

# MIETER **R** SCHUTZ

ORGAN DES MIETERSCHUTZBUNDES BERLIN E.V.



## Weil der Lüftungsschacht verstopft ist...

### Schimmelpilze gefährden Mieter



Jahre  
Mieterschutzbund Berlin

Entwicklung des Mietrechts in Berlin

Sozialer Wohnungsbau:  
Senat wurde verdonnert

Neue Urteile zum Mietrecht

Ausflugstipp:  
Kloster Chorin besuchen – und wandern

Heft  
3/2003

# Weil der Lüftungsschacht verstopft ist ...

## Schimmelpilze gefährden Mieter

Sie konnten es sich nicht erklären, weshalb sich in ihren Wohnungen Schimmelflecken bildeten. Die Mieter in der Wohnanlage an der Rudower Straße 574 lüfteten regelmäßig, heizten vernünftig – und trotzdem! Die Ursache: eine schlecht gewartete Lüftungsanlage für die fensterlosen Bäder. Das ergab ein Ortstermin mit der Schornsteinfeger-Innung und der Berliner Feuerwehr, zu der die Abgeordnetenhausfraktion von Bündnis 90/Die Grünen Ende Juli eingeladen hatte.



Schornsteinfegermeister Hartmut Putbrese: „Leider sind viele Lüftungsanlagen in Berliner Mietshäusern schlecht gewartet.“

Unser Blick geht vom Dach Richtung Westen. Die Gropiusstadt liegt im Sonnenschein. Claudia Hämmerling von der Bündnis/Grünen Abgeordnetenhausfraktion: „Dort sehen Sie Zehntausende Wohnungen, deren Lüftungen nicht von den Schornsteinfegern überprüft werden, während in Brandenburg – sie zeigt Richtung Südosten nach Schönefeld – zumindest eine regelmäßige Kontrolle der Anlagen stattfindet.“



verständlich, weshalb sich in den Wohnungen Schimmelflecken an den Wänden bildeten. Als sie dies der Wohnungsgesellschaft meldeten, rückten nach einigem hin und her die Maler an und überpinselten die mit Schimmel befallenen Stellen. Auch fehlte es nicht an Hinweisen zu „richtigem“ Lüften und Heizen. Trotzdem: In den Bädern hielt sich Feuchtigkeit, Wäsche wurde nicht trocken, an den Spülkästen und unter der Badewanne bildete sich Kondenswasser, obwohl in den Bädern eine Abluftanlage installiert ist. Lüften der Bäder durch Fenster ist nicht möglich, es gibt hier wie in vielen Berliner Neubauwohnungen keine Fenster.



Die Häuser der Wohnungsgesellschaft Gewobag, die in den 80-er Jahren auf den nördlichen Rudower Feldern errichtet wurden, sehen gepflegt aus. Von außen. Mängel im Innern sind auch nicht auf den ersten Blick zu erkennen. So war es Mietern völlig un-

### Test mit Atemschutzmaske

Schornsteinfegermeister Heinz Scholz führt beim Ortstermin einen Test durch, der die Ursache für die schlechte Entlüftung offen legt: Mit Atemschutzmaske versehen, zündet er eine kleine Rauchgastestpatrone unmittelbar vor der Ansaugöffnung der Entlüftungsanlage. Jetzt müsste der Rauch im Schacht verschwinden – aber nicht hier, der Rauch verteilt sich im gesamten Badezimmer. Beleg dafür, dass die Anlage nicht funktioniert, obwohl ein Ansauggebläse auf dem Dach ununterbrochen versucht, Luft aus den Bädern herauszufördern. Um den Dingen auf den Grund zu gehen, öffnet der Schornsteinfegermeister den Verschluss und da wird sichtbar, dass eine dicke Kruste von Staub- und anderen Ablagerungen den Lüftungs-



querschnitt so weit verengt, dass nichts mehr hindurchgeht. Das Rohr ist zu. Mit einer kleinen Kelle trägt er die Kruste im Anfangsbereich des Rohres ab. Dann schieben er und ein Kollege eine Mini-Videokamera in das Rohr, mit der mehrere Meter der Anlage inspiziert werden können. Auf dem Monitor ist das ganze Ausmaß der Verschmutzung zu erkennen. Stäube aus feinstem Abrieb von Kleidung, Papier, Haaren, Hautschuppen und Bestandteilen von Sprays bilden den Nährboden für das Wachstum von Schimmelpilzen.

