

# Schreiner müssen auch Designer sein

**HANDWERK** Bei der Gesellenprüfung gibt es einen zusätzlichen Wettbewerb für die „Gute Form“.

**LANDKREIS.** Zwei Mädchen und 16 junge Burschen legten in den letzten Tagen ihre Gesellenprüfung im Schreinerhandwerk ab. Nach der schriftlichen Prüfung im Juli galt es, am Montag und Dienstag in den Räumen des Berufsbildungszentrums der Handwerkskammer in Cham eine Arbeitsprobe anzufertigen.

Die künftigen Schreiner hatten dabei sieben Stunden Zeit, ein Werkstück nach Vorgaben anzufertigen, diesmal ein Beistelltischchen. Hinzu kommt das Gesellenstück, bei dem es sich um ein eigenständig zu planendes Werkstück handelt, welches in 80 Stunden hergestellt werden musste.

Traditionell können die Prüflinge im Schreinerhandwerk mit ihren Gesellenstücken an dem Wettbewerb „Die Gute Form, Schreiner gestalten ihr Gesellenstück“ teilnehmen. Mitglieder der Jury waren Landratstellvertreter Sandro Bauer, Studiendirektor Johann Altmann, der Außenstellenleiter der Staatlichen Berufsschule in Furth im Wald, wo ab dem nächsten Schuljahr die Schreiner beschult werden, und Lothar Gruber, der Innungskulturwart der Schreiner-Innung.

Gemeinsam mit Innungsoberrmeister Max Schächtl hatten sie keine leichte Aufgabe, die Arbeiten zu bewerten. Die Bewertungskriterien: Idee, Formgebung, Funktionalität, angemessener Zeitaufwand sowie technische und handwerkliche Ausführung.

Die besten Prüfungsstücke werden im September in den Schalterräumen der Sparkasse-Zentrale in Cham zu sehen sein. Dort wird auch Anfang September die Überreichung der Gesellenbriefe stattfinden. (cft)



Keine leichte Aufgabe für die Jury des Wettbewerbs „Gute Form“: Innungskulturwart Lothar Gruber (von rechts), Obermeister Max Schächtl, Studiendirektor Johann Altmann, Landratstellvertreter Sandro Bauer und der Geschäftsführer der Kreishandwerkerschaft, Theo Pregler

Fotos: cft



Unter den kritischen Augen der Prüfungskommission fertigten die Schreinerlehrlinge ihre Arbeitsprobe an.

## Wert von Ferienjobs

**JUGEND** Dr. Gerhard Hopp appelliert an Schüler, Studenten und Arbeitgeber.

**LANDKREIS.** „Ferienarbeit ist eine hervorragende Gelegenheit, die Arbeitswelt besser kennenzulernen und sich wichtige Informationen für die spätere Berufswahl zu verschaffen.“ So sieht es Dr. Gerhard Hopp, der jugendpolitische Sprecher der CSU-Fraktion im Bayerischen Landtag. Deshalb sollten die Jugendlichen auch einen realistischen Einblick in das jeweilige Tätigkeitsfeld erhalten. Dr. Hopp appelliert an die Arbeitgeber, die Ferienjobber nicht nur für Hilfstätigkeiten einzusetzen. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels seien Ferienjobs eine gute Werbung für die Branche und das eigene Unternehmen.

Aber auch die Schüler und Studenten sollten die Zeit des Ferienjobs für sich nutzen. Dr. Hopp: „Die jungen Menschen sollen erkennen, dass sie mit Ferienbeschäftigungen die Chance auf einen Ausbildungsplatz erhöhen.“ Die Tätigkeit werde von vielen Arbeitgebern als Zusatzqualifikation, wie Praktika, gewertet. Gleichwohl sei es ein legitimes Interesse der jungen Menschen, sich mit dem Zusatzgeld ein paar lang gehegte Wünsche zu erfüllen. „Auch das hat einen positiven Effekt: Schüler und Studenten, die sich durch einen Ferienjob ihr eigenes Geld verdienen, lernen, wie hart man für sein Geld arbeiten muss“, so der Jugendpolitiker. Hopp appelliert, den Jugendarbeitsschutz zu beachten: „Schließlich sollen die jungen Menschen nach den Ferien nicht erschöpft oder gar verletzt ins neue Schuljahr oder Semester starten.“ Weitere Informationen des Sozialministeriums im Internet: [www.stmas.bayern.de/arbeitschutz/sozial/kinder.htm](http://www.stmas.bayern.de/arbeitschutz/sozial/kinder.htm)

