

Aktuelle Information für alle Privat-Vermieter, die ihr Haus/ihre Wohnung neu vermieten:

Erhöhen Sie Ihren Mietertrag und schützen Sie Ihr Eigentum durch einen Wohnungs-Pass !

Der Wohnungs-Pass schützt zuverlässig

- vor späterer Beanstandung der Mietpreis-Vereinbarung,
- vor nachgeschobener Mängelbehauptung,
- vor Auseinandersetzungen über den Renovierungsumfang bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Sachverständig, neutral und eindeutig wird der Nutzungswert zum Zeitpunkt der Wohnungs- bzw. Hausübergabe ausgewiesen!

Das ist die beste Werbung für Ihr Vermietobjekt und zugleich die bestmögliche Absicherung für Sie. Denn Sie wissen ja, was auf Sie unter Umständen zukommen kann. Hier nur zwei besonders typische Beispiele:

1. **Beispiel:** Ihr Mieter gerät in finanzielle Schwierigkeiten, kann die Miete auf Dauer nicht mehr in voller Höhe bezahlen – was wird er tun? Er schreibt Ihnen einen Brief, ihm sei inzwischen aufgefallen, die Mietpreisfestsetzung sei aufgrund wesentlicher Nutzungseinschränkungen um soundsoviel Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete überhöht. Dies berechtigt ihn zu einer entsprechenden Mietminderung. Sie mahnen ihn ab und er kontert, indem er dem Einwohneramt anzeigt, Ihre Mietforderung läge um mehr als 20 Prozent über dem Mietenspiegel. Dies verstoße gegen Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Zugleich beantragt er Rückerstattung der angeblich zuviel gezahlten Miete beim Bezirksamt. Dieses leitet gegen Sie als Vermieter/in ein Ermittlungsverfahren ein. Was werden Sie tun? Im Zuge der Anhörung legen Sie Ihren -Pass vor und beweisen den vollen Nutzwert der Mietsache. Hierdurch kann das Verfahren blitzschnell niedergeschlagen werden!

Wussten Sie, dass Verstöße gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit Bußgeldern bis zu einer Höhe von 50.000 EURO geahndet werden?

2. **Beispiel:** Ihr Mieter nutzt das Mietobjekt baubiologisch verkehrt. Er lüftet nicht ausreichend, lässt Nässe im Bad stocken und heizt einige Räume unzureichend – und erzeugt damit Schimmel in der Wohnung! Bereits 15 Millionen bundesdeutsche Wohnungen sind betroffen, und Nutzungsfehler der beschriebenen Art sind die häufige Ursache. In solchen Fällen wird fast immer dem Mietobjekt die Schuld zugeschrieben. Es kann zu jahrelangen, sündhaft teuren Auseinandersetzungen kommen, wobei auch zu bedenken ist, wie aufwendig eine Schimmelsanierung sein kann, wenn alle betroffenen Bauteile (z.B. der Wandputz) zurückgebaut und erneuert werden müssen. Nun können Sie über den Wohnungs-Pass belegen, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter garantiert schimmelfrei war. Damit können Sie die Ansprüche des Mieters abwehren und Ihre eigenen Ansprüche viel schneller durchsetzen!



Fragen und Antworten zum Wohnungs-Pass

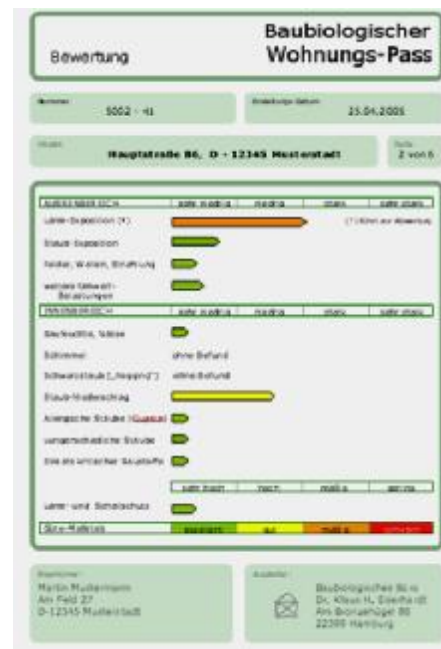
Was bekomme ich ?