Ich frage die Mieterin, wann die Anlage zum letzten Mal gereinigt wurde. Sie denkt lange nach: „Solange wir hier

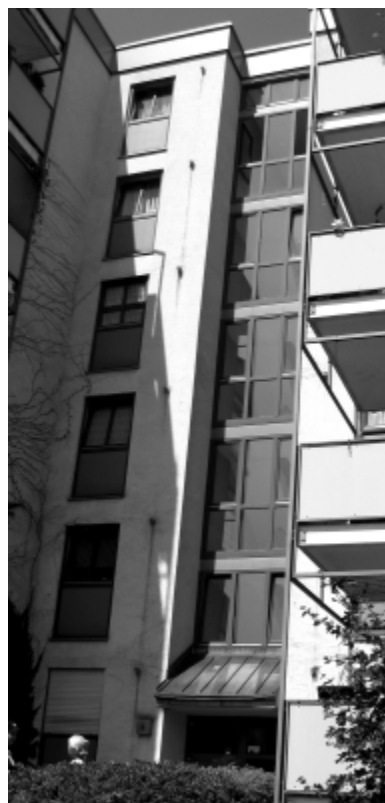
Fotos: KDH



„Das ist wie beim TÜV für Autos. Kein Autofahrer liebt die Untersuchungen, aber alle haben mehr oder weniger eingesehen, dass es anders nicht geht, wenn ein gewisser Sicherheitsstandard gehalten werden soll“, meint Schornsteinfeger Ralf Frank.



Ortstermin in der Neubausiedlung am Stadtrand; Straße 574 in Rudow



Fotos: KDH

wohnen, und wir wohnen von Anfang an in dieser Wohnung, wurde von unserem Badezimmer aus die Lüftungsanlage noch nie gereinigt. Ob eine Säuberung vom Dach aus durchgeführt wurde, haben wir nicht bemerkt.“ Die Fachleute von der Schornsteinfeger-Innung dazu: „Eine Reinigung muss vor allem an den Endpunkten in den unteren Etagen, hier im Badezimmer vorgenommen werden, weil sonst die Ablagerungen nur gelöst werden, nach unten fallen, und hier alles verstopfen.“

**Schimmelpilze wachsen und gedeihen**

Die Häuser an der Straße 574 in Rudow sind keine Einzelfälle. „So sieht es leider in vielen Lüftungsanlagen von Berliner Mietshäusern aus“, berichtet Schornsteinfegermeister Hartmut Putbrense. In Berlin, so schätzt die Schornsteinfeger-Innung, gibt es rund 750.000 Wohnungen, die bei möglichen Lüftungsproblemen von Schimmelpilzen befallen werden können. Genaue Zahlen können die Schornsteinfeger nicht angeben, weil sie, anders als in Brandenburg oder in Häusern, der vor 1990 in Ostberlin gebaut worden sind, in den Westberliner Bezirken nicht mit der Kontrolle dieser Anlagen beauftragt sind. Eine Einzeluntersuchung des Instituts für Lufthygiene stellte bei 1.500 geprüften Anlagen bei 80 Prozent „Keimwachstum“ fest. Es sind, wie auch aus anderen Laboruntersuchungen hervorgeht, vor allem Schimmelpilze, insbesondere der Aspergillus und Mucorarten mit sehr hoher Sporenbildung. Gerade diese Schimmelpilze stellen in Häusern, die in Folge der Energieeinsparverordnung stärker isoliert wurden und über eine schlechte Außenlüftung verfügen, ein großes Risikopotenzial dar. Sie verbreiten sich unbemerkt bis in die Räume hinein, wachsen hinter Tapeten und Fliesen und können Erkrankungen verursachen. „Wir brauchen auch in Berlin die Überprüfung und Wartung dieser Anlagen, damit die Bewohner nicht krank werden“, so Sascha Graf von der Schornsteinfeger-Innung.

