LANDKREIS
KARLSRUHE

Allgemeine Hinweise bei Schimmelpilzbefall in privaten Wohnungen

Landratsamt Karlsruhe – Gesundheitsamt Stand: Januar 2025

Wie kann Ihnen das Gesundheitsamt weiterhelfen?

Das Gesundheitsamt berät Sie gerne telefonisch zu gesundheitlichen Aspekten und dem weiteren Vorgehen.

Eine genaue Ermittlung der Ursache, die Beseitigung der Schimmelbildung, Raumluftmessungen oder ein Gutachten durch das Gesundheitsamt sind **nicht** möglich.

Wie kann Schimmel entstehen?

Überall in unserer Umwelt gibt es Schimmelsporen. Treffen diese Sporen auf gute Wachstumsbedingungen – Feuchtigkeit, Wärme und entsprechende Materialeigenschaften – wächst der Schimmelpilz. Häufig erkennbar am Geruch, auch ohne sichtbare Schimmelflecken. Suchen Sie daher bei Verdacht auch an versteckten Stellen nach Schimmel – z. B. hinter Möbeln, Fußleisten, Tapeten, unter Fußböden- und hinter Deckenverkleidungen.

Die Ursache muss schnell gefunden und beseitigt werden!

Ursachen können sein:

- Wasserschäden, Wasserrohrbrüche
- Hohe Luftfeuchtigkeit im Raum (z. B. Bad, Küche)
- Lüftungs- und Heizverhalten
- Wärmebrücken
- Bauliche Mängel

Bei einem Befall über 0,5 Quadratmeter sollten Fachfirmen beauftragt werden, um den Schimmel zu beseitigen.

Auswirkungen von Schimmel auf die Gesundheit

Schimmelbefall in Wohnräumen kann allergische Reaktionen auslösen oder bereits vorhandene (Atemwegs-) Erkrankungen verstärken. Immungeschwächte oder gesundheitlich vorbelastete Menschen sollten sich nicht in Räumen mit starkem Schimmelbefall aufhalten. Lassen Sie sich von Ihrem Arzt beraten, wenn Sie den Verdacht haben, Schimmelbefall in Ihrer Wohnung könnte der Grund für Ihre gesundheitliche Beschwerden sein.

Messen von Schimmel

- Eine Analyse oder Raumluftmessung durch Fachfirmen oder Gutachter ist bei sichtbarem Schimmelpilzbefall nicht notwendig. Derzeit gibt es hierfür keine Beurteilungsmaßstäbe, wie etwa rechtlich verbindliche Grenzwerte.
- Die Messung ist eine Möglichkeit, festzustellen, ob ein Schaden überhaupt vorliegt.
- Um die Art zu bestimmen, werden Materialproben untersucht.

Welche Pflichten/Rechte haben Mieter?

- Richtiges Lüften und Heizen
- Wie lüfte ich richtig? – Tipps und Tricks zu Schimmelvermeidung

- Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter (schriftlich), Dokumentation des Schadens (per Foto).
- Angemessene Frist zur Mängelbeseitigung setzen.
- Wird der Vermieter innerhalb der gesetzten Frist nicht aktiv, kann die Miete gemindert werden – es empfiehlt sich, dies bereits bei Anzeige des Mangels anzukündigen. Lassen Sie sich rechtlich beraten etwa über die Höhe einer Mietminderung, die Formalien sowie das weitere Vorgehen.

Welche Pflichten/Rechte haben Vermieter?

- Trägt Sorge dafür, dass Wohnung vertragsgemäß genutzt werden kann – Mängel sind so schnell wie möglich zu beheben.
- Beweislast für Schimmelbildung liegt beim Vermieter (etwa Ausschluss baulicher Mängel etc.).
- Bei Entstehung des Schimmels durch äußere Einflüsse ist der Vermieter dazu verpflichtet, den Schimmel zu beseitigen. Hierfür hat er auch die Kosten zu tragen.

An wen kann man sich für weitere Beratung wenden?

- Sachverständige/Gutachter – Kosten für den Gutachter trägt der Vermieter. Außer: das Gutachten ergibt, dass die Schuld tatsächlich allein beim Mieter liegt. In diesem Fall träg der Mieter die Kosten für das Gutachten und für die Beseitigung des Schadens.
- Fachfirmen (Anfrage bei Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern)
- Örtliche Mietervereine (nur für Mitglieder) www.mieterbund.de
- Verbraucherzentrale Baden-Württemberg
- Netzwerk Schimmelpilzberatung BW

Kontakt:

Landratsamt Karlsruhe

Gesundheitsamt

E-Mail hygiene@landratsamt-karlsruhe.de

Postadresse
Kriegsstraße 100
76133 Karlsruhe

Hausadresse
Wolfartsweierer Straße 5b
76131 Karlsruhe