



---

Haus- und Grundstücksverwaltung

---

Kühl Haus- und Grundstücksverwaltung - Postfach 1216 - 25430 Uetersen  
Gemeinde Appen  
Frau Jutta Kaufmann  
Gärtnerstraße 8  
25482 Appen

18.02.2019

**Liegenschaft: Almtweg 17/19 in Appen**  
**Verschiedene Wasserschäden**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Kaufmann,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser geführtes Telefonat und verweisen nochmals auf das Schreiben der Mieter Schröttke / Rathlau und Krüger / Zietlow vom 17.01.2019, welches wir in Kopie diesem Schreiben beigelegt haben.

Aus diesem Schreiben können Sie ersehen, dass bereits schon mehrere Wasserrohrbrüche in den letzten Jahren passiert sind. Von der dadurch entstandenen Wohnsituation der Mieter mal ganz abgesehen.

Durch Besichtigung der einzelnen Schäden sowie Rücksprache mit den jeweiligen Gewerken, können wir Ihnen mitteilen, dass die Messingrohre teilweise schon hauchdünn sind. Hier ist es nur eine Frage der Zeit, wann der nächste Wasserrohrbruch sich ereignet.

Wir haben mit heutigem Datum Angebote über die Erneuerung der Kalt- und Warmwasserleitungen bei verschiedenen Firmen angefordert. Sobald uns diese vorliegen, reichen wir die Angebote nach.

Bitte bedenken Sie, dass weitaus mehrere Kosten für diese Sanierung entstehen werden. Angefangen von diversen Stemmarbeiten, Fliesenarbeiten sowie Malerarbeiten etc. Diese Angebote können wir erst nach den Stemmarbeiten sowie Erneuerung der Wasserleitungen einholen.

Wir hoffen, Ihnen somit weitergeholfen zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen aus Uetersen

Kühl Haus- und Grundstücksverwaltung

i. A. Nicole Hagel

Kühl Haus- und Grundstücksverwaltung -per Mail-  
-per Mail-

Herr  
Hans-Joachim Banaschak  
-Bürgermeister-  
Gärtnerstraße 8  
25482 Appen

**Melanie Schröttke**  
**Dominik Rathlau**

Almtweg 19  
25482 Appen

**Sven Krüger**  
**Martin Zietlow**

Almtweg 17  
25482 Appen

*Appen, 17. Januar 2019*

### **Mängel und Wasserschäden der Wohnungen Appen, Almtweg 17 & 19**

Sehr geehrter Herr Banaschak,

seit nunmehr vier bzw. fünf Jahren wohnen wir in den oben genannten Wohnungen und genießen deren Vorzüge und Lage. Jedoch sind seit längerer Zeit folgende Mängel- und Schadensbilder sichtbar geworden, über die wir Sie als Vermieter informieren wollen:

1. Wohnung Almtweg Nr. 17 – Feuchteproblematik an den Außenwänden bzw. turnhallenseitig mit Schimmelbildung an Wänden und Mobiliar;
2. Wohnung Almtweg Nr. 19 – akuter Wasserschaden mit diversen vorangegangenen Rohrbrüchen der Zirkulationsleitung.

#### Zu 1.

Vor knapp fünf Jahren zeigte sich in der Wohnung Almtweg Nr. 17 erstmals eine Schimmelbildung im Erdgeschoss an der Außenwand (Richtung Garten). Zusätzlich schienen die Fensterbänke von außen zu durchfeuchten. In Folge dessen wurden Sichtung und Beurteilung durch Fa. Kühl Haus- und Grundstücksverwaltung vorgenommen und anschließend eine Hydrophobierung der gesamten Außenwand und Schadensbeseitigung durch einen Malerbetrieb durchgeführt. Weiterhin folgte etwas später der Austausch der maroden und zudem fehlerhaft eingebauten Terrassentür. Bereits hier fiel dem anwesenden Tischler die auffällig nasse Betonsohle auf. Kurz darauf trat erneuter Schimmelbefall auf, dieses Mal in allen an die genannte Außenwand grenzenden Zimmern (inkl. Möbeln) sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss, zusätzlich an der hofseitigen Außenwand im Bereich des Flures. Daraufhin wurde von der Fa. Kühl ein Architekt zu Rate gezogen, um die Situation zu begutachten. Dem folgten bis Mitte 2016 verschiedene Maßnahmen, wie Kontrolle der Regenwasserabflüsse und -schächte sowie eine Sockelabdichtung gartenseitig.

Trotz dessen war die Feuchtigkeitsproblematik nie gänzlich behoben und keimte immer wieder auf. Seither können an keiner Außenwand Möbel aufgestellt werden, ohne dass eine Schimmelbildung an Wand und Mobiliar einsetzt.

