

Bauverein-Missstand Nr. 3

Thema: Umgang mit Schimmelbefall

Dokumentation eines Einzelbeispiels
der Fraktion DIE LINKE in der Stadtverordnetenversammlung Darmstadt

30.6.2010

Mietobjekt/Betroffene Wohnung

Die Mieter wohnen in ehemals von amerikanischen Armeeinghörigen bewohnte Wohnblöcke in der Eschollbrücker Str. 28. Vermieterin ist die Bauverein AG.

Die vierköpfige Familie, die wir in der Erdgeschosswohnung aufgesucht haben, wohnt dort seit ca. fünf Jahren auf 123qm in einer 4-Zimmer-Wohnung. Es handelt sich nicht um eine Sozialwohnung.

1. Hauptproblem: Schimmel

Das Hauptproblem der Mieter ist der Schimmel, der sich bei naßkalten Witterungsbedingungen massiv an den Fenstern und an einigen Außenwänden bildet. Im vergangenen Frühjahr 2010 war der in den Fotos dokumentierte Schimmelbefall äußerst schwerwiegend:

- Im Wohnzimmer zog Feuchtigkeit auf der Länge der kompletten Wand von unten in die Wohnung und ließ einen ca. 20 cm hohen Schimmelstreifen hinter der Couch wachsen.
- Die Fensterrahmen im Wohnzimmer und im Kinderzimmer wurden ebenfalls flächendeckend von Schimmel befallen. Die getrockneten Reste sind heute noch sichtbar.
- Das Ausmaß des Schimmelbefalls stellte nach Einschätzung der Mieter eine erhebliche Gesundheitsgefährdung insbesondere für die Kinder dar. Diese wurden deshalb für acht Wochen bei Freunden untergebracht.
- Ebenfalls für acht Wochen mussten die Wände im Wohnzimmer freigestellt werden, um die Beseitigung des Schimmels zu ermöglichen und eine optimale Belüftung sicherzustellen. Die Couch war durchgeschimmelt und musste ersetzt werden.

Die Bauverein AG überließ die Beseitigung des Desasters den Mietern. Dafür wurde ein Mietnachlass von 200 Euro gewährt. Allein die notwendigen Materialien wie Anti-Schimmel-Spray und Wandfarbe kosteten 400 Euro. Selbst ohne Berücksichtigung der Arbeitszeit und einer möglichen Mietminderung aufgrund der eingeschränkten Wohnqualität mussten die Mieter also draufzahlen.



Schimmelbefall am Rahmen des Wohnzimmerfensters



Schimmelstreifen an der Wohnzimmer-Wand

Als Ursache für den Schimmelbefall nannte ein Mitarbeiter des Hausmeisterdiensts zunächst die falsche Belüftung der Räumlichkeiten. Wie einige andere Aussagen von Mietern in ähnlichen Fällen belegen, ist diese Anschuldigung der Standard bei Klagen über Schimmel. Dass solchen Behauptungen keine ernsthafte Analyse seitens der Bauverein AG vorausgeht, hatte der HR beispielhaft in seinem Beitrag am 15.11.2009 über Schimmelbefall in einem Eberstädter Wohnhaus gezeigt: ein hinzugezogener Gutachter benannte eindeutig die Bausubstanz als Ursache des Problems. Auch im dokumentierten Fall baten die Mieter einen Sachverständigen aus dem Bekanntenkreis um Rat. Diesem zufolge entsteht der Schimmel durch undichte und schwach isolierte Fenster sowie durch nebenstehend abgebildete Kante in der Isolierung der Außenwand in der Höhe des Bodens der Wohnung, durch die Feuchtigkeit zwischen Dämmung und Wand hochzieht.



Mutmaßliche Ursache des Schimmelbefalls ist die Unterkante an der Dämmung

Da diese Ursachen nicht beseitigt sind, müssen die Mieter mit einer Wiederholung des Schimmelbefalls rechnen, sobald entsprechend ungünstige Wetterbedingungen eintreten. Sie fordern von ihrem Vermieter, dass als kurzfristige Teilmaßnahme noch vor dem nächsten Winter zumindest noch moderne Fenster eingebaut werden.

2. Rabiate Drohungen bei Zahlungsproblemen

Die Mieter hatten einen Zeitraum der Arbeitslosigkeit zu überstehen. Die Familie musste von Transferleistungen des ALG I leben und benötigte einen Wohngeldzuschuss, um die Miete bezahlen zu können. Da der Wohngeld-Antrag zu Beginn des ALG-Empfangs noch nicht bearbeitet war, hatten die Mieter mit der Bauverein AG die Stundung der Mietforderung für einen kurzen Zeitraum und anschließende Ratenzahlung vereinbart.

Die Genehmigung des Wohngelds verzögerte sich über den vereinbarten Termin hinaus, so dass die Mieter eine Verlängerung der Frist um zwei weitere Wochen erbat. Diese wurde vom zuständigen Sachbearbeiter verweigert, nach Angabe der Mieter mit der Aussage: "Sie haben die Wohnung gemietet, also müssen Sie auch sehen, wie Sie die Miete zusammen bekommen". Es folgte eine fristlose Kündigung. Bereits zwei Tage vor dieser Kündigung war ein Brief der "Neuen Wohnraumhilfe" eingetroffen, die Hilfe bei der Suche einer neuen Wohnung anbot.

