



# SCHIMMELBEFALL

in Wohnräumen

**Schimmelpilz ist heute immer häufiger in Wohnräumen anzutreffen. Ein Grund dafür ist die verbesserte Wärmedämmung vieler Gebäude. Je besser die Dämmung, umso schlechter ist es um die Luftzirkulation und die Ableitung von Luftfeuchtigkeit nach außen bestellt. Gerade bei nachgerüsteten Altbauten ist dies oft ein Problem. Die D.A.S. Rechtsschutzversicherung informiert Sie mit diesem Merkblatt über wichtige Einzelheiten rund um den Schimmelbefall, über seine Entstehung, seine Folgen, seine Vermeidung und Bekämpfung und über rechtliche Aspekte.**

## Pilze – vielseitige Lebensform

Pilze können sehr unterschiedlich aussehen – das Spektrum reicht vom Einzeller (etwa Backhefe) bis zum Steinpilz. Es gibt 120 000 Arten von Pilzen. Viele sind nützlich, zum Beispiel bei der Herstellung von Penicillin, etliche können aber auch gesundheitsschädlich sein. Auch den Schimmelpilz gibt es in verschiedensten Varianten. Allen gemeinsam ist, dass sie überwiegend aus einem kaum sichtbaren Geflecht bestehen – dem Myzel. Hausschimmel kann in dunkler oder weißer Färbung auftreten. Er vermehrt sich mithilfe von Sporen über die Luft. Nicht alle Arten von Schimmel sind gleichermaßen gesundheitsschädlich.



## Entstehung

Schimmelsporen befinden sich fast überall in der Luft. Sichtbarer Schimmel entsteht erst, wenn organisches Material als Nahrung sowie genügend Feuchtigkeit vorhanden sind. Im Haus kann ein Wassereintrich im Keller dazu führen, aber auch undichte Fenster, Türen und Dächer. Baumängel wie Kältebrücken oder falsch installierte Dachflächenfenster sind häufige Schimmelursachen. Aber auch ohne jeden Mangel gilt: Wir Menschen erhöhen permanent durch unseren Atem die Luftfeuchtigkeit in unseren Wohnräumen. Pro Nacht gibt eine erwachsene Person etwa einen Liter Wasser über die Atmung ab. Kochen, Duschen, Wäschewaschen, Zimmerpflanzen, der Zimmerspringbrunnen oder das Aquarium kommen dazu. Warme Luft kann viel Feuchtigkeit aufnehmen. Bei der Abkühlung kondensiert diese an kühlen Flächen oder Bauteilen und den Innenseiten der Außenwände. Sparsames Heizen – insbesondere im Rahmen der Nachtabsenkung – führt zu erhöhter Kondenswasserbildung.

**Ist also – aus welcher Ursache auch immer – die Raumtemperatur zu niedrig und die Luftfeuchtigkeit zu hoch oder werden Bauteile oder Möbel durch andere Einflüsse wie Wasserschäden durchfeuchtet, hat der Schimmel eine gute Existenzgrundlage.**

## Schimmel – Gefahr für die Gesundheit

Schimmelpilze sowie ihre Stoffwechselprodukte und Sporen stellen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit dar. Zunächst können Schimmelpilze Allergien auslösen. Derzeit sind bereits 25 Prozent der Bevölkerung davon betroffen. Ist das Immunsystem geschwächt, kann Schimmel ernsthafte Erkrankungen der Haut, der Schleimhäute oder der inneren Organe verursachen. Werden Stoffwechselprodukte des Schimmelpilzes über die Atmung oder den Magen aufgenommen, kann es zu Vergiftungserscheinungen kommen, auch Krebs- oder Hepatitiserkrankungen sind nicht auszuschließen. Wichtig: Nicht jede Schimmelart ist gleichermaßen gefährlich. Ob man eine gefährliche Schimmelart in der Wohnung hat, kann nur ein Fachmann feststellen. Unser Tipp: Schimmel aller Art in Wohnräumen vermeiden.

