

EGGBI Bewertungen von Schadstoffen, Informationen und Prüfberichten zu Produkten/Produktgruppen, Bausystemen für den Einsatz in Gebäuden mit erhöhten Anforderungen an die „Wohngesundheit“ (Schulen, Kitas und Risikogruppen: Allergiker, Chemikaliensensitive, Schwangere, Kleinkinder...) Informationsstand: 25.09.2020

Gerüche in der Mietwohnung

**Textbausteine
Schreiben an Vermieter**

bei Geruchsproblemen/ Schadstoffverdacht

Ein Bevölkerungsanteil „Allergiker“ von bereits 30 % ergibt die Notwendigkeit, auch bei öffentlichen Gebäuden, vor allem Schulen, Kindergärten, Sportstätten nicht nur Fragen von „toxischen“, sondern auch „sensibilisierenden“ Stoffen zu berücksichtigen. [Link](#)

Inhalt

1	Vorwort	3
2	Störend- oder gesundheitsschädlich?	3
3	Empfohlene Vorgangsweise	4
4	Textbausteine für Reklamationsanmeldung	5
5	Bewertung von Schadstoffprüfberichten	6
6	Weitere Informationen – Links	6
7	Allgemeiner Hinweis	7

Bitte beachten Sie die zahlreichen erklärenden Links in dieser Stellungnahme. Sollten Sie diese Zusammenfassung in Papierform erhalten haben, so bekommen Sie die ständig aktualisierte Version als PDF mit möglichst "funktionierenden" Links unter

https://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Gerueche_und_Schadstoffe_in_Mietwohnung.pdf

Für die Meldung nicht mehr "funktionierender Links", inhaltlicher Fehler sind wir dankbar!

1 Vorwort

Sehr oft stellen Mieter erst nach dem Einzug in das Mietobjekt fest, dass die Wohnung "geruchbelastet" ist.

Während anfangs versucht wird, mit verstärkter Lüftung die Gerüche zu reduzieren, stellen sich in manchen Fällen je nach Sensitivität der Bewohner bereits nach Tagen, oft aber auch erst nach Wochen auch gesundheitliche Beschwerden ein – Beschwerden, die allgemein hin als Sick-building Syndrom bezeichnet werden.

Im besten Fall werden die Gerüche nur als "Belästigung" empfunden – auch dies stellt allerdings bereits einen Reklamationsgrund dar –

Zitat MVV-TB (Musterbauverordnung):

*"Gemäß § 3 und § 13 MBO1 sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, **Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen**, nicht gefährdet werden und durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse **keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.**"*

2 Störend- oder gesundheitsschädlich?

In vielen Fällen handelt es sich aber um durchaus kurzfristige- häufig aber auch langfristig gesundheitsschädliche Belastungen, ausgelöst durch allgemeine Lösungsmittel bis hin zu krebserzeugenden, teilweise auch hormonell verändernden Substanzen (PAK, Asbest, Formaldehyd, Styrol, PCB, Weichmacher, Flammschutzmittel, Schimmel und viele andere...)

- [Gesundheitsrisiken in Gebäuden](#)
- [Gesundheitliche Auswirkungen](#)

Besonders besorgniserregend sind solche Stoffe, wenn die Wohnung auch von Schwangeren, Kleinkindern oder Menschen mit reduziertem Immunsystem bewohnt werden, da diese auch auf Niedrigstkonzentrationen solcher Schadstoffe bereits mit "langfristige Schäden" reagieren können.

Beispiel:

- [VOC Belastungen bereits während der Schwangerschaft \(UFZ\) als Ursache für spätere Allergien](#)
- [Umweltmedizinische Bewertung von gesetzlichen Grenzwerten](#)

In diesen Fällen ist rasches Handeln unverzichtbar, um Spätfolgen sicher ausschließen zu können.

Eine Suche nach den Ursachen und die Identifizierung der belastenden Stoffe ist aber in jedem Fall – auch bei "nur Verdacht" auf Schadstoffbelastungen erforderlich und grundsätzlich Aufgabe des Vermieters, sofern die Gerüche nicht auf Produkte zurückzuführen sind, die der Mieter erst selbst "mitgebracht" hat (neue Möbel, Bodenbeläge, Vorhänge, andere Textilien und Gebrauchsgegenstände) – dies lässt sich in der Regel relativ einfach bereits im Vorfeld feststellen:

[Praktische - einfache Empfehlungen vor umfangreichen Messungen](#)

3 Empfohlene Vorgangsweise

Wir empfehlen auf jeden Fall mit dem Vermieter eine einvernehmliche rasche Lösung zu finden – zumal bei Schadstoffbelastungen, die möglicherweise erst im Rahmen einer jüngeren Renovierungen entstanden sind, optimal auch die ausführenden Firmen (optimal, wenn diese eine entsprechende Firmenhaftpflicht besitzen) unkompliziert herangezogen werden können.