Letztlich wurde der Schuldverdacht auf uns Mieter gelenkt, es würde falsch gelüftet und geheizt werden. Die Forderung einer grundlegenden Ursachenforschung und zusätzliches Ersetzen der verzogenen und damit undichten Wohnungseingangstür (stetiges Auskühlen des Hausflures) wurden abgelehnt.

Kurz nach dem Jahreswechsel 2019/2019 traten nun auffällige Wasserflecke, deutliche Nässe der Tapeten und sich verfärbende Fußleisten im Erdgeschoss gartenseitig auf.

## Zu 2.

Seit ca. anderthalb Jahren kommt es wiederholt zu Wasserrohrbrüchen der Zirkulationsleitung. In Summe sind es bis zum heutigen Datum bereits sechs Rohrbrüche ein und derselben Leitung. Angefangen hat es im Kellerraum zu Nr. 19. In kurzen Abständen folgten dann weitere Brüche der Leitung im Kellerraum zu Nr. 17 sowie im Kellerniedergang. Bereits zu diesem Zeitpunkt wies der Monteur (Fa. Starck) auf den desolaten Zustand der Leitung und damit eine sich fortsetzende Problematik hin. Dieser Verdacht erhärtete sich bei einem zwischenzeitlichen Leitungsbruch im Gäste-WC von Nr. 19.

Am 08.01.2019 folgte dann der nächste Rohrbruch. Dieses Mal in der Wand zwischen Küche Nr. 19 und dem Kellerniedergang. Dieser Schaden wurde nach Kontakt mit Fa. Kühl behoben.

Am 16.01.2019 hatten wir erneut den Verdacht eines Rohrbruchs. Wir baten um einen Ortstermin mit Herrn Kühl, um die Situation vor Ort zu schildern und das weitere Vorgehen abzusprechen. Der Verdacht von Herrn Kühl, dass sich das abgesetzte Wasser unter der Küchenarbeitsplatte sowie der moderate Geruch in der Küche vom vergangenen Wasserrohrbruch käme, zerschlug sich am 17.01.2019, als ein Monteur der Fa. Grönsund einen weiteren Bruch lokalisieren konnte. Dieser schlug nach Feuchtigkeitsmessung an verschiedenen Wänden eine umgehende Entfeuchtung der Wohnung durch Bautrockner vor, sobald die Leckage abgedichtet sei, da umliegende Wände und teils Böden von Küche, Flur und Wohnzimmer durchnässt sind. Die diesmal eingesetzte Fa. Behrens bekräftigte die Aussage der Fa. Stark, die Leitung sei in sehr schlechtem Zustand und gab unmissverständlich zu verstehen, dass der nächste Rohrbruch an vermutlich „unangenehmerer“ Stelle (z. B. im Fußboden) nur eine Frage der Zeit sei.

---

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass in der Wohnung Nr. 19 derzeit drei Bautrockner, in der Wohnung Nr. 17 zwei Bautrockner für voraussichtlich mind. drei Wochen stehen. Allerdings stellt sich in Nr. 17 die Frage, ob die Ursache der Problematik überhaupt behoben wurde. Hier besteht der Verdacht, dass die Feuchtigkeit der Wände im Zusammenhang mit dem sanierungsbedürftigen Dach der Turnhalle Almtweg stehen. Dies ist mehrfach durch dort tätig gewordene Handwerker geäußert worden.

Aufgrund der unbefriedigenden Situation in beiden Wohnungen bitten wir Sie um eine grundlegende Klärung der Ursachen bzw. des Zusammenhangs mit der Turnhalle sowie Behebung dessen. Im Einzelnen bedeutet das die

- Vorbeugende Erneuerung der Zirkulationsleitung auch in den Wohnungen;
- Sanierung der bisher entstandenen Schäden;
- Ursachenbehebung der Feuchtigkeit in Wohnung Nr. 17.

In beiden Wohnungen, insbesondere jedoch in Nr. 19, kommt es v. a. durch die Geräuschbelastung der Trocknungsmaßnahmen Tag und Nacht zu erheblichen Beeinträchtigungen. In Anbetracht dieser Einschränkungen der Wohnsituationen haben wir uns nach einer rechtlichen Beratung daher entschieden, die Mietzahlungen der Wohnungen **per 17.01.** bis zur Schadensbeseitigung wie folgt zu mindern:

Almtweg Nr. 17 (Krüger/Zietlow) um 50%;

Almtweg Nr. 19 (Schröttke/Rathlau) um 70%.

Trotz allen Umständen möchten wir uns für die bisher stets freundliche Zusammenarbeit mit Herrn Kühl bedanken und hoffen auf Ihr Verständnis. Wir bedauern die momentane Entwicklung sehr und würden uns über eine baldige Klärung im Sinne aller freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Schröttke  
(Almtweg Nr. 19)

Dominik Rathlau  
(Almtweg Nr. 19)

Sven Krüger  
(Almtweg Nr. 17)

Martin Zietlow  
(Almtweg Nr. 17)