binden, sind sogenannte Klimaplatten. Diese Platten aus Calciumsilikat sind besonders diffusionsoffen, dämmen zusätzlich die Wand und sind gegen Schimmelpilz behandelt.

Eine gänzlich neue Lösung für das Problem bietet seit Kurzem die Firma Vallopor an. Unter dem Namen Akacid vermarktet sie ein wasserlösliches, positiv geladenes Polymer, das sich an die negativ geladenen Zellwände der Pilze andockt und so deren lebenswichtigen Nährstofftransfer unterbindet. „Da das Mittel als besonders feiner Nebel versprüht wird, erreicht der Wirkstoff auch schwer zugängliche Ritzen“, sagt Geschäftsführer Martin Urbanek. Zudem trockne die für Mensch und Tier ungiftige Lösung schnell ein – Geräte und Einrichtungsgegenstände könnten im Raum verbleiben. Zurück bliebe eine mikroskopische Wirkstoffschicht, die den Schimmel auch präventiv abtöte. „Das Produkt vermindert die Keim- und Schimmelbelastung auf etwa zwanzig Einheiten pro Kubikmeter und verschafft so gerade auch Allergikern nachhaltig bessere Luft“, sagt Urbanek.

Dort jedoch, wo die Bauausführung eine erneute Schimmelbildung begünstigt, kann auch diese Maßnahme eine grundlegende Sanierung lediglich hinauszögern. Sonst beginnt der Kampf gegen den Schimmel jeden Winter aufs Neue. **Peter Altman**