

Auf Sporensuche

Schimmel an den Wänden oder der Wohnungsdecke sieht nicht nur unschön aus, sondern stellt auch eine beträchtliche Gefahr für die Gesundheit der Bewohner dar. IMMO erklärt, wie Sie bei Befall am besten vorgehen und was es aus mietrechtlicher Sicht zu beachten gibt.

VON THERESA KOPPER

» Ob neue, dichte Fenster, eine unzureichende Wärmedämmung oder ein Wasserrohrbruch – die Ursachen für Schimmel können vielfältig sein. Das Problem bleibt aber immer das gleiche: Die zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen wird nicht in ausreichendem Maße aus der Wohnung abgeführt und begünstigt daher das Pilzwachstum. Vorbeugen kann man diesem nur mit einem regelmäßigen Luftaustausch. „Gerade im Neubau ist heutzutage aufgrund der beschleunigten

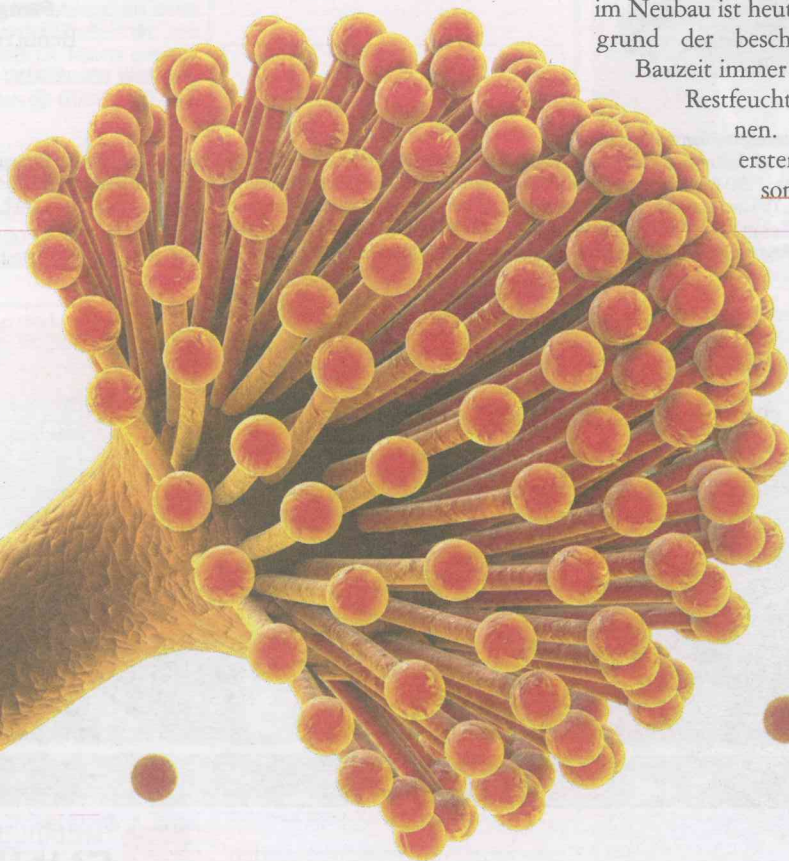
Bauzeit immer mit einer Restfeuchte zu rechnen. Wird in den ersten Wintersaisonen zu wenig

gelüftet, steigt das Risiko der Schimmelbildung“, sagt Sabine Vogel von *die umweltberatung*. In der kalten Jahreszeit sollten die Fenster mindestens drei Mal am Tag für fünf Minuten geöffnet werden.

Ein Hygrometer hilft zusätzlich, die Luftfeuchtigkeit im Auge zu behalten. Werte zwischen 30 und 45 Prozent sind ideal. „Alles was über die 55 Prozentmarke hinausgeht, erhöht die Gefahr eines Befalls“, weiß die Expertin. Im Sommer empfiehlt es sich, das Lüften in die Nachtstunden zu verschieben. „Nur so kann man sicherstellen, dass nicht mehr Feuchtigkeit in die Räume hineingebracht wird.“

Bei Niedrigenergiehäusern sollte man zudem auf eine mechanische Unterstützung setzen. „Die Fenster für einige Minuten zu öffnen, reicht hier, zumindest in den Schlafzimmern, für einen angemessenen Luftaustausch nicht aus“, sagt Peter Tappler, Sachverständiger und Geschäftsführer der *IBO Innenraumanalytik*. „Ein funktionierender Abluftventilator schafft Abhilfe gegen die zu hohe Luftfeuchte.“ Bei schlecht gedämmten Gebäuden gibt es ein anderes Problem: Im Winter kann sich durch die niedrige Oberflächentemperatur der Außenwand Tauwasser bilden und die Schimmelgefahr steigt. Experten empfehlen deshalb einen Mindestabstand von zehn Zentimetern zwischen Möbeln und Außenwänden.

