

STADT- UND GEBÄUDEREINIGUNG

■ Schimmelpilz-Konflikte: Schluss mit der „Loss-Loss“-Situation

Mietausfälle, Streitigkeiten um Kauttionen bei Auszug und vor allem Mietminderungen bei Schimmel – dahinter stehen „Mietverhältnisse mit erhöhtem Verwaltungsaufwand“, Alptraum-Situationen für die Wohnungswirtschaft.



Professor Dr. Uwe Meidendresch

Beispiel Mietminderung: Der häufigste Grund für Mietminderung ist der Schimmelbefall, dicht gefolgt von defekten Heizungen und feuchten Wänden. Das brachte schon vor vier Jahren eine Studie von InnoFact ans Licht, die im Auftrag von Immobilienscout24 durchgeführt wurde. Ergebnis dieser Konflikte sind häufig Rechtsstreitigkeiten, die personelle und finanzielle Ressourcen binden und unter dem Strich für keine Partei

einen Gewinn mit sich bringen. „Mietstreitigkeiten wegen Schimmels sind klassische Loss-Loss-Situationen“, weiß Professor Dr. Uwe Meidendresch, Vorsitzender Richter am Landgericht Aachen und Honorarprofessor an der RWTH Aachen. Forschungsschwerpunkt des Wissenschaftlers sind Methoden zur Konfliktbeilegung wie Schlichtung, Schiedsgerichte und Mediation. „Der übliche Weg bei Schimmel-Streitigkeiten führt über den Konflikt zum Anwalt, von dort zur Klage, von der Klage zum Gutachten, vom Gutachten zum Urteil. Das ist aus unserer Sicht eine Einbahnstraße. So etwas dauert ewig und kostet

furchtbar viel Geld. Es gibt natürlich Konflikte, für die der Rechtsweg sinnvoll ist. Schaut man sich aber die Schimmelpilz-Fälle einmal genauer an, so darf man daran getrost zweifeln“, sagt der Konfliktforscher Meidendresch. „Denn nach einem Gutachten, ganz egal wie es ausfällt, trennen sich die Parteien häufig. Der Mieter möchte ja nicht in einer Wohnung leben, die mit Schimmel zu tun hat oder hatte und der Vermieter ist froh, dass er den vermeintlichen Querulanten los ist. Das wirft ja die Frage auf, warum überhaupt investiert wurde, in Anwälte, in Gerichtskosten, in Gutachten.“

Alternative: „Klimagriff“

Die Analysen des Wissenschaftlers Meidendresch zeigen, dass in solchen Fällen der Rechtsweg häufig „keine wirtschaftlich angemessene Methode zur Konfliktbeilegung“ darstellt. So beschäftigt sich Meidendresch auch mit „technischen Einrichtungen“, die Rechtsstreitigkeiten verhindern können. „Wenn richtig gelüftet wird und bauliche Mängel ausgeschlossen werden können“, so Meidendresch, „entsteht auch kein Schimmel und somit kein Konflikt.“ Bei der Beschäftigung mit geeigneten Assistenz-Systemen lernte der

Aachener Jurist verschiedene technische Lösungen kennen. Durchaus interessiert zeigt sich Meidendresch unter anderem von einer Entwicklung aus Solingen, dem sogenannten „Klimagriff“. Der Klimagriff ein kleines Instrument mit intelligenter Elektronik. Der „Minicomputer“ hinter dem Fenstergriff erfasst pro Raum die Temperatur, Luftfeuchtigkeit sowie die Fensterstellung. Mit diesen Daten berechnet der Klimagriff die optimalen Lüftungszeitpunkte, die Lüftungsart und die Lüftungsdauer. Klimagriffe lassen sich leicht hinter bestehende Fenstergriffe auf Kunststoff- oder Holzfenster montieren. Ein Ampelsystem zeigt dem Anwender optisch und akustisch an, was zu tun ist. So hat der Klimagriff sogar noch einen positiven Effekt auf das individuelle Heizverhalten.

Richtig Lüften ist kompliziert

„Wer nicht gerade zur Berufsgruppe der Bausachverständigen gehört, ist heutzutage mit dem Thema „Lüftungsverhalten“ schlicht überfordert“, erklärt Georg Meyer, Geschäftsführer der Klimagriff GmbH. „Die Gründe: die hohe Dichtigkeit moderner Gebäude, die Sorge, steigende Energiekosten weiterzutreiben sowie fehlende bauphysikalische Kenntnisse. Hier wollen wir weiterhelfen.“ Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften setzen längst auf die Solinger Entwicklung. Aber auch Fachbetriebe, die mit der Sanierung von

■ In Solingen hat man das Klima im „Griff“

Mut, Neugierde und Erfindergeist – das sind Solinger Tugenden, die die Wirtschaftsgeschichte der Klingenstadt seit 700 Jahren prägen. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Georg Meyer, Geschäftsführer der Klimagriff GmbH ist so ein Tüftler.

