

Lüftungsplan oder automatische Lüftung?



Wohnungseigentümer/ Vermieter müssen sich heute intensiver mit dem Thema Lüftung beschäftigen, um die Substanz ihrer Gebäude zu sichern. Als einfache Möglichkeit wählen viele Wohnungsbaugesellschaften Lüftungsinformationen, die an die Mieter verteilt werden. Diese Informationen beschreiben, wie lange und wie häufig gelüftet werden soll.

Solange sich die Mieter daran halten, helfen diese Lüftungsinformationen. Wenn es doch zum Schadensfall kommt, hilft auch der Verweis auf die Lüftungsanweisung nicht mehr weiter.

Strenge Lüftungsregeln nicht zumutbar

Das Landgericht Aurich (Aktenzeichen 2 T 51/05) hat festgestellt, dass es mit dem normalen Alltag eines Mieters schwer zu vereinbaren sei, sich an strenge Lüftungspläne zu halten. In diesem Fall sollten die Bewohner viermal am Tag für jeweils 15 Minuten lüften, um bereits vorhandenen Schimmel los zu werden. Das Gericht befand, dass diese Vorgabe eines Sachverständigen nicht im normalen Alltag einzuhalten ist, und daher ein Mangel der Wohnung vorliege, der zur Mietminderung berechtige.

Alternative: Mechanische Wohnungslüftung

Nicht nur in diesem Fall kann durch eine dauerhafte Grundlüftung einer mechanischen Lüftungsanlage den Bewohnern die Arbeit abgenommen werden. Die schwache Grundlüftung sorgt dafür, dass genug Luft abgesaugt wird, um das Gebäude bei normaler Nutzung vor Feuchteschäden zu schützen. Bei höherem Bedarf kann der Nutzer manuell oder eine bedarfsgeführte Regelung den Volumenstrom entsprechend erhöhen.

So sind die Wohnungseigentümer auf der sicheren Seite und das Gebäude ist sicher vor Feuchteschäden geschützt. Die Nutzer bleiben verschont vor Schimmel und sparen dennoch Heizkosten.