**Brandgefährlich**

Schlecht gewartete Entlüftungsanlagen können nicht nur die Gesundheit gefährden, sie können bei Wohnungsbränden auch zur Brandausbreitung in andere Stockwerke beitragen. Wolfgang Rowenhagen, Sprecher der Berliner Feuer-

wehr: „Schlecht gereinigte Lüftungsschächte sind im Brandfall gefährlich, da sich ein Feuer über die Pilzsporen schnell über große Teile der Gebäude verteilen kann.“ Kommt gar Fett in den Entlüftungsschächten hinzu, wenn zum Beispiel Küchen angeschlossen sind, dann könne das Feuer „wie durch ein Kanonenrohr“ nach oben schießen.

**Aufs Dach gestiegen**

Nach der Inspektion der Ansaugöffnung im Bad mit den alarmierenden Ergebnissen, führt der Weg die Treppen hinauf aufs Dach. Eine große Ansaugpumpe summt, dicke glänzende Rohre verbinden sie mit den einzelnen Entlüftungsschächten. Wieder greifen die Schornsteinfeger zum Werkzeugkasten, öffnen einen Lüftungsschacht. Das Ergebnis überrascht nicht mehr: auch hier ist das Rohr „stark zugewachsen“. Die Videokamera beweist auch hier, die Kruste erstreckt sich durch die Stockwerke, nach unten hin nimmt sie sogar an Stärke zu. Ein Einzelfall? Die Schornsteinfeger öffnen einen weiteren Lüftungsschacht. Große Überraschung, denn neben der bereits bekannten Verkrustung findet sich hier sogar ein Fernsehkabel samt Verteilerdose, die in diesem Schacht unsachgemäß verlegt wurden.

**Vermieter übertreiben Kosten**

Bisher haben sich die Vermieterverbände dagegen gewehrt, dass die Schornsteinfeger auch in den Westberliner Bezirken die regelmäßige Kontrolle der Entlüftungsanlagen übernehmen. Sie verweisen darauf, dass die Wohnungsgesellschaften die Anlagen „regelmäßig“ durch Fachfirmen reinigen lassen. Eine Kontrolle durch die Bezirks-schornsteinfegermeister sei zu aufwändig und zu teuer. Und genau an dieser Stelle merken die Schornsteinfeger an, dass die Aussage „regelmäßig“ keinen genauen Zeitintervall beschreibt und dass die Kosten dramatisiert werden. Nach ihrer Kalkulation würden durch die regelmäßige Inspektion durch die Innung Kosten in Höhe von monatlich einem Euro pro Wohneinheit entstehen.

**Kosten sparen durch Reinigung**

Wenn die Vermieter über zusätzliche Kosten sprechen, dann vermeiden sie es, eingesparte Kosten durch Verhinderung von Schimmelbildung dagegen zu rechnen. Welche Schäden werden in den

Wohnungen und an der Bausubstanz vermieden, wenn die Lüftungsanlagen einwandfrei funktionieren? Welche Krankenkosten müssen bezahlt werden, wenn Schimmelbildung in den Wohnungen zu langwierigen Erkrankungen und Allergien führt? Atemluft ist das wichtigste Lebensmittel, es sauber zu halten ist auch eine Verpflichtung der Wohnungsvermieter.

**Ein West-Berliner Problem**

Seit 1992 bemüht sich die Schornsteinfeger-Innung darum, dass in Berlin einheitliche Regelungen für die Inspektion der Entlüftungsanlagen getroffen werden. Bisher gilt die Zuständigkeit der Schornsteinfeger nur für die Anlagen, die vor der Wende im Ostteil der Stadt gebaut wurden und Anfang der 90-er Jahre einer Generaluntersuchung unterworfen wurden. Daraus resultiert die weitere Inspektionsberechtigung. Die neuen Anlagen in Ostberlin und alle Anlagen in den Westberliner Bezirken gehören nicht zum Zuständigkeitsbereich der Schornsteinfeger. Hier liegt es in den Händen der Hausbesitzer, in der Regel der Wohnungsunternehmen, wie verfahren wird.

