

Checkliste: Schimmelsanierung in Wohnung und Gebäude

Schimmel richtig diagnostizieren, Ursachen beseitigen, dauerhaft sanieren – Berlin 2026

Schimmelüberstreichen ohne Ursachenbeseitigung ist keine Sanierung. Diese Checkliste führt durch die einzige dauerhafte Lösung: Ursache zuerst, Oberfläche danach.

1. Schimmel erkennen und einordnen

- Sichtbaren Schimmel fotografisch dokumentieren (Fläche, Lage, Farbe)
- Schimmelgröße abschätzen: unter 0,5 m² / 0,5–3 m² / über 3 m²
- Schimmelfarbe als ersten Hinweis: schwarz/grün = häufig Schwarzschimmel, weiß = oft Baufeuchteschimmel
- Geruch prüfen: moderiger Geruch ohne sichtbaren Befund = versteckter Schimmel!
- Hohlklang hinter Fliesen, Tapeten oder Verkleidungen prüfen (abklopfen)
- Gesundheitsbeschwerden der Bewohner dokumentieren (Husten, Kopfschmerzen, Augenbrennen)

→ *Schimmel über 3 m² oder mit Gesundheitsbeschwerden: Sachverständigen beauftragen – kein DIY.*

2. Ursache diagnostizieren – das Wichtigste überhaupt

- Lüftungsverhalten der Bewohner prüfen: Wie oft, wie lange wird gelüftet?
- Wärmebrücken suchen: kalte Außenecken, ungedämmte Außenwände, Rollladenkästen
- Feuchtemessung an betroffenen Wänden (Leitfähigkeitsmessung oder CM-Messung)
- Taupunkttemperatur berechnen: Raumtemperatur und -feuchte messen, Wandtemperatur messen
- Wärmebildkamera einsetzen: zeigt Temperaturdifferenzen und Wärmebrücken
- Feuchte im Keller und Erdgeschoss: aufsteigende Bodenfeuchte als Ursache?
- Salzausblühungen (weiße Krusten) auf Mauerwerk: sicheres Zeichen für Feuchte im Mauerwerk
- Leitungsschäden prüfen: undichte Wasserleitungen oder Dachdeckung als Ursache?
- Lüftungsanlage prüfen: Abluft aus Bad/Küche funktionsfähig?
- **Schimmel überstreichen, überkleben oder überputzen ohne Ursachenbeseitigung → innerhalb von Wochen zurück!**

3. Ursachenbehebung – je nach Typ

- LÜFTUNGSSCHIMMEL (Wärmebrücke + schlechte Lüftung):
 - → Stoßlüften 3× täglich, 5–10 Minuten, Fenster weit öffnen
 - → Wärmebrücken dämmen (Außenecken, Rollladenkästen, Fensterlaibung)
 - → KWL-Anlage nachrüsten wenn dauerhaftes Lüftungsproblem
- BAUFEUCHTE (aufsteigend aus Boden):
 - → Horizontalsperre durch Injektage beauftragen (150–400 Euro/lfm)
 - → Sanierputz auf betroffene Flächen auftragen
 - → Keller-Drainage prüfen lassen
- KONDENSATFEUCHTE (Tauwasser in Konstruktion):
 - → Dampfbremsebene prüfen und ggf. neu einbauen
 - → Taupunktberechnung nach DIN 4108 durch Fachplaner
 - → Lüftungsanlage oder Querlüftung verbessern

-
- EINDRINGENDES WASSER (Dach, Fassade, Balkon):
 - → Leckagestelle lokalisieren und abdichten
 - → Balkone und Dachflächen auf Abdichtungsmängel prüfen
 - → Fensteranschlüsse und Fugen prüfen
-