Das künstlich geschaffene Problem konnte schließlich mit Hilfe eines Kredits der Stadt Darmstadt gelöst werden, die den Mietrückstand kurzfristig bis zur Bewilligung des Wohngelds übernahm.

Die rabiate Drohung mit Zwangsräumung durch die Bauverein AG begegnet uns zum zweiten Mal in unseren Mietergesprächen. Sie ist menschlich und politisch inakzeptabel:

- Menschen, die ohnehin durch Arbeitslosigkeit unter Druck stehen, werden durch die Repressalie weiterem Stress ausgesetzt. Dies geschah in unserem Fall trotz des guten Willens zur Herbeiführung einer korrekten Vereinbarung, deren Grundlagen auch überprüfbar gewesen wären (ALG-Bezug, laufender Wohngeldantrag).
- Sollte tatsächlich eine Zwangsräumung durchgeführt werden, so entstehen dadurch nicht nur den Mietern, sondern auch der Bauverein AG erhebliche Zusatzkosten durch Renovierung und Durchführung des Mieterwechsels. Daher kann sich eine Zwangsräumung in diesem frühen Stadium eines Zahlungsproblems ökonomisch nicht lohnen. Offenbar geht es den Sachbearbeitern eher darum, durch die Drohung die Mieter zu veranlassen, der Mietforderung höchste Priorität einzuräumen, etwa durch Kreditaufnahme im sozialen Umfeld oder bei der Stadt, oder durch die Bevorzugung gegenüber anderen Gläubigern (Telefongesellschaft, Energieversorger).

Ein Unternehmen in öffentlichem Eigentum ist, unabhängig von der Rechtsform, den Bürgerinnen und Bürgern verpflichtet, denen es letztlich gehört. Solche Praktiken im Umgang mit Zahlungsschwierigkeiten kann man von einem Finanzinvestor befürchten, in einem öffentlichen Unternehmen gehören sie von den Vertreterinnen und Vertretern der Politik sofort abgestellt.

3. Weitere Probleme

Erforderliche Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten werden gar nicht oder stark verzögert und ohne verlässlichen Zeitplan durchgeführt:

- Durch einen Wasserrohrbruch in 2009 im darüberliegenden Stockwerk wurde die Wohnung der Mieter in Mitleidenschaft gezogen. Die optische Beeinträchtigung ist erheblich. Die Renovierung wird bis heute herausgezögert.
- Die ausgefallene Beleuchtung im Treppenhaus erst nach 6 Wochen repariert.
- Seit Jahren gibt es insbesondere an den Balkons Risse und brüchige Stellen im Beton, so dass ein Ausbrechen der Fragmente zu befürchten ist. Durch solchen Steinschlag könnten auch die Bewohner getroffen werden. Abhilfe erfolgt trotz Meldung des Problems nicht.



Spuren des Rohrbruchs im Wohnungsflur



Vorsicht! Steinschlag auf dem Balkon

Kleinere Reparaturen werden nach Genehmigung durch die Bauverein AG direkt von der entega-Haustechnik erledigt. In Notfällen versagt dieses Verfahren jedoch: in einem Fall sprühte eine Neonröhre im Keller auch im ausgeschalteten Zustand Funken und stellte nach Einschätzung der Mieter und später auch des Technikers eine Brandgefahr dar. Indem die Mieter sich über das Verfahren hinwegsetzten und die entega selbständig beauftragten, konnte die Gefahr abgewendet werden. Nach Ansicht der Mieter wäre ein Notdienst der Bauverein AG erforderlich, damit sie in vergleichbaren Fällen nicht im rechtsfreien Raum handeln müssen.



Der "Garten" hinter dem Haus

Der Garten hinter dem Haus ist verwildert und von Unkraut überwuchert. Dies liege daran, dass die Grünfläche des öfteren durch andere Mieter vermüllt gewesen sei und die Gartenarbeiter daraufhin die Pflege der Grünfläche eingestellt hätten, erklären uns die Mieter. In der Umlage seien dennoch Kosten für Gartenarbeit enthalten.

4. Wünsche

Vor allem anderen benötigen die Mieter noch in diesem Jahr eine die Erneuerung der Fenster und so schnell wie möglich die Abdichtung der Dämmung, damit Schimmelbefall künftig vermieden wird.

Der Hausmeisterdienst arbeitet nicht zur Zufriedenheit. Er sei zu wenig präsent und setzte sich nicht für die Mieter und für die Wohnqualität in den Häusern ein. Sie wünschen sich bessere Kommunikation und zuverlässige Absprachen mit dem Vermieter durch persönliche Ansprechpartner in Verwaltung. Eine verbindliche Klärung von Problemen per Telefon würde viel Aufwand und Ärger ersparen.