

Die lange Geschichte einer Schimmelbeseitigung in einer Mietwohnung

30. Sept. 2006: In einer Mietwohnung wurde ein Feuchtfleck an der Decke eines Erkers entdeckt. Über dem Erker befand sich ein Balkon, von dem aus die Durchnäsung erfolgt war. Noch am selben Tag unterrichtete der Mieter die Hausverwaltung (HVw) und schickte Digitalfotos.

27. Nov. 2006: Bis zu diesem Datum passierte gar nichts. Daher eröffnet der Mieter einen kleinen Teil der Tapete. Darunter befand sich der schwarze Rasenteppich eines Schimmelbefalls. Mit entsprechenden Fotos wurde die HVw informiert und gleichzeitig mitgeteilt, dass ein Sachverständiger eingeschaltet werden würde.

05. Dez. 2006: Das inzwischen vorliegende Gutachten wurde an die HVw geschickt.

07. Dez. 2006: Die HVw räumte plötzlich Mietminderung ein, berechnete diese aber nur für die 3 qm des Erkers, nicht aber für das in Gänze unbewohnbar gewordenen Wohnzimmer. Es wurde Einspruch erhoben.

08. Dez. 2006: Die HVw setzte für den 19. Dez. 2006 auf Basis des erhaltenen Gutachtens eine Ortsgehung an.

19. Dez. 2006: Der von der HVw zur Ortsbegehung erschienene Architekt erklärte, dass der Balkon erst bei geeigneter Witterung (also im Frühling 2007) repariert werden könnte.

Das aber hätte für den Mieter bedeutet, dass er wegen des Schimmels im Erker (3 qm)

auch potenziell das übrige Wohnzimmer (30 qm) wegen der potenziellen Belastung mit Schimmelsporen nicht mehr für sich und für Gäste hätte nutzen können. Aus diesem Grunde informierte der Mieter seine Rechtsschutzversicherung und beauftragte einen Anwalt.

09. Jan. 2007: Infolge der Einschaltung eines Anwaltes erschienen nunmehr zwei Fachfirmen: Die eine zur Probenahme an den schimmeligem Wänden. Die andere zur Planung der Erker-Einhausung zum Zwecke eines insgesamt korrekten Vorgehens bei der Schimmelbeseitigung.

22. Jan. 2007: Der schimmelbehafteten Mauer-Estrich wurde entfernen, im Anschluss daran die Wandflächen desinfiziert.

31. Jan. 2007: Mittels Infrarot-Heizplatten wurde alles getrocknet. Die dabei freiwerdende Feuchte wurde aufgesaugt und in einer Kühlfalle kondensiert.

06. Feb. 2007: Die Erker-Einhausung konnte demontiert werden. Alle Oberflächen im Erker und Wohnzimmer (Wände, Boden, Möbel) wurden mit einem Spezialsauger (HEPA-Filter) abgesaugt.

07. Feb. 2007: Das Schimmel-Labor führte die korrekte Kontrolle der Raumluft im Hinblick auf potenziell noch vorhandene Sporen durch (Innen- und Außenmessung).

28. Feb. 2007: Der Schimmelzustand war beseitigt, doch die HVw veranlasste keine

Renovierung des Erkers. Aus diesem Grunde musste erneut der Anwalt tätig werden.

Ende März: Der Erker war endlich mit Estrich versehen, tapeziert und gemalert.

FAZIT: Bis zur Renovierung des Erkers hatte es rund 6 Monate gedauert, und das nur mittels eines Anwalts - und Sachverständigen-Einsatzes.

Aus gutem Grunde wird daher geraten, eine geeignete Rechtsschutzversicherung abzuschließen. Die Kosten betragen ca. 15–20 Cent/Tag.

Sachverständigenbüro
Dr. rer. nat. Peter Neuling
www.neuling.de