

Schimmel in Innenräumen

Stadtrat Rudolf Schnur richtete zum Thema „Schimmel in Innenräumen“ folgende Plenaranfrage an Oberbürgermeister Hans Rampf:

Schimmel in Innenräumen ist leider auch in Landshut eine weit verbreitete Belastung vieler Bewohner, die zu erheblichen gesundheitlichen Schäden führen kann. Die meisten Betroffenen sind gezwungen mit dem Problem auf eine Frage- und Erfahrungs-Odyssee zu gehen.

Gibt es eine, wie auch immer geartete, Zuständigkeit der Stadt Landshut für Maßnahmen zur Bekämpfung von Schimmelvorkommen in Wohn- und Gewerberäumen oder sonstigen Immobilien?

z.B. über

Art. 3 BayBO – Landesrecht Bayern

Allgemeine Anforderungen

(1) ¹ Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

² Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Missetände benutzbar sein.

Gibt es eine Zuständigkeit von anderen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Gesundheitsamt, Gewerbeaufsichtsamt) bei Schimmelbefall?

Wo ist die geregelt und welche Aufgaben sind konkret zugewiesen?

Wie geht die Stadt Landshut in den eigenen Immobilien gegen Schimmelbefall vor (z.B. Salzstadl) und wie effektiv sind diese Maßnahmen? Welche Präventivmaßnahmen verwendet die Stadt Landshut?

Oberbürgermeister Rampf antwortete wie folgt:

1. Die Zuständigkeit für die Bekämpfung von Schimmelvorkommen in Wohn- und Gewerberäumen ist gesetzlich nicht geregelt. Es gibt also auch keine Zuständigkeit der Stadt Landshut für Maßnahmen zur Bekämpfung von Schimmelvorkommen in Wohn- und Gewerberäumen oder sonstigen Immobilien außer bei den Objekten, bei denen die Stadt selbst Eigentümer ist.

Art. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ermächtigt die Stadt als Generalklausel lediglich zum bauaufsichtlichen Einschreiten bei Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (z. B. bei Gefährdung Dritter durch einsturzgefährdete Gebäudeteile) und kann zum Erlass von Anordnungen hinsichtlich Schimmelbefall nicht herangezogen werden.

Bei Schimmelbefall in Wohn- oder Gewerberäumen sind in der Regel privatrechtliche Ansprüche aus einem Mietverhältnis betroffen. Ansprüche sind dabei im Rahmen des Zivilrechts durchzusetzen. Ein öffentlich-rechtliches Einschreiten scheidet somit aus.

2. Bei Kenntnis von Schimmelbefall in stadteigenen Immobilien besichtigt ein Mitarbeiter des Amtes für Gebäudewirtschaft den Schaden vor Ort, misst Temperaturen und Luftfeuchtigkeit und dokumentiert die vorgefundene Situation. Anschließend wird amtsintern die weitere Vorgehensweise abgeklärt. Es gibt prinzipiell zwei Vorgehensweisen bei Schimmelbefall:

Fall 1: Schwerwiegender Schimmelbefall

Besichtigung der Situation mit einem Sachverständigen und Erstellung eines Sanierungsplans. Anschließend Schimmelbekämpfung durch entsprechende Fachfirmen.

Fall 2: „leichter“ Schimmelbefall

Beauftragung von Fachfirmen zur Beseitigung der Schimmelbefalls.

In jedem Fall werden nach Abschluss der Maßnahmen die betroffenen Mieter nochmals intensiv über das richtige Verhalten zur Vorbeugung von Schimmelbefall informiert.

Die Effektivität der eingeleiteten Maßnahmen hängt vor allem vom Nutzer-/Mieterverhalten und dem vorhandenen baulichen Zustand des Gebäudes ab.

3. Jeder Mieter von städtischen Wohnungen erhält mit dem Mietvertrag das Merkblatt „Schimmel vermeiden“ (siehe Anlage).
Seit Langem sind im Amt für Gebäudewirtschaft Datenlogger zur längerfristigen Aufzeichnung z.B. von Temperatur und Luftfeuchte vorhanden. Diese werden bei Bedarf bzw. Verdacht in den entsprechenden Räumlichkeiten aufgebaut.
Mittlerweile wurde auch ein kombiniertes Messgerät angeschafft, mit dem Luftfeuchte und Temperatur in Echtzeit vor Ort bestimmt und angezeigt werden können. Mit Hilfe dieses Gerätes sollen die Mieter zum Thema Lüften/Schimmel sensibilisiert werden. So ist es möglich, den Mietern plakativ zu veranschaulichen, wie stark die Luftfeuchtigkeit durch Stoßlüften der Fenster gesenkt werden kann. Der zuständige Mitarbeiter hat dieses Gerät bei allen Ortsterminen dabei und kann im Verdachtsfall entsprechende Messungen machen.

Landshut, den 18.04.2013

Hans Rampf
Oberbürgermeister