## Schimmel – Gefahr für die Bausubstanz

Schimmelpilze schädigen auch die befallenen Wohnräume selbst. Meist tritt der Schimmelpilz in Verbindung mit Feuchtigkeit auf. Diese schädigt selbst bereits die Bausubstanz und wirkt mit dem Schimmel zusammen. Baustoffe werden brüchig, Putz platzt ab, es kommt zu Frostschäden, hartnäckigen Verfärbungen, Dämmstoffe verlieren ihre Wirkung, Holzteile werden zersetzt. Zusammen mit dem Schimmel treten bei überhöhter Feuchtigkeit auch verschiedene Arten von Bakterien sowie andere Pilzarten auf – etwa der Hausschwamm,

der Mauerwerk zerstören kann. Je weiter der Schimmelbefall fortgeschritten ist, desto kostspieliger wird seine Beseitigung. Ein von Schimmel erheblich befallenes Gebäude kann schnell nicht mehr zum Wohnen geeignet sein. Auch die Einrichtung wird schnell angegriffen – von den Tapeten bis zu Büchern, Leder, Möbeln und Polsterbezügen.

## Wer ist schuld?

So lautet die Kernfrage vieler Mieter und Vermieter, die jeweils die Schuld eindeutig bei der anderen Seite sehen. Während der Mieter einen Baumangel wittert, verweist der Vermieter auf unzureichendes Heizen und Lüften. So pauschal kann man das jedoch nicht sagen: Die Baufachliteratur kennt bis zu 21 unterschiedliche Ursachen für die Schimmelbildung. Permanentes Lüften bei gekipptem Fenster und ausgeschalteter Heizung gehört ebenso dazu wie die falsche Positionierung von Möbeln: Große Schränke gehören nicht an Außenwände. Thermotapeten begünstigen den Schimmelbefall, da sich zwischen Tapete und Wand Feuchtigkeit niederschlägt. Baumängel können ebenfalls eine Ursache sein:

Etwa in Außenwänden aufsteigende Feuchtigkeit, fehlerhaft eingebaute Dachfenster, undichte Dächer, durchfeuchtete Schornsteine, die Anfangsfeuchte im zu schnell bezogenen Neubau oder eine unsachgemäße Dämmung, bei der zum Beispiel Lücken in einer Dampfsperre gelassen wurden. Stets problematisch sind ungeheizte und ungedämmte Fensternischen im Dachgeschoss.



**Viele Vermieter dämmen heute in bester Absicht ihre Häuser, denken aber nicht daran, dass durch die Dämmung auch der Luftaustausch auf nahezu null reduziert wird. Die Bewohner müssen erheblich mehr lüften als zuvor, wenn kein Schimmel entstehen soll.**

## Schimmel – was nun?

Wurde in der Wohnung Schimmel entdeckt oder wird ein Schimmelbefall vermutet (etwa aufgrund unerklärlicher Erkrankungen der Atemwege) kann nur eine Laboruntersuchung Klarheit über Befall und Gefährlichkeit bringen. Von betroffenen Oberflächen können sogenannte Abklatschproben gewonnen werden, Schimmelsporen können mit Fangschalen der Raumluft entnommen werden. Was gefunden wurde, muss mit Nährstoffen angezchtet werden, damit sich aus den Sporen Schimmel entwickelt. Vereinzelt werden bereits Schimmelspürhunde eingesetzt. Durch unterschiedliche technische Verfahren kann der Feuchtigkeitsgehalt von Bauteilen ermittelt werden.



