

Sagen Sie . . .

## Bei Wohngiften vor Gericht ziehen?

Kopfschmerzen, Konzentrationsschwäche, Augen- oder Atemwegsreizungen: Immer mehr Menschen führen solche Beschwerden auf Schadstoffe in ihrer Wohnung zurück. Wer aber deshalb seinen Vermieter verklagen will, geht unter Umständen unabsehbare Prozessrisiken ein. Das meint Uwe W. Pel, Rechtsanwalt aus Eppelsheim bei Mainz. Pel hat sich auf Immobilienrecht spezialisiert und schon einige Wohngiftprozesse durchgeföchten.

**SZ:** *Nach den großen Holzschutzmittelprozessen ist es um das Thema Wohngifte ruhiger geworden. Sind Wohnungen und Büros heute schadstofffrei?*

**Pel:** Nein. Immer noch sind viele Gebäude kontaminiert. Denken Sie nur an die neuen Länder. Ein Bewusstsein hinsichtlich der gesundheitlichen Gefährdungen durch Holzschutzmittel war in der ehemaligen DDR praktisch nicht vorhanden.

**SZ:** *Wann wird ein Fall rechtlich akut?*

**Pel:** Nicht erst bei einer Erkrankung des Mieters. Maßgeblich ist, ob und in welchem Maße Räume belastet sind. Ob der Körper des einen Wohnungsinhabers die Gifte besser verträgt, der eines anderen aber schlechter, ist rechtlich unerheblich. In beiden Fällen kann der Rechtsweg beschritten werden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll sich niemand schutzlos dem Risiko von Umweltgiften aussetzen müssen.

**SZ:** *Welche Rechte haben Mieter, wenn ihre Wohnung eine erhöhte Schadstoffkonzentration aufweist?*

**Pel:** Unabhängig von eventuellen strafrechtlichen Konsequenzen kann der Mieter fristlos wegen Gesundheitsgefährdung kündigen. Je nach Mietvertrag kann er die Miete auch rückwirkend für die Vergangenheit mindern und Schadensersatzansprüche, zum Beispiel wegen Umzugskosten, geltend machen.

**SZ:** *Mit welchen Erfolgsaussichten?*

**Pel:** Die Gerichte tun sich schwer damit, für den Vermieter ein in manchen Fällen existenzgefährdendes Urteil zu fällen. Schließlich sind auch die Wirkungen der Wohngifte, wie zum Beispiel Lindan, oft äußerlich nicht sichtbar. Meiner Ansicht nach müsste man aber bei der Feststellung gefährlicher Wohngifte, unabhängig vom Grad der Schadstoffbelastung und von der Sichtbarkeit von Krankheitsbildern, von einem Mangel der Wohnung ausgehen. Immerhin wird einem Geschädigten vom Gericht relativ leicht die fristlose Kündigung der Wohnung zugestanden, während die Durchsetzung von Minderungs- und Schadensersatzansprüchen ungleich schwerer fällt. Dies ist inkonsequent.

**SZ:** *Wie sollte ein Mieter vorgehen, der von einer Schadstoffbelastung seiner Wohnung weiß?*

**Pel:** Er sollte unbedingt einen in der Wohngiftproblematik versierten Anwalt einschalten, der auch die praktischen Schwierigkeiten der Rechtsdurchsetzung in diesem Bereich kennt. Da der Gang zum Gericht mit unabsehbaren Prozessrisiken und Prozesskosten im fünfstelligen Bereich verbunden ist, muss man ein Verfahren gut vorbereiten und durchführen. Ob ein Prozess ratsam ist, hängt auch davon ab, ob man finanziell belastbar, beruflich stabil und psychisch leistungsfähig ist. Mir sind Fälle bekannt, in denen Geschädigte der Belastung nicht gewachsen waren und depressiv wurden.

---

*Interview: Andrea Nasemann*

---