

Schimmelbefall - was tun?

Abschotten oder nicht Abschotten - Eine Entscheidungshilfe

Ist ein Schimmelschaden eingetreten, so müssen die Eigentümer*innen des Gebäudes oder der Wohnung über die notwendigen Maßnahmen entscheiden und das gewünschte Sanierungsziel festlegen.

Die folgende Checkliste vom **Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland** bietet eine Hilfestellung bei der technischen Bewertung, welche Schritte hierbei zu entscheiden sind.

In der Regel wird je nach Größe und Umfang der Schäden ein Rückbau der besiedelten Baustoffe bzw. ein Entfernen der Biomasse erforderlich sein. Wird stattdessen eine Abschottung in Erwägung gezogen, sind vorab einer technischen Prüfung eine Vielzahl rechtlicher Fragen zu klären, die hier nur beispielhaft aufgeführt werden können.

Für eine technische Prüfung bietet folgende Checkliste eine Hilfestellung, um zu entscheiden:

- ob eine Abschottung den Anforderungen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entspricht und
- eine nachhaltige und kostengünstige Maßnahme statt Rückbau darstellt.

Nach den Empfehlungen vom Umweltbundesamt ([Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden \(„Schimmel-Leitfaden“\) 2017](#)) werden

Nutzungsklassen (Raumklassen) definiert. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Räume der Nutzungsklasse II. Dies sind regelmäßig oder nicht nur vorübergehend genutzte Räume mit den dazugehörigen Nebenräumen innerhalb der Wohnung oder des Büros (z. B. Speisekammern, Kleiderkammern oder Abstellräume aller Art). Ebenso zählen Dachgeschossräume dazu, die von der Wohnebene aus direkt oder zum Beispiel über eine Treppe erreichbar sind.

Bevor angedacht wird, eine Abschottung in Räumen der Nutzungsklasse II einzubauen, sollten folgende Überlegungen geprüft werden:

1. **Ist sichergestellt, dass eine Abschottung den Empfehlungen des Leitfadens vom Umweltbundesamt entspricht?**

Siehe: [Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Feuchte- und Schimmelschäden in Fußböden.](#)

2. **Ist sichergestellt, dass alle Bereiche der Konstruktion, die abgeschottet werden soll, trocken sind?**

Siehe: [WTA-Merkblatt 6-16, Technische Trocknung durchfeuchteter Bauteile Teil 2: Planung, Ausführung und Kontrolle.](#)

Hinweis: Wenn nicht sichergestellt ist, dass der abgeschottete Bereich (dauerhaft) trocken ist, kann je nach Konstruktion ein Totalschaden die Folge sein.

3. **Ist sichergestellt, dass es technisch möglich ist, den Aufbau oder das Bauteil (dauerhaft) luftdicht abzuschotten?**

Hinweis: Trockenbauwände werden in der Regel nicht luftdicht erstellt. Es ist daher unter Umständen aufwändig, die Luftdichtheit nachträglich sicherzustellen. In vielen Fällen ist eine Abschottung technisch nicht möglich, unter anderem wenn nicht alle Bereiche zugänglich sind. Dies kann zum Beispiel auf Konstruktionen mit Trockenbauwänden zutreffen. Diese sind im Innenbereich üblicherweise nicht luftdicht erstellt und können daher nachträglich auch nicht mehr ohne erheblichen Aufwand luftdicht abgeschottet werden.

Ein klassisches Beispiel sind Wände mit Gipskartonplatten, die auf die Rohdecke gestellt sind und an die später der Bodenaufbau angearbeitet wurde. Da diese Trockenbauwände bei der Erstellung selbst nicht luftdicht ausgeführt und an andere Bauteilebenen nicht luftdicht angebunden werden, ist eine nachträgliche luftdichte Ausführung, insbesondere bezogen auf den Anschluss der Platten an die Bodenplatte, wiederum nur durch Rückbau möglich.

Ähnliches trifft auf Konstruktionen im Bestand zu, die ständig „arbeiten“ (sich bewegen), wie zum Beispiel luftfeuchtebedingte Maßänderungen bei Holzbalkendecken und Holz-Ständerkonstruktionen sowie temperaturbedingte Maßänderungen bei Metallbauteilen im Gebäude.