# Schimmel in der Wohnung wird oft zum Streitfall

**RECHT** Was Mieter und Vermieter für den Fall des Falles wissen sollten.

SERIE

**EIN PROBLEM?  
EXPERTEN-RAT IN ALLEN  
LEBENSLAGEN**

VON DR. ANDREAS STANGL

**LANDKREIS.** Schimmel in der Wohnung ist grundsätzlich ein erheblicher Mangel, der Rechte des Mieters begründet, angefangen von der Mietkürzung (Minderung) bis hin zur außerordentlich fristlosen Kündigung (z. B. bei nachgewiesenen toxinbildenden Sporen in der Atemluft).

Für den Vermieter ist dies problematisch, da das Recht zur Mietminderung verschuldensunabhängig ist. Es kommt also nicht darauf an, ob der Vermieter für das Auftreten von Schimmel schuldhaft eine Ursache gesetzt hat. Er haftet auch für den bloßen bauseitigen Zustand des Objektes, das er vermietet hat.

### Die Schuldfrage

Neubaufeuchtigkeit, Instandhaltungszustand (fehlende bzw. aufgeschobene Reparaturen), unzureichende Dämmung oder undichte Fenster gehen daher zu seinen Lasten. Anders ist die Situation, wenn Ursache der Schimmelbildung ein falsches Nutzerverhalten des Mieters ist, beispielsweise falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten.

Meist ist das Vorliegen des Mangels (Schimmel) unstrittig, bestenfalls streitet man sich über den Umfang der Schimmelbildung (Stockflecken oder großflächiger Befall). Entscheidend ist dagegen, was die Ursache für den

Schimmel ist, was anhand des Schadensbildes nicht sicher beweisbar ist, jedenfalls nicht verbindlich auflösbar. Letztlich läuft dies im Streitfall auf ein Sachverständigengutachten hinaus, das zum einen langwierig, aber auch kostenintensiv ist.

Gut, wenn man rechtsschutzversichert ist, da diese Streitigkeiten kaum wirtschaftlich betrieben werden können. Die Kosten für einen Gerichtssachverständigen übersteigen häufig bei weitem die behauptete Minderungsquote. Gutachten im Wert von 2000 bis 3000 Euro sind keine Seltenheit.

### Guter Rat ist gefragt

Im Streitfall entscheidet häufig die Beweislast. Dies bedeutet, dass, wenn die Ursache eines Mangels nicht aufgeklärt werden kann, dies diejenige Partei betrifft, die den Beweis zu führen hat. Dies ist bei Schimmelbildung und Feuchtigkeit meist der Vermieter, der zunächst nachweisen muss, dass die auftretende Schimmelbildung keine bauseitigen Ursachen hat.

Liegen dagegen keine konkreten Anhaltspunkte für einen aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters herrührenden Baumangel vor, muss der Mieter sich entlasten und beweisen, dass die Feuchtigkeitsschäden von ihm nicht durch falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten zu vertreten sind.

Gerichte belasten daher meist den Vermieter zunächst mit den Kosten für Sachverständigengutachten, was frustrierend ist, wenn selbst bei einem späteren Prozesssieg der Mieter nicht liquide ist und der Vermieter letztlich die verauslagten Kosten tragen muss. Ansonsten, wenn sich herausstellt, dass der Mieter verantwortlich ist, hat dieser die Kosten einschließlich der Kosten des Gutachtens zu tragen.

Den Parteien ist daher dringend an-

zuraten, sich beraten zu lassen, um keine Rechtsnachteile zu erleiden.

Der Vermieter sollte vertragliche Vorsorge treffen. Im Rahmen des Vertrages sollte, insbesondere bei modernen hochwertig gedämmten Wohnungen, nachweisbar durch Anlagen aufgeklärt werden, wie zu heizen und zu lüften ist.

