

Schimmelpilz birgt Potenzial für Konflikte

Text **Christine Moser und Andreas Zoller***

Die Sanierung von Schimmelpilzbefall kann aufwendig sein. Dasselbe gilt für die Bestimmung der Ursachen: Um die Schuldfrage abschliessend klären zu können, braucht es oft den Einsatz von Bauphysikern und Schlichtungsstellen. An der zweiten Schimmelpilztagung des SMGV und des SPR Schweiz informierten sechs Experten über Aspekte der komplexen Thematik.



Schimmelpilz befällt nicht nur Hausteile, sondern auch Gegenstände, die im Gebäude aufbewahrt werden.

(Bild: Max Schweizer AG)

Schimmelpilz bereitet allen Sorgen: Malern und Gipsern, welche um die Sanierung von Befällen besorgt sind, aber auch Bauunternehmern, Hauseigentümern, Verwaltern und Mietern. Denn die Bandbreite möglicher Folgen der unschönen Flecken reicht von emotionalen Konflikten bis hin zum Gesundheitsrisiko.

Dabei ist Schimmelpilz im Grunde ein sachliches Problem. Der Schweizerische Maler- und Gipserunternehmer-Verband SMGV sowie der Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung (SPR Schweiz) führten deshalb zum zweiten

Mal ein Schimmelpilzforum durch. Mehr als 220 Vertreterinnen und Vertreter der Bau- und Immobilienbranche nahmen an der Tagung im Hotel Geroldswil in der gleichnamigen Zürcher Gemeinde teil, um sich über den fachgerechten Umgang mit Schimmelpilz und über neue Lösungsansätze auszutauschen.

Die Referate und Diskussionen zu gesundheitlichen, bauphysikalischen und rechtlichen Aspekten zeigten rasch: Die Relevanz und Aktualität des Themas sind unbestritten. Die Ursachen und Gründe für die vermutete Zunahme von Schimmelpilzbefällen hingegen sorgen für Zündstoff.

Die Schuldfrage

Gerade die eindeutige Bestimmung eines Schuldigen stellt jeweils eine grosse Herausforderung dar. Roger Blaser Zürcher, Professor für Bauphysik an der Fachhochschule Nordwestschweiz, referierte über die nutzungs- und baubedingten Ursachen von Schimmelpilz (siehe auch Interview auf der gegenüberliegenden Seite).

Ihm zufolge sind Pauschalaussagen wie «der Schimmelpilz kommt vom wenigen Lüften durch die Bewohner» in Konfliktfällen immer mit Vorsicht zu geniessen. Es gebe Dutzende Faktoren, welche die Schimmelpilzbildung in Wohnungen begünstigen.

Obwohl der Mieter einer Wohnung verpflichtet sei, richtig zu lüften, genüge sein Lüftungsverhalten allein nicht, um die Schuldfrage abschliessend zu

* Beraterin und Praktikant bei Communicators



Bild: FINW / EBau

«Es gibt immer mehr Schimmelpilz in Gebäuden»

«Applica»: Herr Blaser Zürcher, gibt es heute in Schweizer Häusern und Wohnungen mehr oder weniger Befälle mit Schimmelpilz als vor 20 Jahren?

Roger Blaser Zürcher: Ich habe seit über 20 Jahren mit Schimmelpilz zu tun und stelle eine deutliche Zunahme von Befällen in Gebäuden fest. Dies liegt daran, dass nach der Einführung von Subventionen die Sanierungsarbeiten zwar zugenommen haben, die bestehenden alten Bauteile dann aber nicht mehr mit den neuen physikalischen Bedingungen konform sind. Ich persönlich habe seit einigen Jahren deutlich weniger Aufträge.

Weshalb?

Die kleineren und mittleren Fälle können mittlerweile von den zahlreichen Malern, Gipsern und Raumsanierern behoben werden, die wir mit dem SPR Schweiz ausbilden. Bauphysiker sind heute nur noch für besonders komplexe Fälle nötig. Was mir aber besonders auffällt, ist eine Explosion der Sanierungskosten.

Woran liegt das?

Die Ursache ist nicht die Teuerung der Arbeiten, sondern es liegt an strengeren Gesetzen und Normen sowie an der mittlerweile herrschenden Nulltoleranz gegenüber Schimmelpilzen.

klären. «Sind zum Beispiel die Heizkörper schlecht platziert, nützt tausendmal lüften nichts», weiss Blaser Zürcher. Wird der Raum übernutzt, weil etwa zu viele Personen darin leben, oder wird im Wohnzimmer regelmässig die Wäsche getrocknet, hat man ebenfalls rasch mit einer zu hohen Luftfeuchtigkeit zu kämpfen.

