



# Merkblatt

## Feuchtigkeit und Schimmelpilz in Wohnräumen

### Ohne Feuchtigkeit, kein Schimmelpilz

Vor allem in der kalten Jahreszeit wird Feuchtigkeit aus der erwärmten und mit Wasserdampf gesättigten Raumluft auf die kühlen Innenseiten der Aussenwände abgegeben. Wenn die feuchten Wand- oder Deckenflächen nicht regelmässig genügend Trockenluftzufuhr erhalten, können sich dort Schimmelpilze ausbreiten. Die Sporen der grau-schwarz-grünen Pilzkolonien werden mit der Luft in der ganzen Wohnung verteilt. Auf herumstehenden Lebensmitteln, Textilien (u.a. Teppich) und Holz (Täfelung, sowie Möbel) finden sie neuen Nährboden und verursachen Fäulnisschäden.

### Ursachen von Feuchtigkeitsproblemen sind bauliche Mängel und/oder die schlechte Kontrolle der Feuchtigkeit

#### Bauliche Mängel:

- Schlechte Wärmedämmung (ungenügende Aussenisolation)
- Eindringen von Wasser (z.B. undichte Stellen bei Flachdach)
- Aufsteigende Feuchtigkeit (unzureichende Isolierung zum Boden)
- Keine oder mangelhafte Dampfzüge in Küche und Bad

#### Schlechte Kontrolle der Feuchtigkeit

- falsches Heizen und Lüften (siehe Merkblatt Lüften)
- Zu hohe Feuchtigkeitsproduktion (Luftbefeuchter, nasse Wäsche,..)
- Duschen, Baden oder Kochen ohne Einschalten des Dampfzugs
- Von Schmutz verstopfte Dampfzüge
- Zu tiefe Temperatur in der Wohnung (siehe Merkblatt Lüften)
- Möbel so nahe an der Wand, dass keine Luft zirkulieren kann

### Schimmelpilzbefall kann die Gesundheit gefährden

Schimmelpilzbefall kann zu gesundheitlichen Problemen, wie zum Beispiel Reizungen der Nasen- und Halsschleimhäute, Husten, pfeifender Atmung und Asthma oder hartnäckigeren und länger andauernden Erkältungen führen.

### Schimmelpilz – Was ist zu tun?

**Erster Schritt:** Anzeichen von Schimmelpilz dem Vermieter **sofort schriftlich melden!**

**Zweiter Schritt:** Unbedingt Ursache der hohen Feuchtigkeit klären.

## **Dritter Schritt: Beseitigen der Feuchtigkeit**

### **Bessere Kontrolle der Feuchtigkeit**

- Richtiges Lüften zum Trocknen der Raumluft (2x täglich 5 Min. Fenster in allen Räumen weit öffnen)
- Beim Kochen, Baden, Duschen immer Ventilation/Dampfabzug einschalten.
- Wenn Fenster „schwitzen“/beschlagen, immer lüften!
- Keine Wäsche in der Wohnung trocknen.
- Feuchtigkeit mit Hygrometer messen: Bei 20°C Temperatur, maximal 50%.
- Möbel an Aussenwänden mindestens 5cm von der Wand entfernt aufstellen.

**und/oder**

### **Beseitigung der baulichen Mängel**

Der **Vermieter ist zuständig** für die Behebung der baulichen Mängel

Expertengutachten (z.B. Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt in Dübendorf EMPA) können nützlich sein, aufgrund ihres Preises lohnen sie sich nur bei grossen Schäden. Auch der Mieterinnen und Mieterverband bietet ein (kostenpflichtiges) Augenscheingutachten an.

### **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.
- Evt. Augenscheingutachten beim Mieterinnen- und Mieterverband anfordern (kostet).
- Weiteres Vorgehen nach Absprache mit dem Mietamt oder dem Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Bern.

### **Vierter Schritt: Schimmelpilz beseitigen**

- Schimmelpilz nie abkratzen oder abreiben (Sporen können sich weiter verbreiten)!
- Pilzgifte (Fungizide) nur örtlich und zeitlich begrenzt einsetzen.
- Weiter Mittel für die oberflächliche Entfernung: Javelwasser, Wasserstoffperoxyd 5%, verdünnte Essigessenz oder Alkohol 70%.

**Achtung:** Die Mittel bleichen stark und können Flecken hinterlassen. Sicherheitshinweise beachten und nach der Behandlung gut lüften!

Regionale Schlichtungsbehörde Bern - Mittelland  
Effingerstrasse 34  
Postfach 705  
3008 Bern  
Tel. 031 635 47 50  
www.justice.be

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