

## Tipp des Monats Februar 2015



### Fenstermodernisierung und das Schimmelproblem – Potenzielle Geldfallen für Vermieter



In meinem Tipp des Monats Januar habe ich das Einsparpotenzial durch Abdichten von alten oder undichten Fenstern zum Thema gemacht und dabei im letzten Absatz kurz eine Bemerkung über eine dadurch mögliche Verschärfung des Schimmelproblems inklusive des in diesem Fall fast unvermeidlichen Verweises auf die vermeintliche Standardabhilfe "mehr lüften" gemacht.

Nach meinen Erfahrungen als Hausmeister in fenstersanierten Anlagen, bestätigt durch eine Recherche in Internet, sind die Ursachen einer Schimmelbildung jedoch meist komplizierter und nicht in jedem Fall kann die Schuld auf den Mieter wegen mangelnden Lüftens abgeschoben werden. Deshalb möchte ich diese Ausgabe dazu nutzen, auf diesen Punkt noch einmal genauer einzugehen.

#### **Mieter oder Vermieter – wer ist Schuld am Schimmelbefall**

In einem Streitfall muss letztendlich immer ein sachverständiger Gutachter entscheiden, ob Mieter oder Vermieter verantwortlich ist. Im Falle einer nicht sachgerechten Fenstersanierung haben betroffene Mieter jedoch gute Chancen, dass ein Gericht dem Vermieter die (dauerhafte) Beseitigung des Schimmels auferlegt und dem Mieter für den Zeitraum des Schimmelbefalls eine teilweise erhebliche Mietminderung zugesteht.

Konzentriert man sich bei der Modernisierung alter Fenster also nur auf den Wärmedämmeffekt ohne auch darüber hinausgehende Ursachen und Wirkungen zu berücksichtigen, dann kann das für den Vermieter in zweifacher Hinsicht zur Kostenfalle werden:

- Verlust von Mieteinnahmen wegen berechtigter Mietminderungen und
- dauerhafte Schimmelbeseitigung, die oft eine teure Nachsanierung nötig macht.

## **Die Ursachen des Problems**

Moderne Fenster sind dicht und isoliert. Die positive und gewünschte Folge davon ist, dass der Wärmeaustausch mit der Außenluft minimiert wird und die Wärme im Raum gehalten wird. Dies spart Heizkosten und schont die Umwelt durch verminderten Energieverbrauch.

Der Nachteil ist, dass die in bewohnten Räumen unvermeidlich entstehende Feuchtigkeit ebenfalls im Raum verbleibt. An sogenannten Wärmebrücken (Gebäudeteile, die die Wärme besser nach draußen leiten als die sie umgebenden Teile und die damit kälter sind) kann die Feuchtigkeit kondensieren. Dies bietet einen idealen Nährboden für Schimmelbefall.

## **Wärmebrücken**

Solche Wärmebrücken können nach einer nicht sachgerechten bzw. nicht umfassenden Fenstersanierung sein:

- die Fensterrahmen wenn nur auf die Wärmeschutzverglasung Wert gelegt wurde und nicht auch auf ausreichende Dämmung der Rahmen
- Fensterstöcke
- ungedämmte Rollladenkästen
- Heizkörpernischen und sogar
- die gesamte Außenfassade wenn sie nicht ebenfalls in das Wärmedämmungskonzept mit eingeschlossen wurde

Eine umfassende Fenstersanierung sollte daher immer im Blick haben, die Entstehung von Wärmebrücken so weit wie möglich zu vermeiden. Ob das mehr als die bloße Modernisierung der Fenster erfordert, sollten kluge Vermieter in der Planungsphase der Sanierung von einem kompetenten Fachmann ermitteln lassen.

## **Automatische Belüftungssysteme**

Neben der Vermeidung von Wärmebrücken muss natürlich der Faktor Luftfeuchtigkeit nach wie vor berücksichtigt werden. Umfassende Bekämpfung der Entstehung von Schimmel erfordert beides. Daher sollte man bedenken, den Einbau eines automatischen Belüftungssystems in das gesamte Sanierungskonzept mit einzuschließen.

Ein automatisches Belüftungssystem tauscht die feuchte Raumluft gegen Frischluft von draußen aus. Moderne Anlagen beinhalten sogar ein Wärmerückgewinnungssystem wobei der Raumluft die Wärme entzogen und der einströmenden Außenluft zugeführt wird. Auf diese Weise wird unnötiger Wärmeverlust vermieden.

Somit ist der Vermieter nicht mehr davon abhängig, dass der Mieter korrekt lüftet um Schimmelbildung zu unterbinden und kann auf diese Weise einen Beitrag zur Werterhaltung seiner Immobilie leisten, ganz zu schweigen von der Vermeidung unnötiger und teurer Rechtsstreitigkeiten.

Herzlichst

Ihr Lothar Stückl

