



# Merkblatt

## Schimmelpilze in Wohnräumen

### Ohne Feuchtigkeit, kein Schimmelpilz

Auf den meisten Bau- und Wohnungseinrichtungsmaterialien kommt es bei anhaltender übermässiger Feuchtigkeit zu einem mikrobiellen Befall mit Schimmelpilzen, Bakterien und Hefen. Übermässige Feuchtigkeit bedeutet eine relative Luftfeuchte von 70-80 % an der Oberfläche von Materialien, wie sie zum Beispiel bei Tauwasserbildung oder hoher Raumluftfeuchte auftritt. Die Besiedlung kann sichtbar aber auch an verdeckten Stellen, nicht sichtbaren Oberflächen oder im Materialinneren auftreten. Oft tritt in Verbindung mit einem Befall auch eine als muffig beschriebene Geruchsbelastung auf.

### Ursachen von Feuchtigkeitsproblemen sind bauliche Mängel und/oder eine falsche Raumnutzung

#### Bauliche Mängel

- Schlechte Wärmedämmung (ungenügende Aussenisolation und Kältebrücken)
- Eindringen von Wasser (z.B. undichte Stellen bei Flachdach oder Terrasse)
- Aufsteigende Feuchtigkeit (unzureichende Abdichtung)
- Keine oder mangelhafte Dampfabzüge oder mangelhafte Lüftungsmöglichkeiten in Küche und Bad

#### Fehler bei der Raumnutzung

- falsches Heizen und Lüften (siehe Merkblatt Lüften)
- Zu hohe Feuchtigkeitsproduktion (Luftbefeuchter, Trocknen nasser Wäsche u.ä.)
- Duschen, Baden oder Kochen ohne Einschalten des Dampfabzugs bzw. ohne Lüftung
- Von Schmutz verstopfte Dampfabzüge
- Zu tiefe Temperatur in der Wohnung (siehe Merkblatt Lüften)
- Möbel so nahe an Aussenwänden, dass keine Luft zirkulieren kann

### Schimmelpilzbefall kann die Gesundheit gefährden

Schimmelpilze sind ein normaler Bestandteil in der Aussenluft mit saisonal und lokal stark wechselnden Konzentrationen. Zu vermeiden sind jedoch dauernde erhöhte Konzentrationen in Wohnräumen, die durch Schimmelpilzwachstum im Innenraum verursacht werden. Konkrete Auswirkungen auf die Gesundheit von Bewohnerinnen und Bewohnern sind abhängig von der persönlichen gesundheitlichen Situation und vom Ausmass des Schimmelbefalls. Es besteht ein erhöhtes Risiko für vielfältige Atemwegserkrankungen, für eine Verschlimmerung von Asthmabeschwerden und allergische Reaktionen.

## Schimmelpilz – Was ist zu tun?

### Einordnung des Befalls:

- Kat. 0: Oberflächlicher Schimmelbewuchs bis 10 x 10 cm (z.B. auf Fugen oder an einer Stelle in einem Raum).
- Kat. 1: Vereinzelter kleinflächiger Bewuchs bis 70 x 70 cm oder dichter Bewuchs bis 10 x 10 cm (z.B. an Zimmerecken und Wänden die nach aussen abschliessen).
- Kat. 2: Vereinzelter Bewuchs mit mehr als 70 x 70 cm Ausdehnung oder dichter Bewuchs mit mehr als 10 x 10 cm sowie Schimmel in tiefen Materialschichten, an mehreren Stellen in einem Raum oder Wohnung und bei deutlichem Schimmelgeruch auch ohne sichtbaren Schimmel.

### Entsprechend der Kategorie, Massnahmen ergreifen:

- Kat. 0: Aus gesundheitlicher und baulicher Sicht sind Massnahmen nicht zwingend erforderlich. Einfaches Entfernen der Schimmelsporen mit Wasser und Haushaltsreiniger. Oft genügt mehrmaliges Stosslüften am Tag, um tiefere Luftfeuchten im Raum zu erreichen.
- Kat. 1: Aus Sicht der Gesundheitsvorsorge inakzeptabel. Umgehende Meldung des Feuchte- und Schimmelproblems an Vermieter oder Verwalter, der für weitere Abklärungen zuständig ist. Bewohner mit bestimmten Vorerkrankungen insbesondere mit geschwächten Immunsystem sollten Kontakt mit Arzt aufnehmen. Vermehrtes Lüften. Keine Entfeuchtungsgeräte vor Schimmelpilzentfernung in Betrieb nehmen.
- Kat. 2: Wie Kat. 1 plus zusätzlich Nichtnutzung und Schliessen von Räumen mit starkem Schimmelbewuchs.

### Nach einer Sanierung immer den Grund (Nutzungsverhalten oder baulicher Mängel) für erhöhte Feuchtigkeit klären und beseitigen.

### Rechtliche Situation (gleich wie für sonstige Mängel)

Mieterinnen und Mieter können folgendes veranlassen:

- Erste schriftliche Mitteilung über Pilzbefall an Vermieter (wichtig!).  
Falls nichts geschieht:
- Zweiter Einschreibebrief an den Vermieter:  
Behebung des Mangels innert 30 Tagen fordern und Hinterlegung des Mietzinses bei Schlichtungsbehörde androhen.
- Wenn möglich eine eigene Fotodokumentation zum Beweis erstellen.
- Evtl. Augenscheingutachten beim Mieterinnen- und Mieterverband anfordern (kostenpflichtig).
- Weiteres Vorgehen nach Absprache mit dem Mietamt oder dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Bern.

Weiterführende Informationen: Bundesamt für Gesundheit (BAG): Vorsicht Schimmel (2009)

Regionale Schlichtungsbehörde Bern - Mittelland  
Effingerstrasse 34  
Postfach 555  
3008 Bern  
Tel. 031 635 47 50  
www.justice.be.ch

Mieterinnen- und Mieterverband Kanton BE  
Monbijoustrasse 61  
Postfach  
3000 Bern 23  
Telefon 0848 844 844