4. **Kann sichergestellt werden, dass die Abschottung fachgerecht ausgeführt wurde und dauerhaft dicht bleibt?**

5. Ist es erforderlich, die Abschottung bedingt durch beispielsweise bauliche Bewegungen oder Formveränderungen des Gebäudes in regelmäßigen Abständen auf ihre Dichtheit zu prüfen?
6. Kann sichergestellt werden, dass bei späteren Tätigkeiten an Bauteilen mit abgeschotteten Schimmelschäden die gesetzlich vorgegebenen Hinweispflichten erfüllt werden?

Hinweis: Bei einer Reparatur oder Sanierung abgeschotteter Bauteile kann eine Freisetzung von Schimmelbestandteilen erfolgen. Unter anderem sind Handwerker gesetzlich verpflichtet, eigene Mitarbeiter - aber auch Dritte - zu schützen. Deshalb müssen diese über das Vorhandensein von möglichen Schimmelbestandteilen informiert werden.

Schimmelproblematiken spielen sich in den seltensten Fällen in einem rechtsfreien Raum ab. Der Schimmelleitfaden weist in der Einführung darauf hin, dass er sich nicht mit rechtlichen Aspekten befasst; seine Thematik wird ausschließlich unter hygienischen Aspekten behandelt.

Neben den hygienischen Aspekten in der Checkliste sind zudem beispielhaft folgende Rechtsgebiete zu berücksichtigen:

- Im **Werkvertragsrecht** ist die jeweilige vertragliche Vereinbarung anhand der gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften heranzuziehen.
- Im **Arbeitsrecht** ist Maßstab der Beurteilung die dort genannte Arbeitsstättenverordnung.
- Im **Mietrecht** sind Grundlage der Beurteilung der jeweilige Mietvertrag und die gesetzlichen Mietrechtsvorschriften.
- Im **Sachversicherungsrecht** sind die Beurteilungsgrundlagen der jeweils zugrundeliegende Versicherungsvertrag und die gesetzlichen Vorschriften des Versicherungsvertragsgesetzes.
- Im **Kaufrecht** sind der jeweils geschlossene Vertrag und die gesetzlichen Bestimmungen zum Kaufrecht ausschlaggebend.

Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland

Vorsicht: Die rechtliche Beurteilung einer Schimmelproblematik setzt die genaue Kenntnis der jeweiligen vertraglichen oder gesetzlichen Beziehungen und deren Wechselbeziehungen mit den jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zwingend voraus.

Fazit: Die Entscheidung „Schotten dicht“ - ja oder nein – muss in jedem Einzelfall sorgfältig abgewogen werden. Dabei sollen die vorgestellten Fragen helfen.

Im **Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland** arbeiten u. a. Mitglieder folgender Institutionen und Verbände

- Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute e.V. (AGÖF)
- Berufsverband Deutscher Baubiologen VDB e. V.
- BG BAU
- Bremer Netzwerk Schimmelberatung
- Bundesverband Schimmelpilzsanierung BSS e. V.
- Deutscher Holz- und Bautenschutzverband e.V. (DHBV)
- Gesundheitsamt der Stadt Köln
- Landesnetzwerk Schimmelberatung NRW (Verbraucherzentrale NRW e. V.)
- Netzwerk Schimmel e.V.
- Netzwerk Schimmelpilzberatung Baden-Württemberg (Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg)
- Netzwerk Schimmelberatung Hamburg
- Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband
- Umweltbundesamt
- Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Jesteburg, Januar 2021

Erstunterzeichner sind die nachfolgenden Institutionen und Verbände (in alphabetischer Reihenfolge):

Netzwerk Schimmelpilzberatung Deutschland

Berufsverband Deutscher Baubiologen VDB e. V.



Bremer Netzwerk Schimmelberatung



Bundesverband Schimmelpilzsanierung BSS e. V.



Deutscher Holz- und Bautenschutzverband e.V. (DHBV)



Gesundheitsamt der Stadt Köln



Landesnetzwerk Schimmelberatung NRW
(Verbraucherzentrale NRW e. V.)



Netzwerk Schimmel e.V.



Netzwerk Schimmelpilzberatung Baden-Württemberg
(Landesgesundheitsamt Baden- Württemberg)



Netzwerk Schimmelberatung Hamburg



Schweizerischer Maler- und Gipser-
unternehmer-Verband



Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