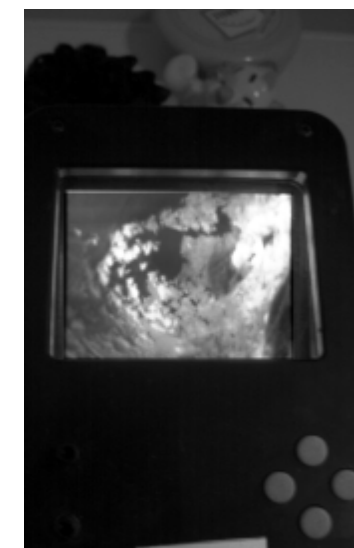
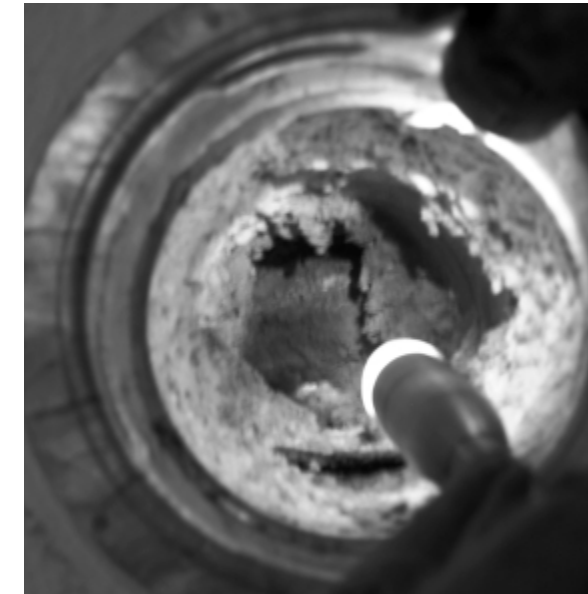
Solange der Berliner Senat keine Überprüfungspflicht für Wohnungslüftungsanlagen einführt, haben die Mieter keine Gewissheit, dass ihre Entlüftungsanlage fachgerecht gewartet und kontrolliert wird. Unklar ist auch, an wen sie sich bei Störungen, z.B. bei Schimmelbildung durch Nichtfunktionieren der Entlüftung wenden können. In erster Linie sind zwar die Vermieter zuständig, aber Beispiele zeigen, dass es von dieser Seite neben Hinweisen auf „fachgerechtes Lüften und Heizen“ oftmals keine Reaktion gibt. Bei Gesundheitsgefährdungen können zwar die zuständigen Bezirksämter eingeschaltet werden, auch die Schornsteinfeger-Innung kann ein Ansprechpartner bei Problemen sein, klare Zuständigkeiten sind das jedoch nicht.

**Neue Initiative im Abgeordnetenhaus geplant**

Wie Claudia Hämmerling beim Ortstermin versichert, werden die Grünen noch in diesem Jahr erneut die Initiative im Abgeordnetenhaus ergreifen, um den Senat zu verpflichten, eine entsprechende Verordnung zu erlassen. Diesmal soll

eine überfraktionelle Initiative den Missstand beenden. Ein erster parlamentarischer Antrag war im vergangenen Jahr im Bauausschuss an der Kostenfrage gescheitert. Auch die neue Initiative wird mit Widerstand der Vermieterverbände zu rechnen haben, die schon jetzt behaupten, die Anlagen würden regelmäßig überprüft und zudem gebe es „keine gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnisse über eine tatsächliche Gesundheitsgefährdung“. Der Ortstermin in der gepflegten Wohnanlage in Rudow hat da andere Ergebnisse zutage gefördert. Abgeordnetenhaus und Senat sind zum Handeln aufgefordert, auch gegen die Vermieterlobby.

H. ■



Oben: Blick mit der Videokamera in den Lüftungsschacht. Mitte rechts: Auf dem Monitor ist zu sehen: überall dicke Ablagerungen. Mitte links: Vorbereitung zum Abzugstest mit einer kleinen Rauchgaspatrone. Unten links: Eine Kelle voll Ablagerungen, idealer Nährboden für Schimmelpilze. Unten rechts: Überraschung auf dem Dach. Im Abzugsschacht ist eine TV-Antenne samt Verteilerdose verlegt worden.