Den Wohnungs-Pass (6 Seiten) in zweifacher Ausfertigung (für Sie und Ihren Mieter).

Das dem Wohnungs-Pass zugrunde liegende Gutachten (in einfacher Ausfertigung, für Sie).

Unser Buch: K.H. Eiserhardt – *Tipps für Besserwohner. Eine Einführung in die Baubiologie* (für Ihren Mieter, damit er baubiologisch richtig wohnt und werterhaltend renoviert).

Einen Gutschein für Ihren Mieter über EURO 50,00 auf eine baubiologisch-geopathologische Wohnungs- und Einrichtungsberatung (die kostet ihn dann lediglich EURO 145,00 statt 195,00 - und schließt auch die oft gewünschte Schlafplatz-Optimierung gegen Erdstrahlen ein).



Was kostet das ?

Wohnungen bis 70 m² Wfl.: 1/2 Netto-Kaltmiete.

Wohnungen über 70 m², Häuser: 1/3 Netto-Kaltmiete

Keine weiteren Kosten (sofern Stadtgebiet Hamburg).

Wie schnell geht es ?

Eine Wohnungs-Untersuchung dauert 1 Stunde.

Eine Hausbegehung dauert bis zu 2 Stunden.

Die Ausfertigung des Passes dauert 3 bis 5 Tage.

Was wird untersucht und bewertet ?

Außenbereich: Lärm-Exposition, Staub-Exposition, Elektrische Felder und Strahlungen (z.B. von Sendeeinrichtungen) und weitere Umweltbelastungen.

Innenbereich: Baufeuchte und Nässe, Lüftungsmöglichkeit, Schimmel, Schwarzstaub („Fogging“), Stäube, Einsatz kritischer Baustoffe, Lärm- und Schallschutz.

Wer macht es ?

In Hamburg sind wir für Sie da:

Baubiologisches Büro Dr. Klaus H. Eiserhardt
(Verband Baubiologie + BDG)

Am Bronzehügel 86
22399 Hamburg

Telefon 040-6062953

Email: Eiserhardt@t-online.de

URL: www.GuteOrte.de



Feuchtigkeitsschäden und Schimmel in der Wohnung



Feuchtigkeit in der Wohnung ist immer öfter Gegenstand von Beschwerden der Mieter. Die Feuchtigkeit selbst und deren Folgen sind stets Mängel der Mietsache. Besonders problematisch ist allerdings die Frage, von wem oder wodurch der Mangel hervorgerufen wurde, wer ihn also zu vertreten hat.

Nach wissenschaftlichen Untersuchungen (z.B. der Universität Jena) ist häufig ein verkehrtes Nutzungsverhalten die Ursache. Ganz banale Gründe, wie ein zugestelltes und deshalb zu selten geöffnetes Fenster oder auch mangelhafte Beheizung des Raumes, können das Problem auslösen.

Grundsätzlich sind alle Schimmelpilze geeignet, Allergien hervorzurufen. Deshalb müssen befallene Materialien entfernt werden (TRGS 907, 908). Bei starkem Befall ist der Wandputz mit einer Putzfräse zu entfernen und neu aufzuputzen. Die Sanierung größerer Schäden darf nur der akkreditierte Fachbetrieb ausführen.

Für den Vermieter ist nichts wichtiger als das Vorsorge-Prinzip, um von Anfang an jeden Konflikt zu vermeiden:

F Vor der Vermietung den einwandfreien Wohnungszustand im Wohnungs-Pass bescheinigen lassen !

Mobilfunk-Sendemasten



So genannte Funkmasten bilden immer öfter Anlass zu nachgeschobenem Streit zwischen den Mietparteien. Fast immer erweisen Messungen auch aus baubiologischer Sicht eine unbedenkliche Leistungsflussdichte.

Deshalb gilt auch hier für den Vermieter das Konflikt-Vermeidungsprinzip:

F Vor der Vermietung die Unbedenklichkeit in den Wohnpass aufnehmen lassen !

