



Merkblatt – Wohnungshygiene

Hinweise und rechtlicher Rahmen

Immer wieder kommt es zu Anfragen beim Gesundheitsamt wegen Schimmelbefalls oder Vermüllungsproblemen (z.B. einem „Messie-Syndrom“) in Wohnungen. Das Gesundheitsamt berät in solchen Fällen telefonisch, empfiehlt beispielsweise bei Problemen mit Schimmel, einen Bausachverständigen oder ein entsprechend spezialisiertes Umweltlabor hinzuzuziehen und kann über die Vermittlung geeigneter Adressen unterstützen. Privatpersonen können das Gesundheitsamt jedoch nicht mit Begehungen oder Begutachtungen beauftragen. Nachfolgend geben wir Ihnen Hinweise auf den rechtlichen Rahmen und die Möglichkeiten, mit solchen Situationen umzugehen:

- Probleme in einer Wohnung, wie Schimmelbildung oder Vermüllung, sind privatrechtlicher Natur. Daher sind der Mieter und der Vermieter bzw. Eigentümer in der Pflicht, eine Lösung zu suchen, d.h. die Ursache zu finden, ggfs. zu sanieren oder bei Bedarf einen Kammerjäger oder Schädlingsbekämpfer auf eigene Kosten zu beauftragen. Evt. betroffene Nachbarn, die sich belästigt fühlen, müssen sich direkt an diese Parteien wenden. Die örtlichen Mieter- oder Eigentümervereine bieten oft Beratung und Unterstützung an. Bei Streitigkeiten sind die Zivilgerichte zuständig.
- Die öffentliche Verwaltung greift nur ein, wenn ein konkreter Verdacht auf eine Gefährdung Dritter besteht. Zuständig ist dann das jeweilige Ordnungsamt. Dieses prüft, ob ein Einschreiten nach dem Infektionsschutzgesetz wegen einer drohenden Infektions- oder Seuchengefahr erforderlich ist und kann in Zweifelsfällen das Gesundheitsamt als beratende Fachbehörde hinzuziehen. Allerdings geht von vermüllten oder verwahrlosten Wohnungen nur selten eine solche Gefahr für Dritte aus. Geruchsbelästigungen (z.B. durch verdorbene, verschimmelte oder gärende Lebensmittel), Ungezieferbefall oder Madenbefall reichen für ein Eingreifen nach dem Infektionsschutzgesetz nicht aus. Solange eine konkrete Gefahr einer Verbreitung von Infektionskrankheiten nicht gegeben ist, sind Zwangsmaßnahmen gegen eine „Vermüllung“ in privaten Haushalten nach dem Infektionsschutzgesetz nicht möglich.
- Sollte eine Person wegen einer Behinderung oder psychischen Erkrankung nicht in der Lage sein, die Vermüllung zu beseitigen und die Wohnung instand zu halten, so kann eine gesetzliche Betreuung angeregt werden. Eine solche Betreuung kann durch den Betroffenen selbst beantragt oder durch Angehörige aber auch durch Freunde oder Nachbarn angeregt werden. Die Erfordernis wird durch das zuständige Amtsgericht geprüft. Die Einrichtung einer gesetzlichen Betreuung bedarf in der Regel der Zustimmung des Betroffenen.
- Zwangsmaßnahmen gegen Menschen, bei denen ein Vermüllungssyndrom aufgrund einer nachgewiesenen psychischen Erkrankung besteht, sind nur möglich, wenn eine konkrete akute Eigen- oder Fremdgefährdung vorliegt, die anders nicht zu beheben ist. Sie erfordern eine gerichtliche Anordnung (außer bei Gefahr im Verzug), der i.d.R. ein ärztliches Gutachten zugrundeliegt, und beziehen sich nur auf eine evt. erforderliche Unterbringung und Behandlung. Eingriffe in die Wohnung sind damit nicht gerechtfertigt. Die zwangsweise Öffnung einer Wohnung durch die Polizei darf nur nach Gerichtsbeschluss oder bei akuter Gefahr erfolgen.