Gerade bei Modernisierungen erleben Vermieter böse Überraschungen, wenn zwar im Gutachten festgestellt wurde, dass bestimmte Lüftungsintervalle einzuhalten sind, der Richter aber meint, dass man dies von einem berufstätigen Mieter nicht verlangen kann (beispielsweise dreimal am Tag stoßlüften). Hier ist die Rechtsprechung uneinheitlich.

Der Vermieter sollte auch aufklären über die Unterschiede einer so genannten „Stoßlüftung“ und der bloßen „Kipp Lüftung“. Letzteres ist einerseits nicht ausreichend, andererseits führt dies zu erhöhten Heizkosten. Aufklärung tut not, insbesondere bei bestehendem Verhältnis, wenn hochwertige Fenster eingebaut werden, die die Wohnung dicht machen.

### Hinweise für den Mieter

Hier muss der Mieter sein Verhalten ändern, weshalb er nachweisbar aufzuklären ist, um Einwendungen vorzubeugen. Hilfreich kann es auch sein, nachweisbar darauf hinzuweisen, dass bestimmte Möbel oder Gegenstände nicht direkt an die Außenwände angebracht werden dürfen.

Generell empfehlenswert für den Vermieter ist es, im Rahmen der Übergabe auch den Zustand der Wohnung mit Fotos zu dokumentieren, um später belegen zu können, wie die Situation im Objekt war. Auftretende Schimmelbildung ist so leichter dem Zeitraum der Anmietung zuzuordnen.

Mieter sollten ihr eigenes Verhalten kritisch prüfen, da sie letztlich im Ob-

jekt leben und sich selbst bzw. Mitnutzer (eigene Kinder) gesundheitlich gefährden. Statt den Streit zu suchen, kann ein Gespräch mit dem Vermieter oder mit einem kompetenten dritten Fachmann beidseitig helfen. Wird dann richtig geheizt und gelüftet, ist das Problem weg, ohne dass man sich streiten muss.

### Vorsicht bei Mietminderung

Vorsicht ist geboten für den Mieter, wenn er bei der Mietminderung übertreibt. Geht ein Mieter davon aus, dass Schimmel auf bauseitigen Mängeln beruht, trägt er das Risiko für die Richtigkeit seiner Einschätzung, falls er deswegen die Miete mindert und weniger an den Vermieter zahlt. Er riskiert bei einem entsprechenden Rückstand eine Kündigung wegen Zahlungsverzug. Hat sich der Mieter geirrt, kann ihm dies die Wohnung kosten, das heißt er muss ausziehen.

Sofern Mieter dieses Risiko vermeiden wollen, sollten sie außer bei völlig eindeutiger Beweislage, in jedem Fall lieber die Miete in voller Höhe – gegebenenfalls unter Vorbehalt – überweisen. Dies eröffnet dem Mieter die Möglichkeit, etwa zu viel bezahlte Miete später zurückzufordern, wenn sich herausstellt, dass die Minderung berechtigt war. Damit wird das Risiko einer Kündigung und Räumung reduziert.

### Den Schaden dokumentieren

Beiden Parteien ist zu raten, bei Schimmel diesen zu dokumentieren, um später im Streitfall den Befall nachweisen zu können. Schimmel ist auch periodisch unterschiedlich ausgeprägt, so dass es Sinn macht, regelmäßig den Zustand zu dokumentieren, um so Raum für Raum Veränderungen nachweisen zu können.

Hilfreich ist es, dabei auch einen Meterstab in das Bild mit aufzunehmen, um so beispielsweise auch die



Schimmel in der Wohnung ist oft ein Streitfall zwischen Vermieter und Mieter. Archiv-Foto: dpa

Größe von Flecken und deren Veränderung nachweisen zu können. Dies ist auch bei einem späteren Streit hilfreich, da ein Sachverständiger die Bilder als Anknüpfung für sein Gutachten und die Entwicklung nehmen kann. Vermieter können sich dadurch schützen, da sie später beweisen können, dass gar kein massiver Schimmelbefall, sondern nur einige Stockflecken vorhanden waren, so dass die Minderung überzogen ist. Für beide Parteien gibt es daher Vorteile.

### UNSER EXPERTE



Andreas Stangl

Dr. Andreas Stangl, Soziales der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Stangl ist Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

Kontakt: Kanzlei am Steinmarkt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; Internet: [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)