

Spektrum der

Mediation

Herausgegeben vom
Bundesverband Mediation e. V.
www.bmev.de

Mediation im Sport?

Grenzen und Möglichkeiten

Berufshaftpflicht für professionelles Handeln

Friedensstifter

David Harland im Gespräch

Schwerpunkt

Sport – Fair Play im Umgang mit Konflikten



© DPA/WDR/FIFA

Claus-Michael Kinzer

Schimmelpilz – der anhängliche Begleiter

Ein Arbeitsfeld für Immobilien-Mediation

Schimmelpilzbefall ist das am weitesten verbreitete Thema im Bau- und Immobilienbereich. Eine bundesweite Keyworduntersuchung hat ergeben, dass zum Thema »Baucontrolling« 480 Anfragen, zu »Bauabrechnung« 880 Anfragen, zu »Versicherungsschäden« 4400 Anfragen und zum Thema »Schimmelpilz« über 200.000 Anfragen in einem Monat stattgefunden haben. Es ist somit das am stärksten nachgefragte Thema im Bau- und Immobilienbereich. Umso mehr müssen die MediatorInnen im Bau- und Planungsbereich sich dieses Themas annehmen, zumal bei Auseinandersetzungen hier die herkömmlichen Streitwege versagen.

Bei einem Schimmelpilzbefall kann mit dem üblichen juristischen Handwerkszeug keine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung herbeigeführt werden. Um dieses komplexe Problem vorzustellen, sind zuvor grundsätzliche Ausführungen zum Schimmelpilz und zum Gebäude erforderlich.

Das Naturprodukt Schimmelpilz

Schimmelpilze sind weder Pflanzen noch Tiere. Sie gehören zu den heterotrophen Organismen und nutzen zur Ernährung organisches Material, z. B. pflanzliche

oder tierische Rückstände. Sie sind nicht in der Lage, Energie aus Wasser und CO₂ zu gewinnen.

Gemeinsam mit Bakterien tragen Schimmelpilze wesentlich zur Verrottung und Zersetzung organischer Materie bei. Als Recyclingsystem der Natur sind sie unentbehrlich.

Der Schimmelpilz vermehrt sich durch Zellteilung und der Verbreitung seiner leichten, flugfähigen Sporen. Diese Sporen gelangen durch den natürlichen Luftaustausch eines Gebäudes in die Innenräume.

Gesundheitsbeeinträchtigung durch Schimmelpilz

Schimmelpilzbefall in der Wohnung kann zu gesundheitlichen Problemen führen. Bei Menschen mit allergener Veranlagung kann eine Allergie ausgelöst werden. Ein Drittel aller Deutschen sind Allergiker, hiervon wiederum ein Drittel Schimmelpilzallergiker – also, rd. 8,8 Millionen Menschen.

Für Schimmelpilze in Räumen sind keine absoluten Grenzwerte festgelegt, wie es sonst bei Schadstoffen üblich ist. Sie kommen überall in der Na-

tur – auch in großen Mengen – vor und können erst in Innenräumen zum Problem werden. Jeder Mensch reagiert unterschiedlich auf Schimmelpilze und die medizinische Forschung ist noch nicht abgeschlossen.

Schimmelpilz in der Wohnung

Die Gefahr, dass der Schimmelpilz von Bakterien besiedelt wird und im Zusammenhang mit den dann freigesetzten Lösungsmitteln und Weichmachern aus Möbeln, Teppichen oder Farben seine toxische Wirkung verstärkt, stellt ein zusätzliches Problem des Schimmelpilzbefalls in der Wohnung dar.

Der Schimmelpilz breitet sich unter folgenden Voraussetzungen besonders gut aus:

- Temperaturen von 10° C bis 25° C und ein leicht saures Milieu (pH-Wert zwischen 5 und 7);
- es reichen Staub- und Fettablagerungen, Tapeten, bestimmte Farben, Putzfugen zum Überleben;
- Feuchtigkeit, bzw. ein feuchtes Milieu auf der Bauteiloberfläche, von 75 % Luftfeuchtigkeit vor der Wandoberfläche.

In Wohnräumen herrscht meist eine konstante Situation vor. Kommt es hier erst einmal zu einem Schimmelpilzbefall, kann er sich besonders intensiv weiter ausbreiten. Deshalb sollte auch der kleinste Befall dokumentiert und sofort entfernt werden.

Bauphysikalische Rahmenbedingungen

80 Prozent der Ursachen von Schimmelpilzbefall sind auf bauphysikalische Gründe zurückzuführen, also auf die Fragen:

- Wie hoch ist der Feuchtigkeitsanteil in der Raumluft?
- Wie feucht ist die Wandoberfläche?
- Warum ist die Wandoberfläche so feucht?

