

Um den Mietern bei der Schimmelvorsorge zu helfen, bietet der Mieterverein Leverkusen auch in diesem Jahr wieder das bewährte Thermohygrometer vom Typ TH55 an.

Vor allem in der Übergangszeit kommt es besonders oft zu feuchten Flecken und Schimmel in der Wohnung. Die Ursache dafür kann zu hohe Luftfeuchtigkeit sein. Wird dann an der Wandoberfläche der Taupunkt überschritten, setzt sich dort die Feuchtigkeit ab und bietet Nährboden für Schimmelpilze.

Die Geräte messen nicht nur die Luftfeuchtigkeit, sondern zeigen auch Temperatur und den Taupunkt an. Dieser Taupunkt ist für die Vermeidung von Schimmel besonders wichtig. Hierbei handelt es sich um die Temperatur, welche niemals erreicht oder unterschritten werden darf, wenn man Feuchtigkeit an der Wand und damit Schimmel vermeiden will. Dies lässt sich am besten am Beispiel einer Wasserflasche erklären, die bei sommerlichen Temperaturen aus dem Kühlschrank geholt wird. Sobald die Flasche im warmen Raum steht, fängt sie erst an zu beschlagen, dann perlt das Wasser sogar irgendwann ab. Hier ist nicht etwa die Flasche undicht, sondern die kalte Temperatur lässt die in der



Schimmel in der Wohnung verhindern

warmen Luft reichlich vorhandene Flüssigkeit kondensieren. Der feuchte Beschlag ist ein sicheres Zeichen dafür, dass entweder eine zu hohe Luftfeuchtigkeit oder eine zu niedrige Temperatur herrscht.

Sobald die Kombination aus Feuchtigkeit und Temperatur kritisch wird, zeigt das Wohnklimagerät durch einen Warnton

oder ein Blinklicht an, dass gelüftet werden sollte.

In Wohnungen entsteht zwangsläufig Feuchtigkeit. Nicht nur durch Kochen, Duschen und Wäschetrocknen, sondern auch durch den Aufenthalt von Menschen wird Wasser in die Luft abgegeben. Mindestens ein Liter Flüssigkeit wird pro Bewohner täglich von der Raumluft aufge-

nommen. Früher wurde ein Teil dieser Feuchtigkeit durch die damals normalen kleinen Undichtigkeiten an Fenstern abgegeben. Moderne Isolierglasfenster dichten jedoch so gut ab, dass die ganze Feuchtigkeit im Raum bleibt und abgelüftet werden muss. Besonders anfällig für Schimmel sind – gerade in den warmen Sommermonaten – Souterrainwohnungen. Das liegt daran, dass die zum Erdreich gelegenen Wände oft deutlich kälter sind als jeder andere Wandbereich. Hier schlägt sich dann vermehrt die Luftfeuchtigkeit nieder.

Kalte Luft nimmt deutlich weniger Feuchtigkeit auf als warme. Darum ist Stoßlüften auch so effektiv. Selbst nasskalte Außenluft ist, nachdem sie im Raum aufgewärmt wurde, wieder in der Lage, neue Flüssigkeit zu speichern.

Aber nicht nur durch Fehler beim Lüften, auch durch Baumängel oder defekte Rohre kann Feuchtigkeit entstehen, die zu Schimmel führt.

Das Hygrometer kann man in der Geschäftsstelle des Mietervereins zu einem Preis von 25 Euro erwerben. Für weitere Informationen zum Thema Wohnungsfeuchtigkeit stehen Ihnen selbstverständlich unsere Rechtsberater gern zur Verfügung. ■

Richtiges Heizen und Lüften

So mancher hat Schwierigkeiten, richtig zu heizen und zu lüften. Aus falsch verstandener Sparsamkeit lüftet man zu wenig oder falsch. Das Ergebnis: In Küchen, Bädern und Schlafzimmern bildet sich Schimmelpilz. Das muss nicht sein – in den meisten Fällen ist nämlich die Ursache des Schimmels hausgemacht und liegt nicht an Baufehlern.

