

BOSSALER



ABEKING® Qualität schafft Vertrauen

Abo-Nummer:

Persönliches Kennwort:

Login

Startseite

Aktuelle Ausgabe

Archiv

Newsletter

Redaktion

Abonnement

Probelesen

Stellenmarkt

Bücher

Veranstaltungen

Hypothekenzinsen

Versteigerungen

Messezeitung

Immobilienweise

Joboffensive

Wörterbuch

MIPIM Awards

Property Awards

Fotos Expo Real

Porträt

Buchverlag

Mediadaten/Anzeigen

Kontakt

Impressum

IMMOBILIEN ZEITUNG – AKTUELLE AUSGABE

Immobilien Zeitung vom 21.06.2007

Heizen und Lüften

"Nah an die Rechtssicherheit kommen"

Die Nebenkosten mittels energetischer Modernisierungsmaßnahmen zu senken, ist gut und schön - aber der Mieter muss mit auf die Reise genommen werden. Sinnvoll ist, ihn genau darüber zu informieren, was am Gebäude verändert wurde und welches Heiz- und Lüftungsverhalten er demzufolge an den Tag legen muss, damit Feuchtigkeitsschäden und Schimmel verhindert werden.

Dem Deutschen Mieterbund zufolge gehören Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall zu den häufigsten Streitpunkten zwischen Vermietern und Mietern. Das Problem ist nicht neu, doch nun, da zunehmend mehr Vermieter in Maßnahmen energetischer Modernisierung und den Umbau von Gebäuden zwecks besserer Vermietbarkeit investieren, sollten sie im Blick haben: Sie sind verpflichtet, Mieter darüber zu informieren, wie richtig zu heizen und zu lüften ist. Andernfalls könne die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall auf eigene Kosten gehen, obwohl keine Baumängel, sondern falsches Verhalten der Mieter der Grund für deren Entstehung ist.

Mehrere Gerichte haben im Falle fehlender oder unzureichender Informationen zu gunsten des Mieters entschieden. So heißt es in einem Urteil des Landgerichts Gießen: Kommt es nach dem Einbau neuer Isolierglasfenster zu Schimmelbildung, weil Mieter ihr Heiz- oder Lüftungsverhalten nicht anpassen, sei der Vermieter für Schäden verantwortlich, wenn er nicht "sachgerecht und präzise auf die Anforderungen im veränderten Raumklima hingewiesen hat" (LG Gießen, Az. 1 S 63/00). Das Landgericht Neubrandenburg betont zudem, dass die Belehrung nicht in allgemeiner Form, zum Beispiel anhand einer Broschüre, sondern auf die konkreten Raumverhältnisse abgestimmt zu erteilen ist (LG Neubrandenburg, Az. 1 S 297/01).

"Präzise" informieren

Kann ein Mietvertrag auf die sichere Seite bringen? Nein, sagt Eckhard Bachmann, Justitiar beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die in vielen Formularmietverträgen häufig zu findenden, vom Hammonia Verlag vorgeschlagenen und vom GdW empfohlenen Sätze, dass der Mieter "zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen hat" und "für alle Schäden, die durch unzureichende Lüftung oder Beheizung entstehen", hafte, reichten unter Umständen nicht aus. "Wenn es nach Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen nötig ist, ein bestimmtes Heiz- und Lüftungsverhalten an den Tag zu legen, um Schäden zu vermeiden, sollten alle Mieter in einem Schreiben darauf hingewiesen werden", sagt Bachmann.

Auch in einem Individualvertrag könne das festgehalten werden. "Basis dafür sollten die Informationen der an den Maßnahmen beteiligten Bauingenieure oder Handwerker sein." Rechtlich ganz auf die sichere Seite komme ein Vermieter damit auch nicht, aber er "nähert sich der Rechtssicherheit an", so Bachmann.

Probleme gebe es vor allem noch nach dem Einbau neuer Fenster mit Wärmeschutzverglasung bei nicht entsprechend gedämmten Außenwänden, weiß Siegfried Rehberg, Leiter des Technikreferats im Verband Berlin-

AKTUELLE MELDUNGEN

Heute

Diese Woche

Letzte Woche

IMMOBILIEN-ZEITUNG.DE DURCHSUCHEN

☒ Artikel ☐ Bücher ☐ Veranstaltungen


Weitere Themen in der Immobilien Zeitung vom 21.6.2007

Bürokratie-Chaos made in UK

Bürokratische Pflichten quälen nicht nur die deutsche Immobilienindustrie, wie das Beispiel der HIPs in England zeigt.

Shoppingcenter als Passivhaus

Während große Einkaufszentren im Passivhausstandard noch nicht existieren, sind kleinere Center bereits im Bau.

Boetzelen

Boetzelen-CEO Dusan Rajcic wollte eilig an die Börse, um als erster Handelsimmobilieninvestor Reit zu werden. Offenbar zu schnell, der Börsengang ist verschoben.