Falsch platzierte Möbel

Der erfahrene Schimmelpilzsanierer Fabian Prankl (Max Schweizer AG) stiess ins gleiche Horn. Als Praktiker beobachtete er häufig, dass sich Schimmel dort bildet, wo Möbel falsch platziert worden sind. Er rät davon ab, grosse Möbelstü-

cke, Bilder oder Bettgestelle direkt, das heisst ohne kleinen Abstand, an eine Aussenwand zu stellen oder aufzuhängen. Bei Innenwänden sei dies hingegen kein Problem.

Aufwendige Untersuchungen

In komplexen und unklaren Situationen braucht es zur Feststellung der Ursache von Schimmelpilzbefall umfangreiche Messungen durch einen Bauphysiker. Dieser prüft sämtliche Faktoren, die zum Schimmelpilzbefall führen können. Jeder Fall muss dabei individuell betrachtet werden.

Aktuell berät Bauphysiker Blaser Zürcher eine Dame, die in ihrer Soussol-Wohnung einen Schimmelpilzbefall entdeckte, obwohl sie regelmässig gelüftet hatte. Da im Untergeschoss die Wirkung des Lüftens weniger stark ist als im fünften Obergeschoss, muss für ein gesundes Raumklima öfter und länger gelüftet werden, insbesondere nach dem Duschen oder beim Kochen. Bewohner von Untergeschosswohnungen sollten deshalb besonders sorgsam sein.

Solche Fälle zeigen laut Blaser Zürcher, dass zur Verhinderung von Schimmelpilzbefällen in erster Linie umfassende Information und gute Kommunikation gefragt sind.

Hochkomplexe Formel

Der Bauphysiker arbeitet bei seinen Messungen mit einer hochkomplexen Raumfeuchteformel. Damit lässt sich im konkreten Fall die Luftfeuchtigkeit mes-

Alltagstipps: Wie verhindere ich Schimmelpilz?

- LüftungsfILTER überprüfen, indem man ein Blatt Papier darunterhält: Bleibt es nicht haften, sollte schleunigst gereinigt oder ein neuer Filter gekauft werden.
- Achtung Feuchtigkeit: Duschen, kochen, Wäsche trocknen oder Sport treiben erhöht die Raumfeuchtigkeit und kann somit zu Schimmelpilz führen.
- Regelmässige Lüften: Je nach Raumnutzung und Lage der Wohnung sollte mindestens dreimal täglich gelüftet werden. In einer Wohngemeinschaft im Untergeschoss besser noch einmal mehr.
- Möbel oder Bilder nie direkt, also ohne Abstand, an einer Aussenwand platzieren.



Oft zeigt sich die Schwere des Befalls erst, wenn ein Möbelstück verschoben worden ist.

(Bild: Max Schweizer AG)

sen und feststellen, wie hoch diese im Verhältnis zu Aussenluft und Raumtemperatur maximal sein darf. Aus der Formel lassen sich praktische Tipps für den täglichen Umgang mit Schimmel ableiten: etwa das regelmässige Auswechseln von Lüftungsfiltren im Badezimmer oder – wie bei der Dame im Soussol – die Devise, nach der heissen Dusche zu lüften. Stellt Blaser Zürcher fest, dass sich ein Mieter korrekt verhalten hat, muss der Schimmelpilzbefall von baulichen Mängeln wie zum Bei-

spiel einer durchlässigen Gebäudehülle verursacht worden sein. Egal ob bei Alt- oder Neubauten, immer wieder führen Bauteile mit mangelhaftem Wärmeschutz zur Entstehung und Ausbreitung von Schimmelpilz.

Das Gespräch suchen

Sind Räumlichkeiten von Schimmel betroffen und Sanierungsarbeiten notwendig, kommen Maler, Gipser oder andere Experten wie Schimmelpilzsanierer Prankl zum Zug. Bei seinen Einsätzen handle es sich in 99 Prozent der Fälle um eine grosse Ausbreitung des Schimmelpilzes. Die Schwere des Befalls zeige sich oftmals erst dann, wenn eine Tapete angehoben oder ein Möbelstück verschoben werde, sagte Prankl.

Da eine solche Sanierung mit einem grösseren Eingriff verbunden ist, muss der Handwerker vorgängig mit dem Auftraggeber das Gespräch suchen. «Dafür braucht es Mut», stellte der Sanierer klar. Der Fachmann muss ausserdem die Vorgeschichte des Gebäudes und dessen Nutzung kennen, um den Schaden richtig einschätzen zu können. Wer Schimmelpilz von sich aus übermalt, schadet sich laut Prankl am Ende nur selber.