Bei größeren "Wohnungsunternehmen" und "eher anonymen Vermietern" empfehlen wir aber bereits im ersten Schritt eine schriftliche Kontaktaufnahme, um bei möglicherweise später nicht vermeidbaren gerichtlichen Auseinandersetzungen eine vollständige Dokumentation Ihrer Vorgangsweise und der Reaktionen dazu zu besitzen. Hilfreich ist in solchen Fällen auch die Vorlage möglichst frühzeitig erstellter schriftlicher Bestätigung von Nichtfamilienmitgliedern, dass auch sie die Gerüche eindeutig feststellen konnten, möglicherweise auch selbst bereits nach kurzem Aufenthalt erste leichte gesundheitliche Beschwerden festgestellt haben.

Auch der Hinweis auf eine vorhandene Rechtsschutzversicherung könnte sinnvoll sein, weil sich große Immobilienfirmen gerne auf ihren "längeren finanziellen Atem" im Hinblick auf ihre eigenen Rechtsabteilungen verlassen.

Vermeiden Sie aber möglichst Gespräche und Telefonate ohne Zeugen (bei "Mithörern" oder "Mitschnitten von Gesprächen" am Telefon müssen Sie allerdings den Gesprächspartner darüber informieren), fertigen Sie nach jedem Gespräch unmittelbar ein Gesprächsprotokoll mit Ihrer und der Unterschrift des "Zeugen" an, welches Sie auch dem Gesprächspartner zum "Gegenlesen" zusenden und vereinbaren Sie verbindliche Fristen für vereinbarte Maßnahmen. Sehr gerne wird versucht, Lösungen solange zu "verschleppen", bis der Mieter "aufgibt", mündliche Zusagen zu "vergessen".

Verlangen Sie im Falle einer beauftragten Raumlufprüfung durch den Vermieter ein Mitspracherecht beim Erstellen eines Prüfauftrages bezüglich Prüfumfang, normgerechter Messung, optimal auch bei der Auswahl des Prüfers, um Gefälligkeitsgutachten möglichst auszuschließen.

Grundsätzlich sind Aufforderungen des Vermieters zur "Reduktion" der Belastung (unzumutbar) verstärkt zu lüften (häufig bei Schimmelbefall, aber auch bei Schadstoffbelastungen von Vermietern praktiziert) nicht zu akzeptieren.

4 Textbausteine für Reklamationsanmeldung

(Empfehlung – die *kursiv geschriebenen Text- Inhalte* können/ müssen individuell übernommen oder ergänzt werden)

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

seit ca. (Monaten, Jahren, seit Einzug in die Wohnung) muss ich (müssen wir) in (einem Raum, zwei, drei Räumen) meiner/unserer von Ihnen gemieteten Wohnung (zu gewissen Tageszeiten...; ständig) unangenehme

- (wenn möglich Geruch definieren: süßlich, moderige, undefinierbare...)

Gerüche

- (wenn möglich detailliert aus dem Fußboden, aus den Wänden, von der Decke...)

**wahrnehmen,
die inzwischen nicht nur als stark störend empfunden werden,**

sondern auch (angesichts unseres Babys, Kindes, unserer Kinder, meiner schwangeren Frau...) starken Anlass zur Sorge um die gesundheitlichen Auswirkungen durch den/die möglichen "Geruchsverursacher" (Schadstoffe) bereiten.

Diese Gerüche führen bereits zu (starken (ständigen, gelegentlichen...) gesundheitlichen Beschwerden (Unverträglichkeit – Unverträglichkeiten in Form von Kopfschmerzen Reizung der Bindehaut und der Atemwege, Magenbeschwerden... ein ärztliches Attest dazu fügen wir bei).

Entsprechende Recherchen ergaben den Verdacht

einer möglichen Schadstoffbelastung

- *aus dem Boden selbst, der Boden- Oberfläche, aus Lacken, Verklebungen oder Estrich (PAKs, VOCs, Weichmacher)*
- *einer verdeckten Schimmelbelastung in der Bausubstanz (möglicherweise verursacht durch Haarrisse in Leitungen, früherer nicht völlig beseitigter Wasserschaden)*
- *Wandfarben*
- *Deckenplatten....*

Da eine dauerhafte gesundheitliche Schädigung grundsätzlich nicht auszuschließen ist, ersuche (n) ich (wir) Sie, eine entsprechende Ursachensuche (Schadstoffprüfung) zu veranlassen, um möglicherweise dauerhafte Schäden auch des Gebäudes auszuschließen, und - wie gesetzlich garantiert – (siehe auch gesundheitliche Anforderungen an Gebäude generell: Landesbauordnung) eine „gesundheitlich verträgliche“ Wohnung ohne "unzumutbaren Belästigungen" (durch störende Gerüche) zu bieten.

