



# Eigenheimer aktuell

Zeitschrift für Haus, Wohneigentum und Garten



## Alles im grünen Bereich? Wozu wir Stadtgrün brauchen

RECHT UND STEUERN  
Wohnungsrecht

GARTEN, NATUR, UMWELT  
Rosen: Sortenwahl und Pflege

HAUS UND WOHNUNG  
Schimmel beseitigen



Foto: Karin & Uwe Annas/Adobe Stock

# Gefahr erkannt – Gefahr gebannt

## Wie Sie Schimmel in Wohnräumen erkennen und richtig beseitigen

**S**chimmelpilze kommen häufig zusammen mit Bakterien vor und bilden im einfachsten Fall sichtbare Flecken an Außenwänden. Sie können aber auch verdeckt, nicht sichtbar und deshalb zunächst nicht erkennbar sein. Außer eine Wertminderung des Gebäudes zu verursachen, können Schimmelpilze in Wohnräumen unterschiedliche Krankheitssymptome bei den Bewohnern auslösen oder verstärken.

### Kosmetische Schnellsanierung – überbeuerte Falschsanierung?

Bei Schimmelschäden wird üblicherweise eine einfache Lösung gesucht, die schnell umsetzbar sein soll und nicht viel kostet. Dagegen ist zunächst nichts einzuwenden, wenn es tatsächlich zu einer fachgerechten Sanierung kommt und eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen ist. Fachgerecht heißt in diesem Zusammenhang entsprechend des Leitfadens „Zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden“ vom Umweltbundesamt (UBA, höchste deutsche Behörde für dieses Fachgebiet):

1. Die relevante Feuchteursache als wesentliche Grundlage für jedes Schimmelwachstum muss erkannt und beseitigt werden.
2. Sichtbare und verdeckte (nicht sichtbare) Schimmelschäden müssen berücksichtigt werden (siehe Foto Seite 23 oben).
3. Das mikrobiell belastete Material muss möglichst vollständig entfernt oder fachgerecht von der Raumluft ferngehalten werden.

Was in der Theorie schon lange bekannt und eigentlich ganz einfach ist, wird in der Praxis nur unvollständig oder gar nicht umgesetzt. Unsachgemäße Sanierungen gefährden aber u.a. die Gesundheit der Raumnutzer und verursachen oft enorme Folgekosten, wenn der Schimmelbefall dann im zweiten Anlauf richtig beseitigt wird.

Deshalb ist es sinnvoll und nötig, dass sich Betroffene selbst informieren, um zu erfahren, welche Maßnahmen zur Sanierung notwendig sind, und um vermeintliche Fachleute von echten Schimmelexperten unterscheiden zu können.

### Fachgutachten vor der Sanierung

Speziell bei Leitungswasserschäden wird erfahrungsgemäß oftmals „nur“ getrocknet und das Thema Schimmel verharmlost oder gar nicht erwähnt. Der Schadensverursacher bzw. dessen Gebäude- oder Haftpflichtversicherer sparen damit viel Geld auf Kosten der Betroffenen.

Häufig wäre es im Vorfeld einer anstehenden Sanierung wichtig, den Rat eines auf Schimmelbelastungen in Wohnräumen spezialisierten Gutachters einzuholen: Denn 50.000 Euro oder mehr sind für eine fachgerechte Sanierung z.B. einer Fußbodenkonstruktion keine Seltenheit. Hier gilt es, derartige Schäden vollständig aufzudecken und sie auch gegen den Widerstand des Verursachers oder seiner bzw. einer Versicherung durchzusetzen. Oftmals geben die Experten auch wertvolle Tipps und zeigen kostengünstige Sanierungsalternativen auf.

### Gesundheit gefährdet, Gebäudewert vermindert

Schimmelpilze in Innenräumen können krank machen. Das belegen viele Studien. Häufig treten Hautreizungen, Atemwegserkrankungen, allergische und asthmatische Reaktionen, Kopfschmerzen, Müdigkeit und erhöhte Infektanfälligkeit auf.

Unvollständig beseitigte Schimmelschäden mindern aber auch den Wert des Gebäudes bzw. der Wohnung. Werden bei Kaufverhandlungen nicht alle (ehemaligen) Feuchte- bzw. Schimmelschäden offengelegt, besteht die Gefahr, dass der Kaufvertrag aufgehoben wird mit erheblichen finanziellen

Belastungen für den Verkäufer. Die aktuelle Rechtsprechung ist diesbezüglich „gnadenlos“.

### Wie erkennt man nicht sichtbaren Schimmel?

Grauschwarze, pelzige Strukturen an Wand oder Decke sind offensichtlich und werden vom Fachmann als Bagatellschäden eingestuft. Unerklärliche dumpf-muffige oder alt-abgestandene Gerüche sind ein erster Hinweis auf verdeckte, nicht sichtbare Schimmelschäden. Das Auftreten von „Schimmelfressern“ wie Silberfischchen und Staubläusen verstärkt einen Anfangsverdacht.