«Astronauten» im Einsatz

Bei aufwendigen Sanierungsarbeiten hat die Sicherheit der Handwerker Priorität. So kommt es nicht selten vor, dass Prankl seine Kunden ob der Erscheinung seiner Mitarbeiter vorwarnen muss: «Bei



Kein Grund für einen Schrecken: Sanierer mit Suva-konformer Ausrüstung. (Bild: Kuster Frey Fotografie)

umfangreichen Sanierungen tragen diese eine Suva-konforme, schwere Ausrüstung. Bewohner erschrecken oft, wenn plötzlich Astronauten-ähnliche Gestalten in die Wohnung spazieren», sagte er.

Konfliktfälle Vermieter/Mieter

Die Experten machten klar: Sowohl das Vermeiden von Schimmelpilz als auch die eindeutige Schuldzuweisung bei Befall stellen oft eine grosse Herausforderung dar. So verwundert es nicht, dass Juristen wie Peter Burkhalter (siehe auch Interview rechts) oder Tom Mei-

enberger von der Schlichtungsstelle am Bezirksgericht Zürich äusserst gefragt sind. Glücklicherweise ist die Erfolgsquote des Schlichters laut den Referenten hoch und nur wenige Streitereien landen vor Gericht. Oftmals muss geklärt werden, wann der Befall entstanden ist und wer seit wann davon Kenntnis hatte. Je nachdem kann der Mieter nicht nur die Beseitigung fordern, sondern auch auf fristlose Kündigung, Mietzinsreduktion oder Schadenersatz klagen.

Zur Vorbeugung rät Burkhalter den Vermietern: «Vertragliche Erweiterungen im Mietvertrag, etwa bezüglich Nutzung der Räumlichkeiten, sind empfehlenswert. Aber auch Kontrollen durch einen Feuchtigkeitsmesser können ein sinnvolles Instrument sein.» Wollte man Messungen durchführen, sei transparente Kommunikation wichtig. Dem Mieter müsse klargemacht werden, dass das Messgerät für beide Seiten hilfreich sein kann.

Nicht immer ist der Mieter schuld

Laut Burkhalter werde der Mieter in der Mehrzahl der Konfliktfälle für den Schaden verantwortlich gemacht. Das bedeute aber nicht, dass man als Mieter grundsätzlich die schlechteren Karten in der Hand halte: «Jeder Fall wird individuell geprüft. So ist die komplette Schadensüberwälzung auf den Mieter aus finanziellen Gründen nicht immer zumutbar und die Sanierungskosten werden zwischen dem Mieter und dem Vermieter aufgeteilt.»



Bild: Burkhalter Rechtsanwälte

«Schnelles Bauen begünstigt den Schimmelpilz»

«Applica»: Herr Burkhalter, gibt es in Schweizer Wohnungen und Häusern heute mehr oder weniger Schimmelpilzbefälle als vor 20 Jahren?

Peter Burkhalter: Leider gibt es keine empirischen Daten zur Entwicklung von Schimmelpilzbefällen in der Schweiz. Dies wäre sicherlich aufschlussreich.

Was vermuten Sie, würden diese Daten aussagen?

Ich gehe von einer Zunahme der Schimmelpilzbefälle aus. In den letzten sechs Jahren, seit ich als Mitgründer des SPR Schweiz in diesem Feld tätig bin, haben die Konfliktfälle stets zugenommen.

Was heisst das in Zahlen ausgedrückt?

Schätzungsweise landen heute ungefähr 60 Fälle pro Jahr vor der Schlichtungsstelle. Diese Zahl nimmt tendenziell zu, was wohl daran liegt, dass die Bauwirtschaft stark strapaziert ist und schnelles, wohl zu schnelles Bauen gefragt ist. Dadurch entstehen bauliche Mängel, die es dem Schimmelpilz verhältnismässig einfach machen, sich auszubreiten.

Informationen zur Schimmelpilzsanierung für Unternehmen

Die Sanierung von Schimmelpilzbefall gehört in den Tätigkeitsbereich von Maler- und Gipserunternehmen. Der SMGV stellt seinen Mitgliedern die folgenden Merkblätter zur Verfügung:

- Merkblatt Schimmelpilzsanierungen
- Instandhaltungsanleitung Schimmelpilzsanierung.

Bestellung beim Fachverlag SMGV in Wallisellen per Fax 043 233 49 01 oder über www.smgv.ch → Fachverlag/Shop.

Eine Publikation der Suva informiert über die notwendigen Schutzmassnahmen:

- Schimmelpilzsanierungen in Innenräumen. Sind Ihre Mitarbeitenden wirksam geschützt?

Bestellung unter www.suva.ch/waswo.