Gerne beauftrage(n) auch wir (ich) in Ihrem Auftrag eine normgemäße Raumlufuntersuchung durch einen anerkannten Gutachter zur Feststellung der Belastung und Ursache des Geruchs, nach möglichst gemeinsamer vorheriger Festlegung eines sinnvollen, aber erforderlichen Prüfrahmens. Fragenkatalog zum Gebäude vor Erstellung eines Prüfkonzpts

Sollte die Raumbelastung durch bauliche Tätigkeiten in letzter Zeit entstanden sein, könnten Sie ohnedies den verantwortlichen Planer/ Verarbeiter für die Belastungen haftbar machen, falls er entsprechende "schadstoffbelastete" Produkte (MVV-TB) eingesetzt hat.

Ich (wir) ersuchen Sie um eine rasche Klärung und Suche nach den Ursachen, bzw. Behebung des "Mangels",

(andernfalls ich/wir

- *selbst einen Gutachter mit einer Untersuchung beauftragen müssten, und die Kosten später dazu in Rechnung stellen*
- *einen Anwalt mit der Klärung der Frage anfallender Kosten, Mietminderung...*

beauftragen müssten. Dazu wegweisende Gerichtsentscheidungen und weiterführende Urteile)

Hinweise zu den gesundheitlichen Risiken durch Schadstoffbelastungen in der Wohnung:

- Gesundheitsrisiken in Gebäuden
- Gesundheitliche Auswirkungen
- VOC Belastungen bereits während der Schwangerschaft (UFZ) als Ursache für spätere Allergien,

Angesichts der Sorge bezüglich gesundheitsschädlicher Ursachen des Geruches *(und bereits festgestellter gesundheitlicher Beschwerden) möglicherweise auch mit irreparablen Langzeitschäden - vor allem auch für unser/e Kind/er)*

ersuche(n) ich (wir) Sie um eine möglichst zeitnahe schriftliche Stellungnahme – wir erwarten eine Antwort bis spätestens .(max. 14 Tage)

Mit freundlichen Grüßen

5 Bewertung von Schadstoffprüfberichten

EGGBI ist gerne bereit, bei Vorlage entsprechender Schadstoffprüfberichte dazu eine Stellungnahme abzugeben, und daraus resultierend bei der Suche nach möglichen Schadstoffquellen mittels einer umfassenden Baustoff- Emissionsdatenbank "mitzuhelfen".

Bei Benennung von definitiv bekannten Produkten, die in den letzten Jahren eingesetzt worden sind (Bodenbeläge, Bodenkleber, Wandfarben...), kann in vielen Fällen dazu bereits im Vorfeld eine Risikobeurteilungen abgegeben werden, um möglicherweise einzelne Produktprüfungen (Einsenden von Materialproben an ein dazu akkreditiertes Institut) an Stelle aufwändiger umfassender Schadstoffprüfungen vor Ort zu veranlassen.

6 Weitere Informationen – Links

[Rechtliche Grundlagen für "Wohngesundheit" und Definition](#)

[Gütezeichen für Baustoffe aus "gesundheitlicher" Sicht](#)

[Gesundheitsrisiken in Gebäuden](#)

[Mögliche Schadstoffe aus Bodenbelägen](#)

[Hauskauf- Mietwohnung - Empfehlungen](#)

7 Allgemeiner Hinweis

EGGBI berät **vor allem** Allergiker, Chemikaliensensitive, Bauherren mit besonderen Ansprüchen an die Wohngesundheits sowie Schulen und Kitas und geht daher bekannter Weise von überdurchschnittlich hohen – präventiv geprägten - Ansprüchen an die Wohngesundheits aus.

EGGBI Definition "Wohngesundheits"

Wir befassen uns in der Zusammenarbeit mit einem umfangreichen internationalen Netzwerk von Instituten, Architekten, Baubiologen, Umweltmedizinern, Selbsthilfegruppen und Interessensgemeinschaften ausschließlich mit gesundheitlich relevanten Fragen bei der Bewertung von Produkten, Systemen, Gebäuden und auch Gutachten – unabhängig von politischen Parteien, Baustoffherstellern, Händlern, „Bauausführenden“, Mietern, Vermietern und Interessensverbänden.

Sämtliche "allgemeinen" Beratungen der kostenfreien Informationsplattform erfolgen ehrenamtlich, und es sind daraus keinerlei Rechts- oder Haftungsansprüche abzuleiten. Etwaige sachlich begründete Korrekturwünsche zu Aussagen in unseren Publikationen werden kurzfristig bearbeitet. Für die Inhalte von „verlinkten“ Presseberichten, Homepages übernehmen wir keine Verantwortung.

Bitte beachten Sie die allgemeinen

fachlichen und rechtlichen Hinweise zu EGGBI Empfehlungen und Stellungnahmen

Für den Inhalt verantwortlich:

Josef Spritzendorfer

Mitglied im Deutschen Fachjournalistenverband DFJV

Gastdozent zu Schadstofffragen im Bauwesen

spritzendorfer@eggbi.eu

D 93326 Abensberg

Am Bahndamm 16

Tel: 0049 9443 700 169

Kostenlose [Beratungshotline](#)

Ich bemühe mich ständig, die Informationssammlungen zu aktualisieren. Die aktuelle Version finden Sie stets unter [EGGBI Schriftenreihe](#) und [EGGBI Downloads](#)