

## Schimmelpilz in Wohnräumen und Bad: Was nun?

**Schimmel in Wohnräumen ist kein Randphänomen, sondern betrifft jeden vierten bis fünften Schweizer Haushalt. Das AWEL berät Betroffene nicht nur zu Fragen nach der richtigen Vorgehensweise, sondern auch zu Gesundheitsrisiken, Zuständigkeiten und dem geltenden rechtlichen Rahmen.**

Dr. Erkan Ibraim, Projektleiter Umweltschutz  
Stv. Sektionsleiter Emissionskontrolle  
Abteilung Luft, Klima und Strahlung  
AWEL  
Baudirektion Kanton Zürich  
Telefon 043 257 41 64  
erkan.ibraim@bd.zh.ch  
www.zh.ch/luft → Innenraumluft

Schimmelbefall entsteht häufig in feuchten Badezimmern oder auch an schlecht isolierten Gebäudeausenwänden.

Quelle: Post, Wikimedia Commons, CC BY-SA 3.0

Schimmelpilze sind mikroskopisch kleine Pilzarten, die in der Natur pflanzliches Material zersetzen. Unter günstigen Umweltbedingungen bilden sich aus winzigen Sporen innerhalb weniger Tage sichtbare, pelzige Beläge mit muffigem Geruch.

### Wie Schimmelpilze in Wohnräume gelangen

Die widerstandsfähigen Sporen verbreiten sich über die Luft und sind nahezu überall vorhanden. Problematisch werden sie in Wohnräumen mit feuchten Oberflächen, an denen sie gedeihen können. Feuchte Oberflächen entstehen durch Regenwasser, bauliche Schäden, aufsteigende Bodenfeuchte oder Rohrbrüche. Sie entstehen auch, wenn aufgrund eines unbehaglich feuchten Raumklimas die Luftfeuchtigkeit an kalten Wänden kondensiert (Abbildung Seite 34). Besonders häufig betroffen sind Badezimmer von Erdgeschosswohnungen, aber auch Keller und Hausseiten mit wenig Sonne können betroffen sein.

### Gesundheitliche Bedeutung

Zahlreiche Schimmelpilzarten können ganzjährig gesundheitliche Beschwerden verursachen, die von Schnupfen und Bindehautentzündung bis hin zu Asthma oder Hautveränderungen reichen. Besonders gefährdet sind Kinder, ältere Personen sowie Menschen mit vorbestehenden

Erkrankungen oder geschwächtem Immunsystem. In diesen Fällen muss eine fachliche Beurteilung erstellt sowie zeitnah eine sachgerechte Sanierung durchgeführt werden.

### Bewertung des Schimmelbefalls

Die gesundheitliche Relevanz von Schimmelbefall ist massgeblich vom Ausmass und der Dauer der Exposition abhängig. Kleinfächiger, oberflächlicher Schimmelbefall kann unter bestimmten Voraussetzungen als geringfügig eingestuft werden. Dies gilt aber nur, sofern die Feuchtigkeitsursache identifiziert, behoben und der Befall fachgerecht entfernt wird.

### Ursache und Vorbeugung

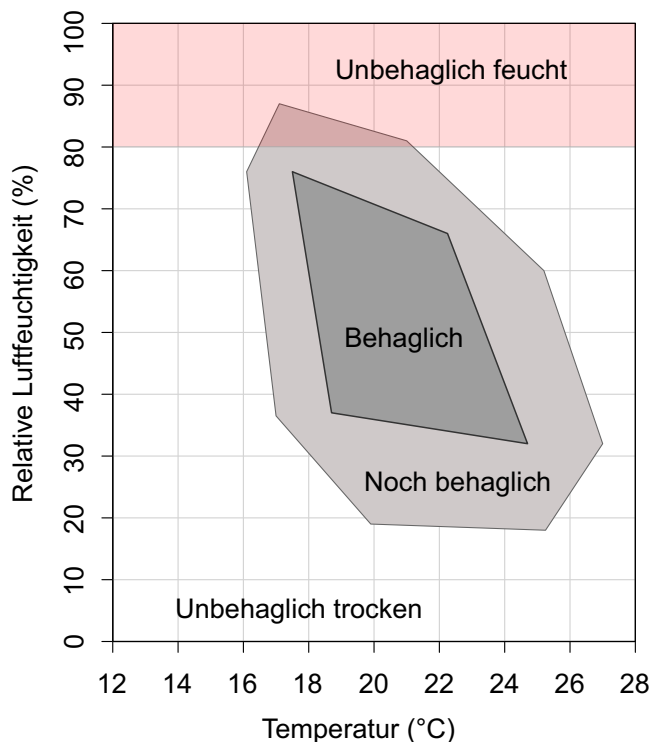
In Wohnräumen tritt Schimmelbildung im Winterhalbjahr verstärkt auf, in Kellern im Sommer. Ursache ist die Kondensation warmer Luft an den kalten Wandoberflächen, wodurch ein idealer Nährboden für Pilzsporen entsteht. Zur Vermeidung von Schimmelbefall ist es wichtig, mindestens dreimal täglich während fünf bis zehn Minuten zu Lüften. Vor allem in neuen oder sanierten, luftdichten Gebäuden ist das Lüften entscheidend, da in solchen Gebäuden wenig natürlicher Luftaustausch stattfindet.