Aus der Grafik wird deutlich, dass im Bereich der Außenwand bei gleichbleibendem Feuchtigkeitsgehalt der Luft von 9,7 g/m³ bei einem Temperaturabfall die relative Luftfeuchtigkeit ansteigt (s. Zeile C). Bei einer ungedämmten Kon-

struktion ist die Gefahr der Abkühlung der Wand höher, als bei einer gedämmten Konstruktion (s. Zeile A u. B). Allerdings kann bei nicht sachgemäßem Lüften und auf der Oberfläche einer gedämmten Konstruktion eine hohe Luftfeuchtigkeit und damit verbunden Schimmelpilzbefall auftreten.

Eine ungedämmte Konstruktion benötigt an Heizungsenergie 180 kWh/m² pro Jahr (entspricht 18 l/m² Heizöl pro Jahr). Davon werden für die herausgelüftete Energie 60 kWh/m² (6 l/m² Heizöl pro Jahr) benötigt. Bei einer gedämmten Konstruktion senkt sich die Heizungsenergie auf 120 kWh/m² pro Jahr (12 l/m² Heizöl pro Jahr), wovon 60 kWh/m², also 50 Prozent des Energiebedarfs, für den Lüftungswärmebedarf benötigt wird. Die bloße Betrachtung, dass eine Wärmedämmung zwangsmäßig Schimmelpilzbefall reduziert, ist allein nicht

zielführend. Vielmehr muss dies im Gesamtkontext gesehen werden.

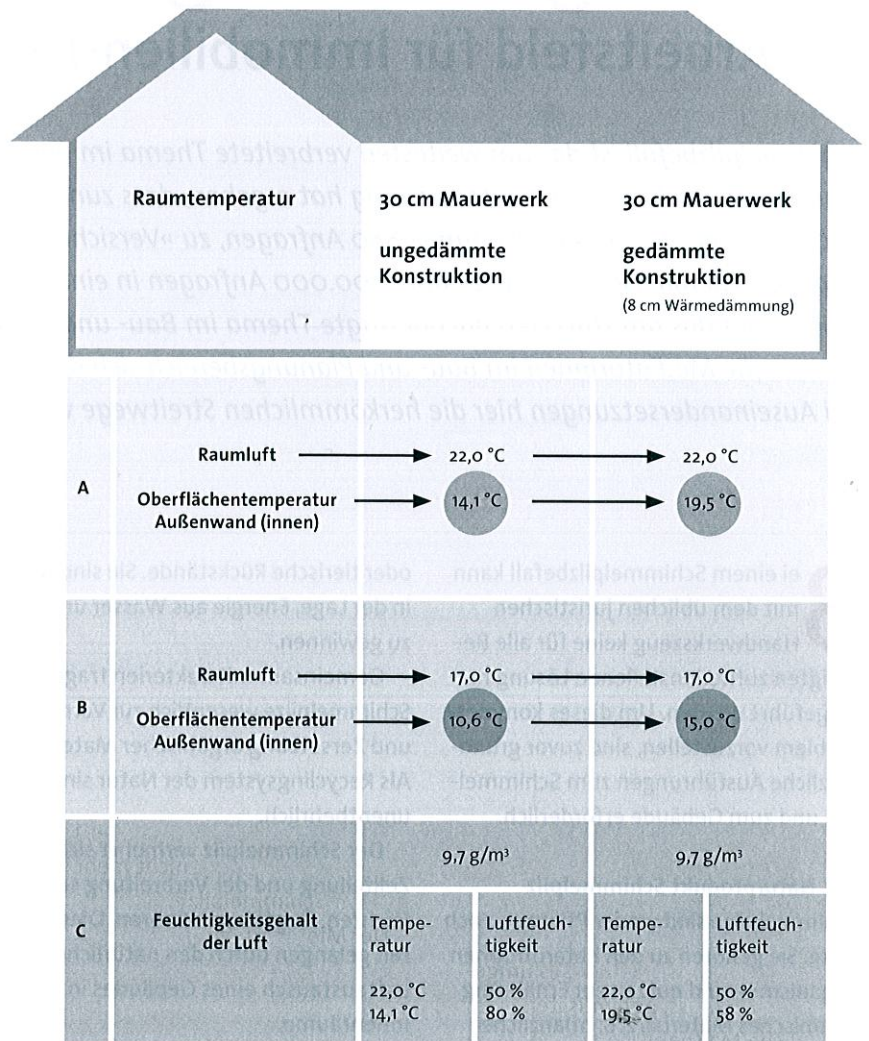
Für viele Menschen ist es nicht einfach, regelmäßig zu lüften und zu entscheiden, wann eine kritische Feuchtigkeit vorhanden ist. Hier haben sich Hygrometer als kombiniertes Messinstrument – Thermometer/Hygrometer – ergänzt durch eine rot-grün Skala, die kritisches Raumklima anzeigt, bewährt.