Bremen

In Bremen boomt der Logistikmarkt. Das sorgt nicht nur für hohe Umsätze bei Lagerflächen - auch der Büromarkt profitiert.

Münster

Der Büromarkt Münster ist nach dem Boom 2005 zur Normalität zurückgekehrt. An neuen Projekten herrscht jedoch kein Mangel.

Bad Nauheim

Bad Nauheim will den berühmten Sprudelhof um eine neue Therme und ein Hotel erweitern. Der Schwung der Landesgartenschau könnte dabei helfen

Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Die neuen Fenster hätten zwar den Vorteil, dass sie gegenüber einer Einfachverglasung praktisch luftundurchlässig sind - allerdings verhinderten sie auch den natürlichen Austausch trockener Außenluft gegen feuchte Raumluft. Werde nun nicht ausreichend, das heißt mehrmals am Tag stoßgelüftet, könne es zu Kondenswasserbildung und Feuchtigkeitsschäden kommen. Auch nach Umbauten oder bei neu errichteten Gebäuden, solange also noch Restfeuchte in den Wänden ist, müssten die Bewohner besonders darauf achten, ausreichend zu heizen und zu lüften.

Irrig dagegen sei die Meinung, dass die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden und Schimmel steige, je stärker ein Gebäude gedämmt werde. Schimmel entstehe an kalten Oberflächen, weil es durch die Raumluftfeuchte an diesen Stellen zur Kondensation der Feuchtigkeit in der Luft komme. Mit einer wärmebrückenfreien Dämmung und entsprechenden Isolierglasfenstern würden jedoch kalte Oberflächen auf den Innenwänden gerade vermieden, erklärt Ingrid Vogler, wissenschaftliche Mitarbeiterin beim BBU. Auch bei Niedrigenergiehäusern gelte demnach: "Mehrmalige Stoßlüftung am Tag reicht aus." Wo - wie bei Passivhäusern - eine Lüftungsanlage eingebaut werde, sei Stoßlüften nicht mehr vonnöten.

Die Wohnungsgesellschaft Luwoge und die städtische GAG, beide in Ludwigshafen, informieren ihre Mieter über richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten auf mehreren Wegen. Jedem Mietvertrag werde ein Merkblatt beigelegt, das zudem in den Verwalterbüros zu finden sei, sagt Dieter Faul, Leiter der Abteilung Technische Bauverwaltung bei der GAG. Da der Anteil türkischstämmiger Menschen unter den Mietern hoch sei, sei das Merkblatt zudem in türkischer Sprache verfasst worden. Bei der Wohnungsübergabe werden die Mieter dann nochmals auf die Notwendigkeit, richtig zu heizen und zu lüften, hingewiesen - "ausführlich vor allem dann, wenn das Gebäude neu gebaut oder umgebaut wurde." Werde am Gebäude gewerkelt, erhielten die Mieter ebenfalls Schreiben. Zudem werde das Thema Schimmel immer wieder unter neuen Aspekten in der Mieterzeitung aufgegriffen.

Griff zur "Gebrauchsanweisung"

Mieter der in den vergangenen Jahren gebauten Nullenergie-, Ein- und Dreifamilienhäuser erhalten eine "Gebrauchsanweisung", erklärt Bernd Hauser, Leiter der Abteilung Bestandskunden und Objektbetreuung. "Darin steht, wie die Häuser gebaut sind, was die Auswirkungen sind und wie sich Mieter verhalten sollten." Ein wichtiger Punkt sei die Lüftungsanlage: Informiert werde über die Funktionsweise des Systems, die notwendige Wartung und darüber, wie Temperatur und Lüftungsintensität zu steuern sind. "Damit die Gebrauchsanweisung überhaupt gelesen wird, ist sie leicht verständlich geschrieben, bebildert und nur zwei Seiten lang." Fragen, die nach dem Einzug auftauchen, beantworteten die Mieterbetreuer; auch zu Mieterversammlungen werde geladen.

Der Deutsche Mieterbund plädiere dafür, dem Mietvertrag eine nicht verbindliche Gebrauchsanweisung für Wohnungen beizulegen, sagt Pressesprecher Ulrich Ropertz. Enthalten sollte sie unter anderem Informationen zum baulichen Zustand des Gebäudes, zur technischen Ausstattung und dem richtigen Umgang damit. "Beispiel Thermostatventil: Noch immer wissen viele Mieter nicht, wie sie damit umgehen sollen." (cr)

[Zurück](#)

© Copyright 2000–2007: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH

[Home](#) | [Mediadaten](#) | [Impressum](#) | [Kontakt](#)

Für den Inhalt von Angeboten, zu denen eine Verbindung per Link möglich ist, und die nicht von der Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH stammen, wird keine Verantwortlichkeit und Haftung übernommen.