Grossflächiger, wiederkehrender oder tief in die Bausubstanz eindringender Schimmelbefall stellt hingegen ein erhebliches gesundheitliches Risiko dar und erfordert weitgehende Massnahmen. Weitere Informationen dazu sind in der Wegleitung «Vorsicht Schimmel» des BAG zu finden» (Foto unten).

**Welche Rechte und Pflichten Betroffene haben**

Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Schimmelbefall der Vermieterschaft zu melden. Die Meldung sollte schriftlich erfolgen und idealerweise mit Fotos dokumentiert werden. Bleibt die Vermieterschaft untätig bzw. wird der Mangel nicht innert angemessener Frist behoben, stehen den Mietenden verschiedene Rechte zu – etwa eine Mietzinsreduktion oder die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Obligationenrecht (OR). Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Liegenschaftsverwaltungen sind aufgrund des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie entsprechender Bauvorschriften und Richtlinien verpflichtet, sicherzustellen, dass ein unbedenklicher Gebrauch des Mietobjekts möglich ist. Dazu gehört eine schimmelfreie, gesundheitlich einwandfreie Wohnumgebung. Bei gemeldetem Schimmelbefall müssen sie die Ursache abklären und geeignete Massnahmen ergreifen. Für Mitarbeitende – etwa Hauswarte, Reinigungspersonal oder Handwerker – gilt: Bei Arbeiten an stark verschimmelten Bereichen müssen ausreichende Schutzmassnahmen getroffen werden. Dazu zählen persönliche Schutzausrüstung, klare Arbeitsanweisungen und gegebenenfalls der Beizug von Fachfirmen.

**Schimmel liebt es feucht**



Orange hervorgehoben ist der Bereich, in welchem Schimmelwachstum erwartet werden kann. Dies ist in der Regel ein klimatischer Bereich, der ungewollt entsteht und für den Menschen eigentlich unbehaglich ist. Quelle: AWEL in Anlehnung an Energie Atlas – Nachhaltige Architektur, von Hegger et al., 2007

**An wen sich Betroffene wenden können**

Schimmel in Wohnräumen entspricht einem Mangel, weshalb das entsprechende Mietobjekt einen reduzierten Wert aufweist (OR). Der rechtliche Rahmen ist von den individuellen Gegebenheiten abhängig. Der Hauseigentümerversband (HEV) und der Mieterverband (MV) bieten Rechtsbera-

tung, Merkblätter und Empfehlungen an. Für allgemeinen Auskunft können sich Betroffene auch an die Abteilung Luft, Klima und Strahlung bzw. an die Sektion Emissionskontrolle des AWEL wenden.

**Mehr zu Schimmelbefall, Ursachen und Massnahmen**

Weitere Informationen zum Thema Schimmel in Wohnräumen sind zu finden im Leitfaden «Vorsicht-Schimmel» des Bundesamts für Gesundheit (BAG). Darin wird u.a. detaillierter erklärt, wie Schimmel entsteht und welche gesundheitlichen Folgen daraus resultieren können. Die Wegleitung gibt zudem praktische Hinweise zum Umgang mit Schimmelbefall und unterscheidet zwischen kleineren Schäden, die selbst behoben werden können, sowie grösseren Problemen, bei denen Fachleute beigezogen werden sollen. Besonders Gewicht liegt auf der Ursachenbekämpfung und auf vorbeugenden Massnahmen wie richtigem Lüften und Heizen.



«Vorsicht Schimmel» ist eine Wegleitung des Bundesamts für Gesundheit zu Feuchtigkeitsproblemen und Schimmel in Wohnräumen. Bezug: [www.bundespublikationen.admin.ch](http://www.bundespublikationen.admin.ch), gratis. BBL-Artikelnummer: 311.310.d Quelle: BAG