Früher, als die Energiekosten niedrig waren, wurde kräftig geheizt – und wenn es zu warm war, machte man einfach ein

Fenster auf. Außerdem waren Fenster und Außenwände lange nicht so gut isoliert wie heute. An den einfach verglasten Fenstern lief – weil sie die kältesten Stellen im Raum waren – das Wasser runter (darum gab es im Winter auch die schönen Eisblumen). Durch die Ritzen der Fenster und durch dünnere Wände wurde Raumfeuchtigkeit nach außen transportiert – die Feuchtigkeit geht ja immer dorthin, wo es am Kältesten ist.

Heute schließen isolierverglaste Fenster dicht und die Wände

sind wärmegeklämt. Energiesparen ist in aller Munde, wird aber oft falsch verstanden. Wer hin und wieder fünf bis zehn Minuten lang kräftig lüftet, spart mehr Energie, weil sich die frische Luft besser erwärmt und die Feuchtigkeit buchstäblich zum Fenster hinausgeblasen wird.

Heute sind auch nicht mehr alle Räume gleich warm – die Schlafzimmer zum Beispiel sind eher kühl. Wenn man weiß, dass jeder Mensch im Laufe der Nacht einen Liter Feuchtigkeit produ-

ziert, einfach dadurch, dass er atmet, wird man einsehen, dass hier am Morgen gelüftet werden muss. Falsch allerdings wäre es, während einer Kälteperiode die ganze Nacht das Fenster geöffnet zu lassen. Die Fensterlaibung kühlt aus, hier setzt sich Feuchtigkeit ab, der Schimmel kann kommen.

Durch den gestiegenen Komfort wird auch viel mehr geduscht und gebadet als früher. Das bedeutet: mehr Luftfeuchtigkeit. Lassen Sie in die Wanne immer erst kaltes und dann das heiße

Wasser einlaufen – dann dampft es nicht. Und auch hier gilt die Regel: Nach dem Duschen und Baden den Raum kräftig durchlüften.

Auch wenn sich in der Küche einmal viel Wasserdampf bildet, sollte man lüften, die Dunstabzugshaube hilft da überhaupt nichts. Denn eines sollte man unbedingt berücksichtigen: Wenn Luftfeuchtigkeit nicht aus den Räumen abgeführt wird, durchfeuchten die Wände. Und feuchte Wände leiten die Wärme schnell nach draußen. Was also eigentlich als Energiesparen gedacht war – das mangelnde Lüften –, führt schließlich zur Ener-

gieverschwendung. Das behaglichste Raumklima liegt bei 19 bis 22 Grad und bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von durchschnittlich 45 bis 65 Prozent. Ältere Menschen mögen aber manchmal höhere Raumtemperaturen – das schadet gar nichts.

Unter 18 Grad sollten die Räume auch nachts nicht abkühlen. Denn es braucht mehr Energie, kalte Räume aufzuheizen, als eine Mindesttemperatur zu halten.

Während der Heizperiode sollte Dauerlüften durch ständig gekippte Fenster vermieden werden. Dafür sollte man mindes-

tens dreimal täglich fünf bis zehn Minuten richtig kräftig bei offenem Fenster durchlüften.

Während dieser Lüftungszeit dreht man die Ventile der Heizkörper auf Nullstellung. Wenn beim Baden, Duschen oder Kochen viel Dampf entsteht, muss er sofort durch Lüften abgeleitet werden.

Zusätzliche Luftbefeuchtung braucht nur bei extrem trockener Raumluft eingesetzt zu werden. Nur ein Hygrometer kann diese Luftfeuchtigkeit messen.

Vor die Heizkörper dürfen keine Möbel gestellt oder schwere Vorhänge gehängt werden. Sonst wird der Raum nicht warm. Auch

eine offene Tür vor der Heizung kann stören. Die Türen zu Räumen, in denen die Temperatur niedrig ist (Schlafzimmer, Speisekammer usw.), müssen geschlossen bleiben.

Wenn man große Möbel, wie etwa einen Schrank, an eine Außenwand stellt, muss ein Abstand von mindestens fünf Zentimetern eingehalten werden. Nur so kann hinter dem Möbel die Luft zirkulieren und die Wand trocken bleiben.

