

Rechtliche Situation bei Schimmelpilzbefall in Ihrer Wohnung

Bei Schimmelpilzbefall in Ihrer Wohnung muss zunächst das gesamte Ausmaß des Befalls festgestellt werden. Sobald dies geschehen ist und mit Hilfe eines Gutachtens unseres Baubiologen feststeht, dass der Pilzbefall nicht auf falsches Wohn- oder Lüftungsverhalten zurückzuführen ist, muss Ihr Vermieter kurzfristig nachweisbar über den Wohnungsmangel informiert werden.

Nach dem Gesetz ist eine Wohnung mangelhaft, wenn sie einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, wenn ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder wenn eine solche Eigenschaft später wegfällt. Der Schimmelpilzbefall ist als Sachmangel der Mietwohnung gemäß **§ 536 I BGB** grundsätzlich zu berücksichtigen.

Es sollte der Vermieter zunächst auf den Mangel hingewiesen werden und ihm die Gelegenheit zur Inaugenscheinnahme gegeben werden. Sodann ist der Vermieter in schriftlicher Form aufzufordern, die Mängel der Mietsache kurzfristig (10 – 14 Tage Frist) zu beseitigen.

Erst, wenn der Vermieter dann nichts veranlasst stehen Ihnen als Mieter folgende Sanktionsmöglichkeiten zur Verfügung, die ebenfalls vorher schriftlich angekündigt werden müssen:

- 1) Mietminderung in angemessenem Umfang, falls der Vermieter hierauf nicht reagiert,
- 2) Zurückbehaltungsrechte im Hinblick auf das 3-5fache des Mietbetrages, ansonsten
- 3) Schadenersatz im Hinblick auf Schäden an Ihrem Inventar
- 4) In Extremfällen : fristlose außerordentliche Kündigung des Mietvertrages, § 569 BGB

Bevor Sie jedoch eine der oben aufgeführten Maßnahmen ergreifen sollten Sie sich umfassend im Hinblick auf Ihre Rechte gegenüber Ihrem Vermieter beraten lassen, damit unberechtigte Maßnahmen vermieden werden können. Unberechtigte Mietminderungen oder Mieteinbehalt können auch zu Vermieterkündigungen führen, vor denen Sie sich und Ihre Familie bewahren sollten.

Rechtsanwalt Witteck steht Ihnen mit seiner jahrelangen Erfahrung in mietrechtlichen Mandaten zur Verfügung und wird im Interesse Ihrer Gesundheit und Ihres Geldbeutels schnell und unbürokratisch praktikable Lösungen erzielen.

Kontakt

Wenn auch Sie medizinische, juristische oder baubiologische Fragen oder Probleme zum Thema Schimmelpilzbefall haben, melden Sie sich bei uns. Wir beraten Sie gerne.

Dr. med. Ulrich Seibert

Facharzt für Allgemeinmedizin, Naturheilverfahren und Homöopathie

Bahnstrasse 36
63225 Langen

Telefon 06103-202 5566
info@dr-med-seibert.de
www.dr-med-seibert.de

Baubiologe Heiko Wenner

AkuRy GmbH

Gabelsberger Strasse 3
63225 Langen

Telefon 06103 922840
heiko@wenner-online.com
www.akury.de

Rechtsanwalt Dirk Witteck

Tätigkeitsschwerpunkt Mietrecht

Kleberstrasse 6-8
63739 Aschaffenburg

Telefon 06021/36580
post@rechtsanwalt-witteck.de
www.rechtsanwalt-witteck.de

Schimmelpilzbefall?

Das Wichtigste auf einen Blick.
Medizinisch – Rechtlich – Baubiologisch



Schimmel kann überall wachsen:
Im Bad, im Kinderzimmer oder in der Küche



Schimmel in der Wohnung

Ein kurzer Leitfaden.

Was ist aus gesundheitlicher, baubiologischer und medizinischer Sicht zu tun?

Schimmelpilze sind zwar ein Teil unserer natürlichen Umwelt, gesundheitliche Probleme können aber entstehen, wenn die Schimmelpilzkonzentration ein bestimmtes Maß übersteigt. Wenn der Schimmelpilzbefall optisch schon zu erkennen ist, kann eine Untersuchung der Wohnraumluft zumeist entfallen, da von einer massiven Belastung auszugehen ist.

Abgesehen von der dann bestehenden Gesundheitsbelastung, den hygienischen Problemen und der optischen Beeinträchtigung stellt sich der Schimmelpilzbefall in einer Wohnung rechtlich als Mietmangel dar, der nur durch die von einem speziellen Experten im Bereich Baubiologie zu ermittelnde Methode möglichst schnell zu beseitigen ist.

Da sich also beim Schimmelpilzbefall Ihrer Wohnung Fragen aus medizinischer, baubiologischer und auch aus rechtlicher Sicht stellen, haben sich die Autoren dieses kurzen Leitfadens zusammengefunden um Ihnen „aus einer Hand“ die wichtigsten Kernfragen zu beantworten.

Die Autoren



Dr. med. Ulrich Seibert

„Schimmelpilzbelastung kann erhebliche gesundheitliche Probleme bereiten. Eine Individuelle Diagnostik und Beratung ist die Basis einer sinnvollen Therapie.“



Baubiologe Heiko Wenner

„Schimmel muss nicht immer sichtbar sein. Das Aufspüren des „Herdes“ und eine fachkundige Beratung tragen in vielen Fällen zur Lösung von Krankheitsursachen bei.“



Rechtsanwalt Dirk Witteck

„Schimmel im Wohnraum wird zu oft auf die leichte Schulter genommen. Lassen Sie sich daher über Ihre Rechte gegenüber dem Vermieter aufklären, um wegen der bestehenden Gesundheitsgefährdung sofort Abhilfe schaffen zu können.“

Sie werden sich fragen:

- Habe ich Schimmelpilze in meiner Wohnung
- Wie kann ich diese möglichst schnell und wirksam beseitigen?
- Ist meine Gesundheit oder die meiner Familie schon in Mitleidenschaft gezogen worden? Und wenn ja:
 - Was ist aus medizinischer Sicht nun zu tun?
 - Welche Rechte habe ich nun, um vom Vermieter Beseitigung des Schimmelpilzbefalls zu verlangen?
 - Kann ich die Wohnungsmiete mindern, solange meine Wohnung mit Schimmelpilz befallen ist?