Nach einem Wasserschaden durch den Geschirrspüler oder die Waschmaschine, bei Leckagen der Fußbodenheizung oder von Wasserleitungen oder durch undichte abwasserführende Rohre stellt sich regelmäßig ein Feuchtefolgeschaden = Schimmelschaden ein. Weil Wasser nach unten läuft, ist ein Schimmelbefall im Fußbodenaufbau dann sehr wahrscheinlich.

Wer es aber genau wissen will, muss vielfältige Bauteilöffnungen an Fußboden-, Wand- und Decken- bzw. Dachkonstruktionen vornehmen, was neben zerstörenden Eingriffen in die Bausubstanz auch wegen der laboranalytischen Materialuntersuchungen sehr kostenintensiv ist.

Eine Alternative dazu bietet der Einsatz des „Messinstruments“ Schimmelspürhund: Gut geschulte Schimmelspürhunde (Achtung: große Qualitätsunterschiede) können einen verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschaden erkennen und räumlich eingrenzen. Durch ihre empfindliche Nase spüren sie einen Schimmelschaden zerstörungsfrei auf (vergleichbar zu Drogen-, Minen- oder Lawinensuchhunden). Stichprobenartige Bauteilöffnungen und Materialuntersuchungen in markierten Bereichen zur Überprüfung und Absicherung ergänzen die Ergebnisse der Schimmelspürhunde.

### Wie kann Schimmel im Innenraum fachgerecht beseitigt werden?

Offensichtliche Schimmelschäden an Wand und Decke: Das Entfernen der Tapete oder der obersten Putzschicht sollte staubarm erfolgen, um keine staubartigen Schimmelbestandteile zu verteilen. Dazu könnte die Schadensstelle zur Staubbindung leicht benässt oder die belastete Tapete vor dem Abnehmen überklebt werden. Natürlich muss die Ursache für die Feuchtigkeitsbildung, die die Grundlage jeden Schimmelwachstums darstellt, erkannt und beseitigt werden.

Offensichtliche Schimmelschäden in Fensterlaibungen oder in Außenwandecken: Häufige Ursache ist ein Auskühlen der Oberflächen beispielsweise durch die Kippstellung des Fensters oder durch Wärmebrücken bei nicht gedämmten oder unvollständig gedämmten Häusern. Als Folge stellt sich eine erhöhte Materialfeuchte ein.

Neben dem staubarmen Entfernen des eigentlichen Schimmelbefalls könnte die Feuchtigkeitsursache wie folgt beseitigt werden: Mit einem elektrisch betriebenen Heizgitter wird die Oberflächentemperatur in der Fensterlaibung in der kalten Jahreszeit erhöht. Die Bildung von Kondenswasser kann dadurch



Der Schimmelschaden setzt sich auch an unsichtbaren Stellen wie der benachbarten Dämmebene des Fußbodenaufbaus fort ...

Fotos: Sachverständigen-Institut peridomus



Mit dem diffusionsoffenen Estrichfugensystem können sowohl Schimmelsporen (weißes Filtergewebe) als auch gasförmige Schimmelmismissionen (schwarzes Adsorptionsmittel) unter schwimmend verlegtem Estrich dauerhaft von der Raumluft ferngehalten werden.

### Buchtipps



Führer, Gerhard; Kober, Bernd: Praxis-handbuch „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“. 410 Seiten. Zahlreiche Abbildungen und Tabellen. Preis: 56,00 Euro. Bundesanzeiger Verlag, Köln. ISBN 978-3-8462-0691-1. Erhältlich im Fachbuchhandel oder versandkostenfrei zu bestellen unter Tel. 0221/976 68-306, [shop.bundesanzeiger-verlag.de/0691-1](http://shop.bundesanzeiger-verlag.de/0691-1)

Verbraucherzentrale (Hrsg.): Ratgeber „Feuchtigkeit und Schimmelbildung. Erkennen. Beseitigen. Vorbeugen.“ 240 Seiten. Preis: 14,90 Euro. Erhältlich bei den Beratungsstellen der Verbraucherzentralen, im Buchhandel und zu bestellen (zzgl. Versandkosten) unter Tel. 0211/38 09-555 oder im Internet unter [www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de)





Um verdeckte Schimmelschäden aufzuspüren, ist der Einsatz eines gut geschulten Schimmelpürhundes eine kostengünstigere Alternative zur Öffnung von Bauteilen.

Foto: Sachverständigen-Institut peridomus

verhindert werden, und der Schimmelschaden wird nachhaltig beseitigt.

Verdeckte, nicht sichtbare Schimmelschäden im Fußbodenaufbau: Mit dem Rückbau schimmelbelasteter Bauteile wird der Schadfaktor beseitigt. Das ist aber die aufwändigste und damit kostenträchtigste Maßnahme.