Wer sich an diese wenigen einfachen Regeln hält, der verbraucht nicht nur weniger Brennstoffe, sondern lebt auch in einem gesunden Raumklima. ■

Vorsicht bei Mieterhöhungen

■ Momentan versuchen wieder viele Vermieter, in Leverkusen die Miete zu erhöhen. Dabei gibt es zwei ganz unterschiedliche Methoden: Zum einen die Mieterhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“, zum anderen eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung.

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter aber nicht einseitig „anordnen“, es gilt das Zustimmungsverfahren. Danach wird die Mieterhöhung nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt oder wenn ihn das Gericht zur Zustimmung verurteilt. Der Mieter muss zustimmen, wenn die Mieterhöhung formal in Ordnung ist, der Vermieter nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordert, die Jahressperrfrist und die Kappungsgrenze eingehalten sind. Jahressperrfrist heißt, dass seit Einzug in die Wohnung oder seit der letzten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mindestens zwölf Monate vergangen sind.

Kappungsgrenze bedeutet, dass der Vermieter relativ niedrige Mieten nicht „auf einen Schlag“ auf die ortsübliche Vergleichs-

miete anheben darf. Für NRW hat die Landesregierung hierzu eine Kappungsgrenzenverordnung verabschiedet, so dass seit dem 1. Juni 2014 in 59 Städten und Gemeinden, zu denen unter anderem auch Leverkusen zählt, Mieterhöhungen in drei Jahren auf 15 Prozent, statt der üblichen 20 Prozent, begrenzt sind.

Bei der Erhöhung wird sich der Vermieter im Normalfall auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufen. Das ist die Miete, die üblicherweise für vergleichbare Wohnungen hinsichtlich Bauweise, Ausstattung, Größe und Wohnlage gezahlt wird. Grundlage hierfür ist in der Regel der Mietspiegel. Der Mietspiegel für Leverkusen – der auch für Leichlingen und Burscheid gilt – erscheint alle zwei Jahre neu. Gültig ist gerade der Mietspiegel von 2013, welcher beim Mieterverein erworben werden kann. Hierbei muss beachtet werden, dass aufgrund des Alters des Mietspiegels gelegentlich eine gewisse Unsicherheit auftreten kann – aber die Arbeit am nächsten Mietspiegel, der dann 2016 erscheinen soll, läuft auf Hochtouren.

In jüngster Vergangenheit wehrte das Rechtsberaterteam des Mietervereins Leverkusen zahlreiche Mieterhöhungen erfolgreich ab, in denen durch eine falsche Einordnung der Wohnlage oder die unbegründete Beanspruchung der Höchstgrenze der jeweiligen Mietspiegelspanne versucht wurde, eine höhere Miete zu erzielen. In diesen Fällen konnten die Vermieter aufgrund der geltenden Rechtslage sogar zu einer Rücknahme der Mieterhöhungen bewegt werden.

Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen die Kosten für eine Modernisierung, durch die der Wohnwert gesteigert oder Energie gespart wird, auf den Mieter umgelegt werden. Hierfür gilt eine Obergrenze von maximal elf Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr. Die dadurch errechnete Miete darf aber nicht mehr als 15 Prozent über der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete liegen. Bei Modernisierungen werden oft falsche Kosten mit einberechnet, nämlich Kosten, die sowieso aufgrund von notwendigen Reparaturen angefallen wären. Zur Überprüfung der Mieterhöhung hat der Mieter ausreichend Zeit. Er kann in dem Monat, in dem er die Mieterhöhung erhält, und in den beiden darauffolgenden Monaten abklären, ob er zustimmt oder nicht. Dabei sollte er gründlich prüfen, wenn nämlich einer Mieterhöhung zugestimmt wurde, kann diese Zustimmung normalerweise auch dann nicht zurückgenommen werden, wenn die Mieterhöhung falsch war. Hierbei sind vor allem vorhergehende Mieterhöhungen interessant, zumal insbesondere bei einem Vermieterwechsel oftmals entscheidende Hintergrundinformationen fehlen.

Der Mieterverein Leverkusen hilft seinen Mitgliedern hierbei natürlich gern weiter. ■



MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen