

Der unsichtbare Feind



Klaus-Peter Böge und sein Spürhund Assar bereiten sich auf die Schimmel-suche vor.

Wohngifte schaden der Gesundheit und mindern den Wert von Eigenheim und Wohnung. Klaus-Peter Böge und sein Hund spüren sie auf.

■ Das Einfamilienhaus in einem Dorf nahe dem bayerischen Nördlingen ist trocken und warm, die Einrichtung gemütlich. Alles ist sauber und aufgeräumt.

Doch in ihrem Heim hat die schwäbische Hausfrau Elisabeth Weichle* ständig schwere gesundheitliche Beschwerden. Ein Umweltmediziner, der sie untersucht hat, analysierte Schimmel als Ursache und verwies die verzweifelnde Frau an Klaus-Peter Böge. Seit 20 Jahren spürt der Umweltingenieur Wohngifte und Schimmel in Gebäuden auf.

Zunächst nur Fragen

Der Lübecker kommt in seiner mobilen „Wohngift- und Schimmelambulanz“, einem weißen Kombi, angefahren. Durch die Heckscheibe lugt neugierig Gehilfe Assar, ein drei Jahre alter Englischer Springer-Spaniel. Er ist Böges Spürhund, der auch unsichtbaren Schimmel findet, den man in der Raumluft nur schwer messen kann. Doch die Giftsuche beginnt in der Essecke von Elisabeth Weichle und ihrem Mann Paul* mit einem Interview bei Kaffee und Kuchen. Seit vier, fünf Jahren sei sie ständig krank, berichtet Frau Weichle. Neurodermitis und Kopfschmerzen, Taubheitsgefühle und ein störendes Kribbeln auf der Haut zählt sie auf. Hinzu komme die andauernde Müdigkeit. Ihr Mann fühlt sich dagegen gesund. Nur manchmal leide er unter leichten Asthmaanfällen.

**Name von der Redaktion geändert.*

Jedes Jahr macht Frau Weichle mit ihrem Mann Urlaub auf Teneriffa: „Zwei Tage da unten und ich bin wieder fit. Kommen wir dann aber zurück, geht es mir nach spätestens drei Tagen wieder dreckig.“ Böge notiert die Antworten und grenzt dabei die möglichen Wohngifte ein, denn Schimmel muss nicht die Ursache der Beschwerden sein. „Wie alt ist das Gebäude?“, will Böge weiter wissen. Auch Wasserschäden oder andere verdächtige Stellen interessieren ihn. „Das Haus haben wir vor gut 25 Jahren weitgehend allein gebaut“, berichtet Paul Weichle stolz. Einen Wasserschaden habe es seitdem nicht gegeben.

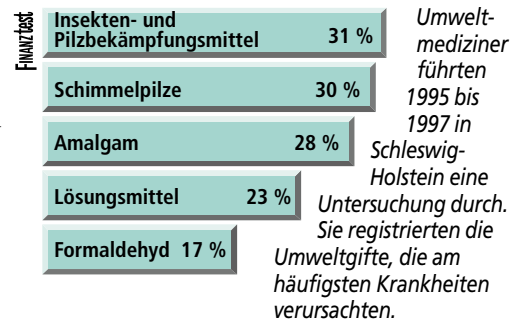
Rundgang ohne Hund

Klaus-Peter Böge beginnt seinen Rundgang durch das Haus im Wohnzimmer, wo ein schöner Teppich liegt, ein Kashan, den Weichles 1989 gekauft haben. Für Böge ist der Perser verdächtig: „Jeder vierte untersuchte Orientteppich ist mit dem Insektengift DDT belastet.“ Dem will er nachgehen.

„Was ist denn hier dran?“, fragt Böge und klopft an die Außenwand. „Styroportapete“ lautet die Antwort. „Das kann doch nicht wahr sein“, empört sich Böge. Die Leute klebten wasserdichte Tapete vor klamme Wände und verstärkten damit die Feuchtigkeit dahinter. Über Schimmel brauche man sich dann nicht zu wundern.

Lob gibt es von dem Fünfzigjährigen dagegen nebenan im Arbeitszimmer: „Papier-tapete – genau so will ich das haben! Ich sag

Die häufigsten Umweltgifte



Quelle: Institut für Toxikologie der Universität Kiel aus dem Jahre 1998

immer: Sie wollen doch auch nicht in einer Plastiktüte wohnen.“

Dass unter dem Ehebett im Schlafzimmer die Luft zirkulieren kann, gefällt dem Umweltingenieur. „Na da haben Sie noch mal Glück gehabt“, schmunzelt er und ergänzt die zweite Botschaft, die er nicht oft genug wiederholen kann: „Ich sag immer: Unterm Bett müssen zwei Liebhaber Platz haben.“ Wer alles zubaut, brauche sich nicht über ungesunde Gerüche zu wundern.

In Gästezimmer und Treppenhaus findet der Schimmelfahnder nichts. Anders dagegen im Keller, wo Schimmeldetektiv Böge mit einem handlichen Messgerät die Feuchtigkeit in der Wand prüft. Danach steht für ihn fest: „Hier muss der Hund ran, Außenwand und Fußboden sind verdächtig.“

Assar sucht

Als der Rüde Assar nach langem Warten aus seinem Kofferraum darf, ist er sichtlich froh. Klaus-Peter Böge stellt ihn stolz vor: „Seine Trefferquote liegt bei fast 100 Prozent.“ Assar durchschnüffelt das Wohnzimmer. Unter die Sessel versucht der weißbraune Rüde zu kriechen. „Das ist normal, unter Möbeln ist es immer ein bisschen muffig“, erläutert sein Herr.

Die Styroportapete lässt Assar unbeachtet. Sie scheint keinen Schimmel zu verbergen. Wie wild kratzt der Hund auf dem verdächtigen Kashanteppich. Doch für Böge ist klar, dass Assar noch nichts Besonderes gefunden hat.

An der Außenwand des Kellers ist Assars Aufregung dagegen eindeutig. Offensichtlich eine Schimmelader. Auch der Boden scheint dem Spaniel zu stinken. Für Böge kein Wunder, denn der Estrich ist mit Teppich bedeckt und Teppich habe nun mal im Keller nichts zu suchen. „Ich sag immer: Ein Keller ist ein Keller.“ In drei Viertel aller Fälle gebe es in den Kellern Probleme, weil die Bewohner die Räume zum Wohnen nutzen. Fußbodenbelag, Holztafelungen und falsche Wandanstriche trügen dazu bei, dass die Räume nicht atmen können. Deshalb rät er den Weichles, sofort den Teppichboden herauszureißen.

Die Auswertung

Böges abschließende Bewertung fällt vage aus. „Etwas problematisch“ sei der Fall, da Frau Weichles Symptome nicht eindeutig

seien. Dass Schimmel allein für ihre Beschwerden verantwortlich ist, kann er sich kaum vorstellen, denn im Haus gebe es nur eine vergleichsweise geringe Belastung.

Naheliegender findet er eine Immunschwäche. „Haben Sie sich vielleicht früher mal vergiftet?“, fragt er Elisabeth Weichle. „Ja, das kann schon sein“, lautet die Antwort. Zum einen waren da die mit Holzschutzmittel beschichteten Paneele im Treppenhaus. Außerdem spritze der Nachbar seit Jahren regelmäßig Gift auf seinen Acker, das eigentlich seit langem nicht mehr verwendet werde. „Wenn ich dann nebenan im Garten arbeite, bekomme ich Kopfschmerzen, schon ehe ich die Giftspritze gesehen habe“, klagt Frau Weichle.

Um die möglichen Ursachen einzugrenzen schlägt Klaus-Peter Böge ein Biozidscreening vor. „Ich nehme Ihren Staubsaugerbeutel mit und lasse ihn im Labor untersuchen. Dann können wir genau herausfinden, ob es im Haus noch Belastungen durch Holzschutzmittel oder Gift aus dem Teppich gibt.“

Da auch eine geringe Schimmelbelastung Menschen mit Immunschwäche weiter schwächen kann, empfiehlt Böge neben dem Herausreißen des Kellerteppichs den Keller ständig zu entlüften: „So ein Ablüfter für 150 Mark im Kellerfenster kann im Dauerbetrieb Wunder bewirken. Die schlechte Luft steigt nicht ins Haus hoch, sondern wird gleich da rausgesaugt, wo sie entsteht.“

Was seine größten Erfolge gewesen sind? Böge berichtet von einer Familie, in der Mutter und Kind ständig verstopfte Nasen hatten. Die Mutter musste wegen schwerer Atemwegsbeschwerden sogar ins Krankenhaus. Das neue Eigenheim der Familie erschien Böge zunächst mustergültig. Er fand keine Holzschutzmittel oder andere Wohngifte. Der Boden war mit glasierten Fußbodenfliesen bedeckt und nicht mit Holzdielen oder Korkbelägen. Also tippte Böger auf versteckten Schimmel.

Assar fand prompt die Quelle im scheinbar trockenen Fußboden. Unter den Fliesen war der Estrich völlig feucht und verschimmelt, da die Fußbodenheizung seit Monaten leckte. Der Boden wurde ausgetauscht, seitdem ist die Familie gesund. ■

Rechtsstreit. Bei Gift in der Wohnung kann der Vermieter zur Sanierung gezwungen werden, auch Mietminderung oder Kündigung sind möglich (siehe S. 74). Bei Prozessen gibt das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Sicherheit.

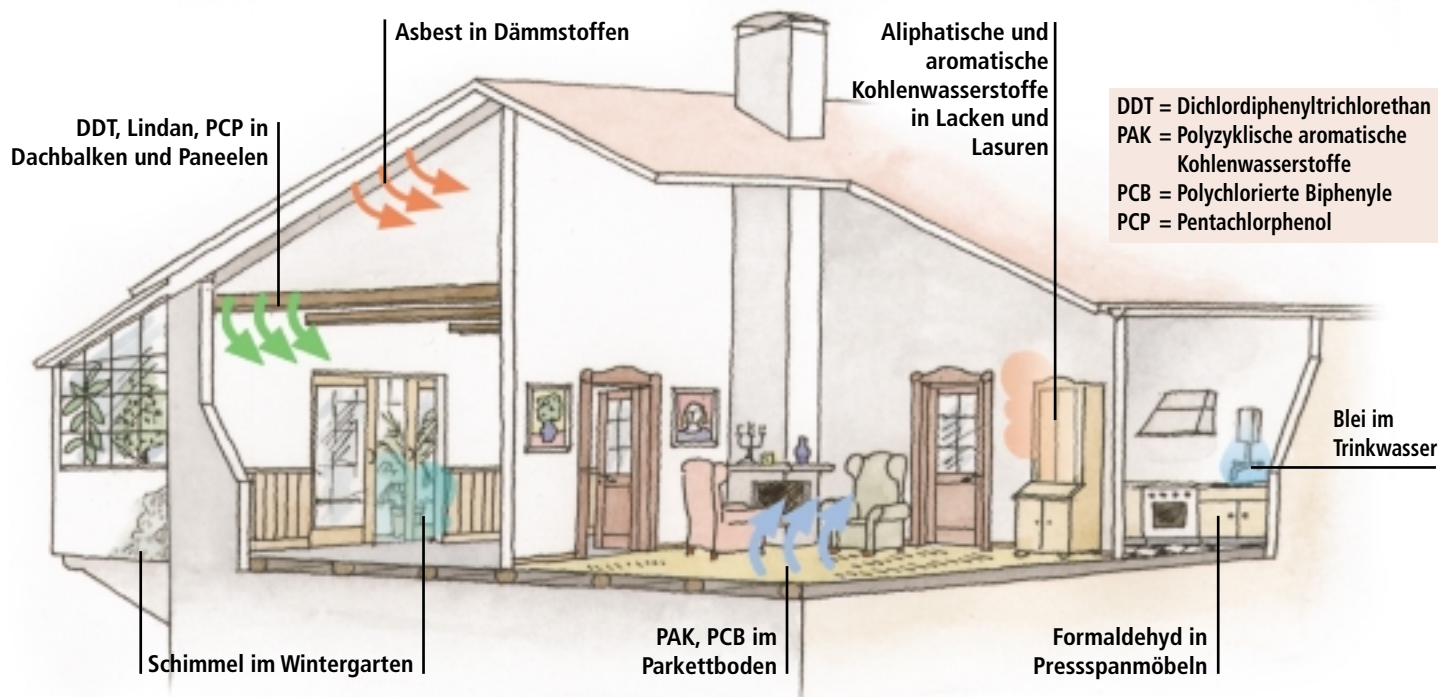
Analyse. Bei Giftverdacht können Sie Proben von der STIFTUNG WARENTEST analysieren lassen. Ermittelt werden unter anderem Schadstoffe in Staub und Luft, Asbest in Materialien und giftige Holzschutzmittel. Nähere Informationen finden Sie auf Seite 93.

Gerichtsfeste Ergebnisse liefert ein Gutachter. 150 nach Postleitzahlen sortierte Prüfinstitute nennt ein Faxabruf unter 0 190 5/1 00 10 85 71 (7 Seiten, 1,21 Mark/Minute).

Kosten. Die Analysen der STIFTUNG WARENTEST kosten zwischen 100 und 250 Mark. Ein Gutachter verlangt immer mehrere hundert Mark, hinzu kommende Laboranalysen kosten schnell mehr als 1 000 Mark zusätzlich.

Meine Wohnung stinkt mir

Holzschutzmittel, Schimmel oder Formaldehyd – Mieter können Giften in der Wohnung schlecht ausweichen. Sie sind aber nicht schutzlos.



■ Als Karl-Heinz Engel* 1984 nach langer Suche eine Wohnung fand, war er glücklich. Dass er bereits in der ersten Heizperiode einen hartnäckigen „Winterschnupfen“ bekam, fand er nicht verdächtig. Doch die Schleimhautreizungen wurden immer schlimmer, die Entzündungen wanderten von der Nase in die Lunge. Eine Ärztin, die sein Blut untersuchte, fand darin einen regelrechten Giftcocktail: Das Doppelte der tolerierbaren Konzentration an Lindan, das Dreifache an polychlorierten Biphenylen (PCB) sowie auffällige DDT- und Hexachlorbenzolwerte. Alles giftige Substanzen, die empfindliche Menschen schon in geringer Dosis krank machen können. Karl-Heinz Engel tippte auf seine Wohnung als Quelle der Giftstoffe, da er mit solchen Giften sonst nicht in Berührung gekommen war.

Giftige Baustoffe

Viele Baumaterialien, die zunächst als unbedenklich galten, erwiesen sich später als äußerst ungesund. Bekannte Beispiele sind:

Asbest in Wänden oder DDT in Holzverkleidungen. Dass die Stoffe ungesund sind, ergab sich, als immer mehr Hausbewohner erkrankten. „Sick-Building-Syndrom“ lautet der aus dem Amerikanischen stammende Name der Krankheit, die durch Gifte in der Wohnung verursacht wird. Können diese Stoffe nicht entfernt werden, ist der Auszug häufig die letzte Möglichkeit.

Nachdem sich sein Vermieter auf Nachfragen nicht gerührt hatte, wollte auch Karl-Heinz Engel aus dem Mietvertrag heraus. Da die Krankheitsursachen nur schwer zu ermitteln waren, riet sein Anwalt ihm zur fristgemäßen Kündigung.

Fristlose Kündigung

Das Bürgerliche Gesetzbuch erlaubt aber auch die fristlose Kündigung, wenn die Gesundheit des Mieters erheblich gefährdet ist. Für rechtens hielten die Gerichte den sofortigen Auszug unter anderem bei starkem Schimmelfall (Amtsgericht Flensburg, Az: 63 C 246/95), giftigen Ausdünstungen

von Mikroben, (Landgericht Berlin, Az: 67 S 87/97) und bei Belastungen durch Formaldehyd, Lindan und PCP (Landgericht Lübeck, Az: 14 S 135/97).

Bevor der Mieter fristlos kündigen kann, muss er zunächst die erhebliche Gesundheitsgefährdung belegen. Und auch dann kommt eine fristlose Kündigung nur in Betracht, wenn die Substanzen für jedermann gefährlich sind. Reagiert nur ein Einzeler darauf allergisch, reicht das nicht.

Mieter können auch dann nicht sofort ausziehen, wenn eine ungesunde Substanz nur in einer Ecke der Wohnung vorhanden ist und allein dort ihre ungesunden Wirkungen entfaltet. Es muss immer die ganze Wohnung unbewohnbar sein, schimmelt es nur im abschließbaren Wintergarten, scheidet die fristlose Kündigung aus.

Entgiftung verlangen

Lassen sich die gefährlichen Substanzen mit wenig Aufwand entfernen, ist die fristlose Kündigung ebenfalls nicht möglich. Der Mieter muss den Hauswirt dann zunächst auf die Mängel hin-

weisen und ihm eine angemessene Frist zum Beseitigen setzen. So gestand das Landgericht Hamburg einem Mieter das Recht zu, den Austausch von Bleirohren zu verlangen, die das Trinkwasser zu sehr belasteten (Az: 16 S 33/88).

Erst wenn die gesetzte Frist erfolglos verstrichen ist, kann der Mieter sofort kündigen. Er kann aber auch zur Selbsthilfe greifen und von sich aus einen Handwerker engagieren. Dafür kann der Mieter vom Vermieter sogar einen Vorschuss verlangen.

Miete mindern

Solange die Wohnung verseucht ist, kann auch ein Teil der Miete gekürzt werden, um den unwilligen Vermieter zu Baumaßnahmen zu bewegen. Karl-Heinz Engel minderte seine Miete dagegen, um sich bis zum Ablauf seiner Kündigungsfrist unnötige Ausgaben zu ersparen. Er minderte um immerhin 70 Prozent, was sein Vermieter akzeptierte. Häufig müssen sich die Mieter vor Gericht mit weit weniger zufrieden geben (siehe Kasten).

Ersatz für Kosten

In drei Fällen können Mieter sogar Schadenersatz verlangen, wenn für sie aufgrund der Giftstoffe in der Wohnung besondere Kosten entstanden sind. Das gilt zum einen dann, wenn die Wohnung schon beim Einzug vergiftet war, egal ob der Vermieter davon wusste oder nicht. Geldersatz gibt es auch, wenn Mängel später entstanden sind und der Eigentümer das verschuldet hat, zum Beispiel weil er fahrlässig giftige Lacke verwenden ließ. Schadenersatz gibt es schließlich auch dann, wenn der Vermieter die Wohnung trotz Fristsetzung nicht saniert hat.

Müssen in diesen Situationen die Wände wegen Schimmelbefalls neu tapeziert werden oder kommt nur der Auszug in Betracht, können die sich daraus ergebenden Kosten zurückverlangt werden.

Giftigkeit beweisen

Ob Mietminderung oder fristlose Kündigung – immer wenn es Streit um Gift in der Wohnung gibt, stellt sich ein Pro-

blem: Die Gefährlichkeit muss bewiesen werden. Das ist leicht, wenn ein festgelegter Grenzwert für die giftige Substanz überschritten ist. In Wohnungen gibt es einen solchen starren Grenzwert aber nur für das in der Nähe von chemischen Reinigungen auftretende Tetrachlorethen.

Im Übrigen existieren nur Richtwerte, die lediglich ein Indiz für die Gefährlichkeit darstellen. Bei Erreichen dieser Richtwerte muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Wohnung tatsächlich Mängel hat, die zum Beispiel eine Mietminderung rechtfertigen. Für Heinz-Jörn Moriske, Experte für Wohnraumgifte im Umweltbundesamt, ist das kein Problem. Schließlich reagierten einzelne Menschen verschieden empfindlich. Diese Unterschiede könnten mit Richtwerten besser als mit Grenzwerten erfasst werden.

Wichtig für Menschen, die unter Wohngiften leiden, deren Gefährlichkeit früher unterschätzt wurde: Der Vermieter kann sich nicht damit entlasten, beim Abschluss des Mietvertrags die damals üblichen Grenz- oder Richtwerte eingehalten zu haben. Wie das Bayerische Oberste Landesgericht unlängst entschied (Az: RE-Miet 6/98), sind Mietminderung und Schadenersatz auch möglich, wenn die Wohnung beim Einzug den damals geltenden Standards entsprach, diese später aber gesenkt wurden.

Wer muss was beweisen?

Dass die Wohnung seine Gesundheit gefährdet, muss immer der Mieter beweisen. Das ist in der Regel nur mit teuren Gutachten machbar (siehe S. 73). Doch selbst wenn ein solcher Mangel feststeht, darf der Bewohner weder fristlos kündigen noch die Miete kürzen, wenn er selbst Schuld an der Unbewohnbarkeit trägt.

Ein Dauerbrenner ist der Streit um Schimmel in Wohnräumen: Eigentümer werfen den Mietern vor, zu wenig zu lüften und damit für ihre Probleme verantwortlich zu sein. Diese sehen sich dagegen ebenso im Recht und tippen auf Baumängel als Ursache. Kann dann nicht nachgewiesen werden, wer der Verursacher war, kommen die ver-

Miete mindern bei Wohngiften

Sind in der Wohnung gefährliche Giftstoffe vorhanden, können Sie die Miete kürzen. Folgende Beispiele bieten Anhaltspunkte für eine Minderung. Es kommt aber auf den Einzelfall vor Ort an.

Asbest im Nachtspeicherofen: 50 Prozent bei einem 25 Jahre alten Gerät (Landgericht Dortmund, Az: 11 S 197/93).

Blei im Trinkwasser: 10 Prozent bei mehr als dreifacher Überschreitung des Grenzwerts (Amtsgericht Hamburg, Az: 44 C 2614/88).

Formaldehyd in Einbauküche: 10 Prozent beim Drei- bis Zehnfachen des Grenzwerts (Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Az: 1 U 109/87).

Perchlorethylen in der Luft: 50 Prozent direkt nach Störfall in benachbarter Wäscherei, ein Jahr später noch 10 Prozent (Landgericht Hannover, Az: 11 S 358/89).

PCP und Lindan im Wandpaneel: 50 Prozent bei deutlich überhöhter Konzentration (Landgericht Kiel, Az: 10 S 24/95).

Schimmel im Schlafzimmer: 5 bis 10 Prozent bei mäßigem Befall (Landgericht Hamburg, Az: 16 S 211/83).

bleibenden Zweifel dem Mieter zugute. Denn wenn dieser den Schimmelbefall nachgewiesen hat, muss der Vermieter im Gegenzug beweisen, dass der Mieter daran schuld ist.

Kaum giftfreier Wohnraum

Seit seinem Auszug wohnt Karl-Heinz Engel bei Bekannten oder gar im Auto, um sich nicht weiter zu vergiften. Denn seit seine Krankheit voll ausbrach, reagiert er auf viel mehr Gifte schon bei geringsten Konzentrationen allergisch. Entsprechend schwer hat er es nun, neuen Wohnraum zu finden, denn es gibt kaum giftfreie Wohnungen. Außerdem verlieren Vermieter schnell das Interesse, wenn sie vom Streit mit dem letzten Vermieter hören. ■