Bei Niedrigenergiehäusern sollte man zudem auf eine mechanische Unterstützung setzen. „Die Fenster für einige Minuten zu öffnen, reicht hier, zumindest in den Schlafzimmern, für einen angemessenen Luftaustausch nicht aus“, sagt Peter Tappler, Sachverständiger und Geschäftsführer der *IBO Innenraumanalytik*. „Ein funktionierender Abluftventilator schafft Abhilfe gegen die zu hohe Luftfeuchte.“ Bei schlecht gedämmten Gebäuden gibt es ein anderes Problem: Im Winter kann sich durch die niedrige Oberflächentemperatur der Außenwand Tauwasser bilden und die Schimmelgefahr steigt. Experten empfehlen deshalb einen Mindestabstand von zehn Zentimetern zwischen Möbeln und Außenwänden.





Ist kein falsches Nutzungsverhalten, sondern ein Bauschaden, wie etwa ein undichtes Dach, der Grund für die schwarzen Flecken, sollte dieser ebenfalls beseitigt werden. Nur so ist die Ausbreitung oder ein neuerlicher Befall zu verhindern.

Dass die Pilzsporen Auslöser für Atemwegsinfektionen und Asthma sein können, ist allseits bekannt, von übertriebener Panikmache hält Tappler trotzdem nichts: „Natürlich ist bei Schim-

mel schnelles Handeln gefragt, für Menschen mit einem gesunden Immunsystem sind geringe Mengen aber unproblematisch.“ Kleine Flecken im Bad oder am Fensterrahmen können deshalb mit 70-prozentigem Alkohol oder zehnprozentigem Wasserstoffperoxid auch selbst entfernt werden. Um sich vor direktem Kontakt und den Dämpfen zu schützen, sollte man Handschuhe und eine Atemschutzmaske tragen. Sind die befallenen Stellen größer

als ein halber Quadratmeter, muss ein Profi mit der Sanierung beauftragt werden. Seriöse Anbieter findet man über den *Bundesverband für Schimmelsanierung und technische Bauteiltrocknung*. „Am besten man vergewissert sich im Vorfeld aber auch selbst, mit welchen Methoden der jeweilige Professionist arbeitet“, sagt Tappler. „Von Fachfirmen, die mit Vernebelungen und gesundheitsschädlichen Bioziden gegen den Schimmel vorgehen, sollte man nämlich lieber die Finger lassen. Und auch biozidhaltige Wandfarbe ist nicht zu empfehlen.“

Wer für die Beseitigung aufkommen muss, hängt von der jeweiligen Immobilie ab. Unterliegt die Mietwohnung dem Anwendungsbereich des MRG – bei Häusern, die vor dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden, trifft das zu – und stellt der Schimmel eine ernste Gefährdung für die Bausubstanz oder die Gesundheit der Bewohner dar, zählt die Sanierung zu den notwendigen Erhaltungsarbeiten des Vermieters. Gilt für die Lie-

genschaft dagegen das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), sind die Vereinbarungen, die zu Beginn des Mietverhältnisses festgeschrieben wurden, ausschlaggebend. „In diesem Fall kann der Vermieter solche Pflichten vertraglich ausschließen“, erklärt Elke Hanel-Torsch von der *Mietervereinigung*.

Bewohnerhabenauch das Recht, eine Mietzinsminderung vorzunehmen. „Es gab Fälle, in denen die Immobilie nicht mehr bewohnbar war und die Rechtsprechung eine Reduktion von 100 Prozent vorsah“, sagt Hanel-Torsch. Wie viel aber konkret nachgelassen werden kann, hängt vom Umfang des Befalls ab. Wichtig ist, den Vermieter im Vorfeld darüber zu informieren, dass die Miete nur noch unter Vorbehalt bezahlt wird. „Am besten man schickt auch gleich Fotos von den Schäden mit und verlangt eine Besichtigung vor Ort, um sich auf einen Reduktionsprozentsatz zu einigen“, rät die Expertin. „Damit kann man einen Mietzinsrückstand ausschließen und entgeht somit der Gefahr einer Mietzins- oder Räumungsklage.“