4. Korrekte Sanierungsreihenfolge

- **SCHRITT 1: Feuchteursache vollständig beseitigen**
 - **SCHRITT 2: Befallene Materialien vollständig entfernen (kein Überputzen!)**
 - **SCHRITT 3: Verbleibende Flächen biozid behandeln und vollständig trocknen lassen**
 - **SCHRITT 4: Neuaufbau mit diffusionsoffenen, schimmelresistenten Materialien**
 - **SCHRITT 5: Feuchtemessung nach 6 Monaten zur Erfolgskontrolle**
 - Gipskarton mit Schimmelbefall: vollständig ausschneiden (30 cm Rand über sichtbaren Befall)
 - Tapete mit Schimmel: vollständig abziehen, darunter liegenden Putz prüfen
 - Holzbalken mit Schimmel: biozide Behandlung oder Ersatz je nach Tiefe des Befalls
 - Dämmung mit Schimmel: immer vollständig entsorgen, nie reinigen
 - Kontaminierte Materialien als Sonderabfall entsorgen
- Wer befallene Gipskarton-Platten nur überstreicht: gibt der Schimmel 3–6 Monate Pause – nicht mehr.
-

5. Wann ist ein Sachverständiger nötig?

- Schimmelbefall über 3 m² – immer Sachverständigen beauftragen
 - Gesundheitsbeschwerden der Bewohner (Atemwege, Allergien)
 - Schimmel in Konstruktionsbauteilen (Holzbalken, Wärmedämmung)
 - Ursache unklar nach eigener Prüfung
 - Mietrechtlicher Streit über Ursache (Vermieter vs. Mieter)
 - Schimmelgutachten mit Sporenluftmessung für Versicherung oder Gericht
 - Schimmelgutachter beauftragen: akkreditiertes Labor für Materialproben
 - Kosten Schimmelgutachten: 500–1.500 Euro je nach Umfang
-

6. Mietrecht – Pflichten von Mieter und Vermieter

- Mieter: Schimmel unverzüglich schriftlich beim Vermieter anzeigen
 - Mieter: Lüftungsverhalten dokumentieren (zeigt korrekte Nutzung)
 - Mieter: Hygrometer kaufen und Raumfeuchte täglich dokumentieren (max. 60 %)
 - Vermieter: Ursache beseitigen – nicht nur Oberfläche behandeln
 - Vermieter: Reaktion innerhalb angemessener Frist (typisch 2–4 Wochen)
 - Mietminderung: Bei erheblichem Schimmelbefall bis 20 % der Kaltmiete möglich
 - Schadensersatz: Bei Vermieter-Verschulden und Schäden an Inventar des Mieters
 - Beweissicherung: Fotos mit Zeitstempel, schriftliche Kommunikation aufbewahren
- *Mietrechtliche Auseinandersetzung wegen Schimmel: Anwalt mit Mietrecht-Schwerpunkt hinzuziehen – nicht ohne anwaltliche Beratung kürzen.*
-

7. Prävention – wie Schimmel dauerhaft verhindert wird

- Raumfeuchte dauerhaft unter 60 % halten (Hygrometer aufhängen)
- Stoßlüften 3× täglich statt dauerhaft gekippte Fenster
- Möbel nicht direkt an Außenwände stellen (10–15 cm Abstand)
- Wäsche nicht in der Wohnung trocknen ohne Lüftung
- Badezimmer nach dem Duschen immer gut lüften (Tür zu, Fenster auf)
- Küchenabluft über Dunstabzug nach außen führen (nicht nur Umluft)

-
- Wärmebrücken langfristig durch Innendämmung oder WDVS beseitigen
 - Kellerabdichtung und Drainage regelmäßig prüfen lassen
 - KWL-Anlage als dauerhafte Lösung bei Gebäuden mit Lüftungsproblemen
-

SpreeBau Pro saniert Schimmelschäden fachgerecht – Ursachenbeseitigung, Rückbau und Neuaufbau aus einer Hand. Kostenlose Beratung: +49 30 72010994 · www.spreebaupro.de