Als Alternative dazu wurde ein zweistufiges Filtersystem entwickelt. Dieses hält sowohl gasförmige Schimmelausdünstungen inkl. Gerüchen als auch partikelartige Schimmelstrukturen wie Sporen zurück. Gleichzeitig kann vorhandene Restfeuchte durch diffusionsoffene Materialien entweichen.

Dabei werden die Randfugen am Übergang vom Fußboden zur Wand als einzige lufttechnische Verbindung zwischen belastetem Unterbodenaufbau und Raumluft überarbeitet (siehe Bild Seite 23, Mitte). Der belastete Bodenaufbau wird sicher und dauerhaft von der Raumluft abgetrennt. Die Atemluft ist dann „schimmelfrei“.

### Wie Sie Schimmelbildung verhindern können

„Ohne Feuchtigkeit kein Schimmel“ lautet ein Naturgesetz. Dabei muss es nicht nass sein. Eine höhere Materialfeuchte reicht für ein Schimmelwachstum aus. Deshalb gilt als oberstes Gebot, um Schimmelbildung zu vermeiden, dass alle Quellen von Feuchtigkeit im Gebäude beseitigt werden müssen.

Bei einem in Massivbauweise neu errichteten Einfamilienhaus gelangen etwa 10.000 l (Anmach-)Wasser über Beton, Mörtel, Estrich und Putz in das Gebäude. Dieses Wasser muss schnellstmöglich wieder entfernt werden, ggf. durch technische Trocknung. Erst vollständig getrocknete Bauteile wie Putz am Fuß der Wände dürfen durch die Fußbodenkonstruktionen überbaut werden.

In Bestandsgebäuden ist auf ein konsequentes Lüften der Räumlichkeiten entsprechend der OKK-Regel (Oft – Kurz – Kräftig) zu achten. Dabei sollten Sie die Fenster vollständig öffnen (keine Kippstellung). Alternativ könnte eine Lüftungsanlage nachgerüstet oder Trocknungsgeräte eingesetzt werden.

Einen einmal entstandenen Schimmelschaden können die Geräte aber nicht beseitigen. In allen Räumen sollte eine möglichst gleichmäßige Temperatur eingestellt werden. Hintergrund: An kalten Oberflächen (üblicherweise Außenwände im Bad und Schlafzimmer im Winter) kommt es zur Bildung von Kondenswasser, das die Grundlage für die Entstehung von Schimmel ist. Dieser Vorgang ist vergleichbar mit dem „Beschlagen“ einer Wasserflasche, die im Sommer aus dem Kühlschrank in einen warmen Raum gestellt wird.

Entgegen der gängigen Lehrmeinung werden die meisten Schimmelschäden nicht durch die Nutzung verursacht, sondern sind gebäude- bzw. bauteilbedingt. Nachdem häufig Baufehler, wie z.B. Wärmebrücken, Wasserschäden, Leckagen im Bereich der Gebäudeabdichtung, vorliegen, sollten derartige Schäden während der Bauphase oder im Rahmen von größeren Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vermieden bzw. mit saniert werden.

Vorzugsweise sollten bei Neubauten oder größeren Umbaumaßnahmen auch Vorkehrungen getroffen werden, mit denen Wasserschäden minimiert werden können. So können in Leitungen Wasserstopps integriert oder die Fußbodenaufbauten in einzelnen Räumen mit Schotts versehen werden. Die Menge und Verteilung an freigesetztem Wasser wird durch derartige Maßnahmen stark reduziert, ein Feuchte- bzw. Schimmelschaden wird dadurch vermieden oder deutlich verringert.

**Dr. Gerhard Führer**

ö.b.u.v. Sachverständiger für  
Schadstoffe in Innenräumen  
Sachverständigen-Institut peridomus

## Weitere Informationen

Bauunternehmung Glöckle  
Hoch- und Tiefbau GmbH  
Tel. 09721/80 01-0  
[www.gloeckle-bau.de](http://www.gloeckle-bau.de)

Gruber Handel & Haustechnik  
Tel. 08151/139 72  
[www.alfasystem-energie.de](http://www.alfasystem-energie.de)

Jörg GmbH  
Tel.: 08347/13 94  
[www.joerg-bausanierung.de](http://www.joerg-bausanierung.de)

MHG-Köstner GmbH & Co. KG  
Tel. 089/442 32 68-0  
[www.mhg-sanitaer.de](http://www.mhg-sanitaer.de)

Sachverständigenbüro peridomus  
Dr. Führer  
Tel. 09364/81 55 41-0  
[www.peridomus.de](http://www.peridomus.de)

Schuster GmbH  
Tel.: 08293/96 50 08-0  
[www.veinal.de](http://www.veinal.de)