## Fachleute und Labors

Soll ein Bauingenieur eine Wohnung auf Schimmelbefall prüfen, werden schnell Stundensätze zwischen 70 und 125 Euro ohne Mehrwertsteuer und Anfahrt fällig. Eine Rechnung von 500 bis 2 000 Euro kann durchaus zustande kommen. Die billigere Alternative sind Labors, die eingeschickte Proben untersuchen. Eine Aufzucht von Schimmelpilzen in Nährlösung mit anschließender Analyse ist bereits ab ca. 140 Euro zu bekommen. Auch Do-it-yourself-Schimmeltests werden via Internet angeboten – zum Beispiel drei Aufzuchtschalen mit Anleitung ab 28 Euro. Diese Tests werden oft wegen ihrer Ungenauigkeit kritisiert, können jedoch erste Anhaltspunkte bieten, ob ein Befall vorliegt.

## Vorbeugung

Liegen keine Baumängel vor, kann mit einfachen Mitteln vorgebeugt werden. Empfohlen wird, etwa drei- bis viermal täglich für fünf bis 15 Minuten mit voll geöffneten Fenstern durchzulüften. Insbesondere nach dem Duschen, Wäschewaschen oder Kochen empfiehlt sich dies. Besonders wichtig ist das Lüften bei neuen oder frisch gedämmten Häusern. Mit der Heizung sollte man nicht zu sehr sparen – auch nicht während zeitweiliger

Abwesenheit. Vor Außenwänden sollten keine Schränke aufgestellt werden. Entsteht trotz allem Schimmel, kann dieser auf glatten Flächen mit 70-prozentigem Alkohol oder verdünntem Brennspiritus (ein bis zwei Tassen pro Liter Wasser) beseitigt werden. Der Fachhandel bietet Farben, Dichtungsmassen etc. an, die Fungizide, also Pilzgifte, enthalten. Diese sind nicht zu empfehlen, da sich der Wirkstoff langsam aus dem Produkt löst und nur eine zeitweilige Vorbeugung gewährleistet. Die verdunsteten Giftstoffe belasten die Raumluft; manche Allergiker reagieren darauf sehr empfindlich. Viele Anti-schimmelfarben enthalten Chlor und andere gesundheits-schädliche Chemikalien.



## Schimmelsanierung

Eine Schimmelsanierung sollte durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden. Ihre Ausführung hängt von Art und Umfang des Schimmelbefalls ab – sie beginnt mit dem Reinigen befallener Flächen mit Alkohol und endet mit dem Ersetzen der jeweiligen Bauteile (Putz, Tapeten, Hölzer, Dämmstoffe etc.). Zusätzlich sind Maßnahmen gegen das künftige Eindringen von Feuchtigkeit zu treffen, etwa durch Sperrschichten in Wänden gegen das Aufsteigen von Wasser. Unbedingt beachtet werden muss, dass sich Schimmelsporen nicht während der Arbeit in der Raumluft verteilen dürfen (Abkleben befallener Flächen) und dass die Beteiligten spezielle Feinstaubschutzmasken tragen müssen. Fachbetriebe müssen die Arbeitssicherheitsmaßnahmen der Biostoffverordnung beachten.





## Rechtliches: Bauherren und Immobilienkäufer

Weist ein Neubau Schimmelbefall auf, liegt meist ein Baumangel vor. Dieser besteht bereits im Auftreten des Schimmelpilzes; ein Nachweis der Gesundheitsgefährdung durch Ermittlung der Sporenmenge in der Luft ist nicht nötig (Bundesgerichtshof, 29.06.2006, Az. VII ZR 274/04). Der Bauherr hat Gewährleistungsansprüche. Tritt der Schimmel erst nach der Abnahme auf, verfallen die Ansprüche deshalb noch nicht: Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen; auch muss der Bauherr von diesem Zeitpunkt an selbst den Baumangel nachweisen – etwa durch ein Gutachten. Beim Verkauf einer Immobilie von privat an privat wird meist die Gewährleistung ausgeschlossen. Verschweigt der Verkäufer, dass seit Jahren Schimmel aufgetreten ist, handelt er arglistig – damit kann der Käufer den Vertrag anfechten (LG München I, 20.11.2003, Az. 26 O 12901/02). Vor dem Kauf einer gebrauchten Immobilie sollte immer ein Bausachverständiger hinzugezogen werden. Die Kosten von ca. 1 000 bis 5 000 Euro sind geringer als bei einer Schimmelsanierung.