Er hat sich zur richtigen Zeit die richtigen Fragen gestellt. Wie lassen sich Energiekosten in Wohn- und Arbeitsräumen bis zu mindestens 15 Prozent reduzieren? Wie bekommt man mit, wann es Zeit ist, zu lüften und wann geheizt werden sollte? Wie lassen sich Gesundheitskiller wie Formaldehyd und CO₂ in Räumen so zu reduzieren, so dass ein Wohlfühl-Klima herrscht? So kam der gelernte Nachrichtengerätemechaniker und Informationselektroniker auf den „Klimagriff“, ein kleines Instrument, das hinter bestehende Fenstergriffe montiert wird und mit einem Ampelsystem anzeigt, was zu tun ist. Der „Minicomputer“ hinter den Fenstergriffen erfasst die Temperatur, Luftfeuchtigkeit sowie die Fensterstellung. Mit diesen Daten



Georg Meyer hat das Klima im Griff

Zeit. „Investitionen wie etwa der Einbau neuer Fenster und Maßnahmen zur Dämmung werden vom Bund und vom Land bezuschusst“, erklärt Georg Meyer. „Je intensiver die Dämmung und die damit erhöhte Luftdichtigkeit der Gebäude, umso geringer der Luftaustausch. Es wird hier eher muffig und feucht. Schimmel kann die Folge sein.“ Hausverwaltungen und Vermieter haben

berechnet der Klimagriff die optimalen Lüftungszeitpunkte, die Lüftungsart und die Lüftungsdauer. Das Ampelsignal arbeitet dabei sowohl optisch als auch akustisch. Neben Eigentümern privater Wohnhäuser richtet sich das Angebot des Klimagriffs vor allem an Wohnungsbauunternehmen, Bildungseinrichtungen sowie Unternehmen im Pflege- und Gesundheitsbereich. Montiert werden kann der Klimagriff an Kunststoff- und Holzfenstern. Der Klimagriff trifft den Nerv der

gerade bei diesem Punkt häufig Konflikte mit ihren Mietern. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, dass die Mieter nicht hinreichend gelüftet und geheizt haben, bleiben die Vermieter auf den Sanierungskosten hängen.

Alternative zu Lüftungsanlagen

Zurzeit wird der Klimagriff beispielsweise in 13 Klassen an Nürnberger Schulen getestet. Dabei muss sich die Solinger Innovation im Test gegen CO₂-Ampeln



Für ein optimales und gesundes Raumklima signalisiert der Klimagriff akustisch und über drei LEDs, wie richtig geheizt und gelüftet wird

Schimmelpilz-Schäden zu tun haben, möchten auf den Klimagriff nicht verzichten. Seit zwei Jahren gehört beispielsweise auch bei Jens Pichtemann der Klimagriff zum ständigen Repertoire. Der Malermeister aus dem rheinländischen Haan ist auch ausgebildete Fachkraft für Schimmelsanierung. Die professionelle Ausführung solcher Arbeiten schützt indes nicht vor Folgeschäden, verursacht durch falsches Lüftungsverhalten. Das will der Malermeister bei der Schimmelpilz-Sanierung von vornherein ausschließen. So rät Pichtemann seinen Kunden, sich durch das Assistenz-System helfen zu lassen, und das kommt an. Beschwerden seitens der Kundschaft über erneute Schimmelbildung? „Fehlalarme. Es ist eher so, dass die stille Akzeptanz bei unseren Kunden uns hier den richtigen Weg bestätigt. Sonst hätten wir längst etwas gehört.“ Begeistert ist der

behaupten. „Wir haben bei der Untersuchung von 27 Gebäuden festgestellt, dass sich die Innenraumluft nach der Gebäudesanierung verschlechtert hat“, erklärt Norbert Nix den Anlass dieses Tests. Er arbeitet bei Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, einem städtischen Eigenbetrieb, und begleitet den Versuch. „Anstatt Lüftungsanlagen einbauen, suchen wir nach einem kostengünstigeren und sinnvolleren Weg. Mit dem Klimagriff stellen wir eine Verbesserung fest. Sie brauchen nämlich schon ein Signal, um die Leute ans Lüften zu erinnern. Der Klimagriff macht sich zudem auch dann bemerkbar, wenn das Fenster geschlossen werden soll. Und ein dritter Vorteil gegenüber den anderen Instrumenten ist, dass der Klimagriff die kostengünstigste Lösung wäre. Damit wären wir immer noch in einer Größenordnung, dass wir damit eine ganze Schule ausrüsten können.“ Georg Meyer arbeitet an der kontinuierlichen Weiterentwicklung seines Produkts. Sowohl mit dem TÜV als auch mit dem Fraunhoferinstitut ist der Unternehmer zurzeit in Sachen Entwicklungs-Partnerschaft im Gespräch und denkt in die Zukunft. Der Klimagriff könnte auch international noch von sich reden machen. Das wäre dann wieder: eine Erfindung aus Solingen.