Was aber tun, wenn Schimmelpilzbefall aufgetreten ist und sich dadurch ein Streit zwischen Mieter und Vermieter anbahnt?

Das übliche juristische Handwerkszeug wäre:

1. Das Beweissicherungsverfahren zur Feststellung der Situation (Dauer bis zu 3 Monate).

Damit wäre die Feststellung gegeben, aber keine Abhilfe!



Allerdings ist es erforderlich, den Schimmelpilz sofort zu entfernen, nur kann der Befall dann nicht mehr durch einen Sachverständigen festgestellt werden!

Dadurch, dass im Verfahren weitere Zusatzfragen gestellt werden können, kann sich das Beweissicherungsverfahren, welches eigentlich nur einen Zustand feststellen soll, um Monate verzögern.

2. Klassische Mietminderung, ggf. weitere prozessuale Auseinandersetzungen (Dauer bis zu 3 Jahre) ggf. mit eingeschlossener Beweissicherung.

Ist aber dann noch der ursprüngliche streitgegenständliche Schimmelpilzbefall vorhanden?

Tatsächlich müssten folgende Fragen beantwortet werden:

- Bin ich allergisch gegen Schimmelpilze? (medizinische Frage)
- Ist in dem Gebiet, in dem ich lebe, ein hoher Schimmelpilzanfall mit Sporenflug vorhanden? Der Autor hat Fälle beobachtet, in denen vor dem Haus in freier Natur eine höhere Dichte an Schimmelpilzsporen vorhanden war, als in der Wohnung.
- Wird richtig geheizt und gelüftet?
- Findet eine Raumklimakontrolle statt?
- Fühlt sich der Nutzer überfordert, das richtige Raumklima festzustellen?
- Sind bauphysikalische Schwachpunkte am Gebäude vorhanden, die vom Baujahr her zwar zulässig waren, sich jedoch heute besonders ungünstig auswirken?
- Sind die betroffenen Baumaterialien (Farben, Tapeten) besonders schimmelpilzanfällig, bzw. förderlich?

All diese Fragen lassen sich nicht in einer langjährigen gerichtlichen Auseinandersetzung klären. Der Schimmelpilz darf während der Begutachtung nicht weiter »gepflegt« werden – er muss sofort entfernt werden! Zudem ist darauf zu achten, dass er nicht wiederkommt, wozu das Heiz- und Lüftungsverhalten kontrolliert und gegebenenfalls umgestellt werden muss, ggf. müssten hier zusätzliche Maßnahmen ergriffen



© RioPaturca Images - Fotolia.com

werden. Eine Aufklärung ist dringend erforderlich.

Die aufgeworfenen Fragen eignen sich kaum für eine gerichtliche Auseinandersetzung, **hier kann eine Mediation mehr erreichen und schneller helfen.** Durch die Aufhellung der einzelnen Punkte können konstruktive Gespräche entstehen, aus denen sich für den Mieter einfache Hilfestellungen entwickeln, wie z. B. das Aufstellen einer »Klimaampel« (Hygrometer und Thermometer mit Anzeige einer zu hohen Luftfeuchtigkeit) zur Kontrolle des Raumklimas.

Eine mögliche Lösung

Es können je nach Fall folgende Lösungen herausgearbeitet werden:

- Die Tapeten werden entfernt und es wird ein Wandanstrich mit einer schimmelpilzhemmenden Farbe mit hohem pH-Wert von über 10 (z. B. kalkhaltige Farben) ausgeführt, damit auf der Oberfläche nicht mehr so leicht Schimmelpilzbefall auftritt.
- Der Mieter erhält ein Thermometer/Hygrometer in der oben dargestellten Variante, damit er das Raumklima überwachen kann.

- Man einigt sich auf eine zusätzliche Wärmedämmung außen – mit einer entsprechenden Mieterhöhung, aber auch mit dem Hinweis, dass das Raumklima dennoch überwacht werden muss.

Gerade durch die Mediation können Lösungen herausgearbeitet werden, die auf die Betroffenen zugeschnitten sind. Insbesondere können diese Lösungen zeitnah erarbeitet werden.

Falls der Mieter keine Zeit zum Lüften hat, weil er sich beruflich bedingt nur sporadisch in der Wohnung aufhält, kann zum Beispiel ein hydrostatisch gesteuerter Lüfter, ggf. mit einer Wärmerückgewinnung, eingesetzt werden.

Bei der Darstellung des komplexen Sachverhaltes wird klar, dass die klassischen Streitwege hier versagen. Die Parteien müssen gemeinsam und zeitnah eine Lösung finden!

Dr. Claus-Michael Kinzer
Dipl.-Ing. Architekt und Mediator
E-Mail: info@kinzer-bauexpert.de