

Tierhaltung im Wohnraum: Schäden durch Katzen ziehen umfangreiche Sanierungen nach sich

(Dr. K./SET) Ist der potentielle Mieter auf „Herz und Nieren“ geprüft worden und erscheint als Vertragspartner geeignet, wird nicht selten die Frage nach einer Tierhaltung gestellt, denn diese ist grundsätzlich vom Vermieter zu genehmigen. Insbesondere bei Familien mit kleinen Kindern besteht oft dieser Wunsch. Verständlich – und ein Vermieter ist angesichts der lieben Kleinen oft nicht abgeneigt, dem nachzugeben. Doch hier ist Vorsicht geboten: Oft entstehen nachhaltige Gebäudeschäden, insbesondere durch Katzenurin.

Unser Kooperationspartner, Herr Dr. Erhard Kühnle, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Innenraumschäden, hat die Umstände und Auswirkungen für Sie zusammengefasst:

Der Tierhalter:

Tierhalter lieben ihr Tier und haben oft eine geringere Abwehrhaltung gegen Katzenuringeruch. Sie wollen das Tier nicht weggeben, weil es eine soziale Funktion für sie hat und können es nicht anweisen, das Markieren zu lassen. Sie gewöhnen sich mit der Zeit an den Katzengeruch, eine Motivation zur Beseitigung des Geruchs besteht mit der Zeit nicht mehr. Wenn andere Menschen in die Wohnung kommen, haben diese kein emotionales Verhältnis zur Katze: der Geruchseindruck ist oft ein Geruchsschock. Für Besichtigungstermine mit Nachvermietern eine denkbar ungeeignete Situation.



Die Katze / Markierungs- und sonstiges Verhalten

Katzen haben ein Revierverhalten. Ihre Markierungen setzen sie mit Urin. Die Geruchsstoffe sind sehr deutlich für Menschen wahrnehmbar. Zweck des Markierens ist die Markierung / Abgrenzung des eigenen Reviers. Katzen und Kater markieren regelmäßig mit Beginn des geschlechtsfähigen Alters, Kater öfter als Katzen. Was oft nicht bekannt ist: auch kastrierte bzw. sterilisierte Tiere können markieren. Markierungen werden im zeitlichen Abstand von Tagen gesetzt.

Markiert werden exponierte Punkte wie Heizkörperkanten, Wandvorsprünge, bodennahe Steckdosen, Möbelkanten, Türzargen und Türblätter. Werden Wandflächen markiert, läuft der Urin zu Boden und in die Fuge zwischen Wand und Estrich. Dort wird die Glaswolle oder die Kartonage durchfeuchtet. Der Urin zieht ein, trocknet ein. Die Geruchsstoffe bleiben. In der Natur werden die Geruchsstoffe durch die Witterung zerstört bzw. in den Boden gewaschen und dort abgebaut. In der Wohnung geht das nicht, weil hier keine Witterung herrscht. Die Katze markiert meist immer wieder die gleichen Stellen, weil der Geruch in der Natur nach einigen Tagen verschwindet. In der Wohnung verschwindet dieser jedoch nicht, sondern die erneute Markierung führt zur Anreicherung auf/in der Tapete, dem darunter liegenden Putz und besonders in der Estrichfuge. Tapete und Putz saugen den Urin auf, die Estrichfuge ist nicht zugänglich.

Türblätter, Zargen, Heizkörper können gereinigt werden, Tapete, Putz und Estrichfuge nicht. Oft entsteht Korrosion durch die Salze im Urin (Metall, z.B. Schrauben, rostet). Steckdosen können einen Kurzschluss verursachen.

Der Katzenuringeruch ist kein Schadstoff, also nicht gesundheitsschädlich. Für die meisten Menschen ist er jedoch unerträglich.

Katzen können durch weiteres Verhalten Schäden verursachen: Sie haben z. B. das immer wieder kehrende Bedürfnis des Krallenschärfens. Oft werden neben Möbeln auch Teppiche und sonstige Gegenstände wie Balken, Wandbeläge etc. beschädigt. Katzen müssen zudem die Haare, die sie bei der Fellpflege verschlucken, wieder erbrechen und dieses in regelmäßigen Abständen. Hierfür besucht die Katze jedoch nicht das Katzenklo, der Vorgang findet in der Regel auf dem Teppichboden statt.

Die Schäden: Auffinden und Beseitigen oft mit hohem Zeit- und Kostenaufwand verbunden

Nach Auszug des Mieters und des Tieres muss die Wohnung wieder in einen Zustand versetzt werden, der für Menschen ohne Katzen akzeptabel ist.

Für die Entfernung der Geruchsquellen ist das Auffinden und die Sanierung der Markierungsorte erforderlich. Optischer Hinweis: rötlich-bräunliche Flecken oder Spritzer, Laufspuren der Flüssigkeit.

Je nach Dauer und Umfang der Markierung müssen erhebliche bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, um die Geruchsquelle wieder zu beseitigen, z. B. kann es erforderlich werden, dass der Estrich 20 bis 50 cm zur Wand ausgetauscht werden muss, je nachdem wie weit der Urin unter den Estrich gelaufen ist.

Tapeten müssen entfernt werden. Wandputz muss teilweise bis zur Höhe von 50 cm entfernt werden. Falls die Katze von erhöhten Plätzen aus markiert hat (Sofalehne, Stuhl, Regal) muss auch hier Tapete und Putz in angemessener Höhe entfernt werden. Heizkörper müssen gereinigt oder ausgetauscht werden. Bodennahe Steckdosen oder Antennenanschlüsse sind zu prüfen und ggf. zu ersetzen. Teppichböden sollten grundsätzlich ausgetauscht werden, zusätzlich zu den Rückständen können diese Katzenallergene sammeln. Parkett ist auf Fleckenbildung zu prüfen.

Ist Urin in die Fliesenfugen im Bad eingedrungen, müssen die Fliesen oftmals ausgetauscht werden. Bei Korrosion des Metallrahmens der Revisionsöffnungen von Badewanne oder Dusche und Rostflecken von Waschmaschine oder anderen Geräten kann die Reinigung mit Heißdampf gelingen. Bei Balkontüren und Fenstern sollte der Rahmen und die Schließfuge sowie die Dichtungen auf Uringeruch geprüft werden.

Geruchsvernichter helfen nur bedingt. Oft bleibt nach der Behandlung ein eigentümlich süßlicher Geruch zurück. Geruchsbindung (neutralisieren) durch Besprühen (z.B. Febreze) hilft i. d. R. nicht. Überdecken mit anderen Geruchsstoffen ist ebenfalls wirkungslos. Auch Luftreinigungsgeräte helfen nicht.

Als allgemeine Richtschnur gilt: saugende Materialien austauschen, glatte Flächen abwaschen. Hier genügt ein starker Haushaltsreiniger.

Dr. Erhard Kühnle
Sachverständiger für Innenraumschadstoffe
bei der IKH Hannover und IHK Offenbach

Die o. g. Schäden musste H + G Göttingen e. V. leider bei einigen Wohnungsabnahmen festgestellt, teilweise wurde Herr Dr. Kühnle als Sachverständiger hinzugezogen. Besonders gravierend stellt sich die Situation dar, wenn der ausziehende Mieter keine ausreichende Kautions zur Beseitigung der Schäden hinterlegt hat oder gar vermögenslos ist. Dann hat der Vermieter die Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen. Oftmals sind das langwierige Prozesse, die noch dazu mit einem entsprechenden Mietausfall verbunden sind.