Schimmelpilz-Sanierer vor allem von dem integrierten Datenlogger: „Diese Möglichkeit gab es bisher nur als Stand-alone-Lösung.“ Jeder Klimagriff erfasst bis zu 14.000 Datensätze zum individuellen Lüftungsverhalten.

Unbürokratische Lösung

Personenbezogene Daten dürfen indes nur nach informierter Zustimmung erhoben und verarbeitet werden. Klartext: Der Mieter muss zwar nicht der Installation eines Klimagriffs zustimmen und er kann natürlich auch selbst via Notebook oder Smartphone seine Daten auslesen. Möchte der Vermieter diese Daten auslesen, bedarf dies jedoch der ausdrücklichen Zustimmung des Mieters. „Gängige Praxis unserer Kunden ist hier die Aufklärung“, erläutert Klimagriff-Geschäftsführer Georg Meyer. „Sinn und Zweck ist ja nicht die Kontrolle des Mieters, sondern die Hilfestellung, ihn bei dem Thema Lüften und Heizen zu unterstützen. Vermieter und Mieter sind in dieser Frage Verbündete und keine Gegner. Richtiges Lüften und Heizen sorgt nicht nur geringere Heizkosten, sondern auch für ein gesünderes Innenraumklima – und das sind zwei Faktoren, von denen der Mieter profitiert. Auf der anderen Seite muss der Vermieter die Möglichkeit haben, im Schadensfall auch bauliche Ursachen mit zu berücksichtigen. Deshalb muss er die Chance haben, die Daten auszulesen. Es ist also eine Frage der Aufklärung und Vereinbarung.“ Und das bewährt sich auch zunehmend in der Praxis der Wohnungsbaugesellschaften, wie die Gespräche mit Klima-



Einfachste Montage: Vorhandenen Fenstergriff abschrauben, Klimagriff mit dem Zubehör aufsetzen, Griff mit beiliegenden längeren Schrauben wieder montieren

Kennen Sie...?

...SGS Sauerländer Gebäudeservice – Spezialisten für Solarreinigung?

Ob es nun eine Solarthermie-Anlage oder die Photovoltaik-Anlage ist, Schmutz aus der Umwelt haftet auch auf den scheinbar glatten Glasflächen. Bereits eine dünne Schmutzschicht verhindert die Aufnahme von Sonnenstrahlung. Dies hat zur Folge, dass die Leistung der gesamten Anlage nachlässt – je nach Verschmutzungsgrad bis zu 40 Prozent – Landwirtschaftsbetriebe und Anlagen in direkter Umgebung verzeichnen sogar noch höhere Einbußen. Eine von der Fachhochschule für Technik und Architektur in Burgdorf (Schweiz) ausgeführte Studie hat bewiesen, dass die natürliche Reinigung durch Regen bei weitem nicht ausreichend ist. Die Reinigung einer Solaranlage sollte mindestens einmal jährlich durchgeführt werden – in ländlichen Regionen oder Industriegebieten entsprechend öfter.

www.sgs-sauerland.de

...Dr. Rettler Service?

Ein Großteil des Alltags der kleinen Besucher einer Kita findet auf „allen Vieren“ statt, unweigerlich im direkten Kontakt mit Bakterien und sonstigem Alltagsverunreinigungen. Kinder erkranken häufiger, sie sind anfälliger für Viren und Bakterien. Einmal ausgebrochen, verbreiten sich Grippe & Co. durch die hohe Anzahl an Kindern im Rekordtempo. Der Grundstein zur Prävention gegen Infektionskrankheiten liegt also darin, die hygienischen Rahmenbedingungen der Einrichtung so professionell als möglich zu gestalten. Durch die langjährige Zusammenarbeit mit privaten und städtischen Einrichtungen bietet Dr. Rettler maßgeschneiderte Lösungen zur Reinigung von Kindergärten und Kindertagesstätten. Mit Fokus auf Qualität und Budget wird höchste Hygiene durch ganzheitliches Fachwissen geboten. www.rettler.de

griff-Kunden zeigen. Fernab von Streit, Misstrauen und gerichtlichen Auseinandersetzungen. „Wohnungsbaugesellschaften oder Mieter, die zu schnell oder zu häufig den Klageweg präferieren, sollten überlegen, ob sie auf dem richtigen Weg sind“, stellt Professor Dr. Uwe Meindresch fest. „Konflikte in bestehende Kundenbeziehungen hineinzutragen, kann teuer werden. Viele Unternehmen beispielsweise im Konsumgütergeschäft verzichten mittlerweile ganz auf den Rechtsweg. Beanstandete Waren oder Leistungen werden unbürokratisch und umgehend ausgetauscht. Das spart viel Geld, Zeit und Nerven.“

KONTAKT

KLIMAGRIFF GmbH
Gründer- und Technologiezentrum
42657 Solingen
Tel. 0212 2494-586
info@klimagriff.de
www.klimagriff.de