## Rechtliches: Mieter und Vermieter

Tritt Schimmel in erheblicher Ausbreitung in einer Mietwohnung auf, sehen dies deutsche Gerichte grundsätzlich als Mangel der Mietsache an. Mieter sind verpflichtet, zunächst einmal den Mangel beim Vermieter anzuzeigen. Wird dies unterlassen, haftet der Mieter womöglich für entstehende Schäden. Ansprüche des Mieters setzen voraus, dass er den Schaden nicht nur anzeigt, sondern dessen Beseitigung gefordert und eine angemessene Frist gesetzt hat. Der Mieter kann dann Anspruch auf Mietminderung, Selbsthilfe durch Be-

auftragung von Handwerkern auf Vermieterkosten und Schadenersatz für verdorbene Möbel etc. haben. Akute Gesundheitsgefahr kann eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen – aber meist nur nach vorheriger erfolgloser Fristsetzung zur Mängelbeseitigung (Bundesgerichtshof, 18.04.2007, Az. VIII ZR 182/06). Der Vermieter kann Schadenersatz fordern, wenn der Mieter für die Beschädigung der Mietsache verantwortlich ist. Eine Heizpflicht des Mieters gibt es nicht, dieser ist jedoch verpflichtet, Schäden an der Wohnung zu vermeiden.



## Beweislast und Prozess

Der Bundesgerichtshof (01.03.2000, Az. XII ZR 272/97) hat klargestellt, dass zunächst der Vermieter beweisen muss, dass die Schimmelbildung nicht auf Baumängeln beruht. Kann dies untermauert werden, muss der Mieter beweisen, dass er ausreichend gelüftet und geheizt hat. Ein solcher Beweis ist durch die letzte Heizkostenabrechnung möglich. Generell sind Prozesse um das Problem „Schimmel“ wegen der hohen Sachverständigenkosten meist teuer. Oft enden sie mit einem Vergleich oder einer Kostenteilung. Das Prozessrisiko für beide Seiten ist hoch; einer gütlichen Einigung sollte immer der Vorzug gegeben werden.

## D.A.S. RECHTSPORTAL

Nutzen Sie als Kunde der D.A.S. kostenlos unser umfangreiches Angebot an Musterschreiben, Formularen, Vorlagen und Merkblättern. Loggen Sie sich einfach mit Ihrer Versicherungsnummer und Ihrem Namen in den Servicebereich des D.A.S. Rechtsportals ([www.das-rechtsportal.de](http://www.das-rechtsportal.de)) ein.

### Hinweis:

Dieses Merkblatt gibt Auskunft über die juristischen Grundlagen und soll nicht der Beratung im Falle eines individuellen rechtlichen Anliegens dienen. Die Informationen sind sorgfältig recherchiert. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Beiträge kann jedoch nicht übernommen werden. Alle Inhalte dieses Beitrags sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und der Nachdruck sind ohne Genehmigung der D.A.S. untersagt. Alle Rechte bleiben vorbehalten.

Die D.A.S. versteht sich als Rechtsdienstleister, der durch Information auch einen Beitrag zur Schadensprävention leistet. Ist aber einmal ein Rechtsproblem aufgetreten, steht die D.A.S. ihren Kunden mit Rat und Tat zur Seite und empfiehlt gegebenenfalls geeignete Rechtsanwälte.

### Herausgeber:

D.A.S. Deutscher Automobil Schutz  
Allgemeine Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Thomas-Dehler-Str. 2  
81728 München

Druck: Fell GmbH, Gräfelfing

Stand: 01/2011



Der Rechtsschutzversicherer der **ERGO**