Der Baubiologe

Schimmelpilz aus der baubiologischen Sicht durchleuchtet.

Es gibt weit über 250.000 verschiedene Schimmelpilzarten, von denen etwa 120 ansatzweise erforscht sind. Viele sind gesundheitsgefährdend, 10 können tödlich sein. Allein schon durch die hohe Konzentration der Sporen stellt ein Schimmelbefall grundsätzlich ein großes Gesundheitsrisiko dar.

Zwei Dinge braucht der Pilz: Feuchtigkeit (rel. Luftfeuchte ab 65 % und Nahrungsquellen). Besonders trockenliebende Pilze können aber auch bereits bei 50 % Luftfeuchte, wachsen. In der Praxis bedeutet dies, dass Schimmelpilze auch auf Materialien wachsen können, die nicht sichtbar feucht sind.

In vielen Wohnungen gibt es Nährböden

Schimmelpilze lieben eine hohe Material- und Luftfeuchtigkeit. Sie gedeihen auf vielen Nährböden, z. B. auf Holz, Teppichen, Tapeten, Tapetenkleister, Stoffen und Polstern, dauerelastischen Dichtungen (z. B. Silikonfugen) und anderen Kunststoffen.

Dabei muss ein Schimmelpilzschaden nicht sichtbar sein, sondern kann sich hinter Verkleidungen, in Dämmstoffen oder in Hohlräumen „verstecken“. So ist es möglich, dass die Raumluft mit Schimmelpilzsporen und Stoffwechselprodukten belastet ist lange bevor ihr meist typischer Geruch wahrgenommen werden kann.

Folgende Punkte können die Ursache einer Schimmelpilzbelastung sein und sollten überprüft werden:

1. Relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen ist > 65%
2. Zu kalte Oberflächentemperaturen bedingt durch:
 - Wärmebrücken
 - zu niedrig temperierte Räume
3. Luftströmung in Bauteilen (Wind- und Luftdichtigkeit)
4. Zu hohe Baufeuchte während der Bauzeit (Neubaufeuchte)
5. Ausführungsfehler des Feuchteschutzes (Flankendiffusion, aufsteigende Feuchtigkeit)
6. Wasserschaden
7. Lüftungsfehler

Sofortmaßnahmen

- befallene Flächen mit Schimmelpilz entfernen
- austrocknen
- absperren und vorbeugen

Generell gilt: Ab einer Größe des Schimmelbefalls von mehr als 0,5 m² sollten Sie uns zur Beratung aufsuchen. Bei einem Ortstermin versuchen wir die Ursache des Befalls/der Feuchtigkeit aufzudecken und leiten eine Probe des Befalls zur Untersuchung ins Labor weiter, um das Gefahrenpotential zu erkennen, und besprechen mit Ihnen den weiteren Ablauf der Sanierungsmaßnahme.



Ein Schimmelpilz im Endstadium. Die Gesundheit ist stark gefährdet.

Der Mediziner

Schimmelpilze aus medizinischer Sicht.

Schimmelpilze sind kleine Organismen, die überall auftreten. Die Allergene sind nicht die Pilze selbst, sondern deren Sporen, die zur Fortpflanzung in die Luft abgegeben und so weiterverbreitet werden. Diese Pilzsporen können, wenn sie eingeatmet werden, allergische Reaktionen auslösen. Krankheitssymptome können sowohl ganzjährig als auch saisonal auftreten.

10% der Patienten mit Atemwegserkrankungen haben eine Pilzallergie, bis zu **27%** der Bevölkerung sind sensibel auf Pilze und haben noch keine Allergie.

Welche Symptome gibt es?

- Niesattacken, Schnupfen, Naselaufen
- Bindehautentzündung mit Jucken, Rötung, Augentränen und Lichtempfindlichkeit
- Kurzatmigkeit, Husten und Atemnot bis hin zu Asthma-Anfällen (anfallartige, schwere Atemnot mit Verengung der Atemwege)
- Reaktion des Verdauungstrakts in Form von Durchfall, Blähungen, Erbrechen, Koliken
- Arthritis, Fieber, allergische Gefäßentzündungen, lichtallergische Hautausschläge
- Müdigkeit und Konzentrationsschwierigkeiten
- Entzündungen als Folge, teilweise mit Virus- und bakteriellen Erkrankungen
- Hautjucken oder auch Hautausschläge

Wie wird die Krankheit festgestellt

- Anhand der Symptome, die der Patient schildert
- gegebenenfalls Hauttests
- Antikörpernachweis aus einer Blutuntersuchung
- Spezielle Bluttests

Oft sind eine Schwächung der individuellen Körperabwehr, persönliche Mangelzustände gerade im Bereich von Vitaminen und Mineralien und Nährstoffen mitverantwortlich für das Ausbrechen von Symptomen. Diese müssen ärztlich erkannt und therapiert werden. Diese ganzheitliche Diagnostik und Therapie wird in der klassisch schulmedizinischen Therapie oft übersehen und auch verneint.

Niesattacken ausgelöst durch Schimmelpilze

