Tierra & Madera

Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur Frank Thomaschewski · La Gomera

T E C H N I S C H E S M E R K B L A T T

Schimmel in der Wohnung – was tun?

Ursachen · festhalten und melden · kleine Flecken · fachgerechte Sanierung · vorbeugen — für Eigentümer in spanischen Eigentümergemeinschaften

Dokument: TE-2026-05 · **Version 1.3** · Stand 12. November 2026 · Technisches Merkblatt
Zweck: Was tun bei Schimmel in der Wohnung: Ursachen, Schaden festhalten und melden, kleine Flecken, fachgerechte Sanierung, Vorbeugen. Ergänzung zum Formular „Schaden melden“ und zum Erklärvideo 8.
Grundlage: Umweltbundesamt (UBA): Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (Dezember 2017, aktualisierte Auflage April 2024) und Bürgerinformationen des UBA · WHO: Guidelines for indoor air quality – dampness and mould (2009). Rechtsrahmen Spanien: Ley de Propiedad Horizontal (Wohnungseigentumsgesetz) Art. 9 und 10 · Código Civil (Zivilgesetzbuch) Art. 396 · Ley 50/1980 de Contrato de Seguro (Versicherungsvertragsgesetz) Art. 16 und 17. Weiterführend für Fachbetriebe: DGUV Information 201-028 (2022) · WTA-Merkblatt 4-12 (2021) · CTE DB HS 1 und HS 3 (spanische Bauordnung: Feuchteschutz, Innenraumluft).
Verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur Frank Thomaschewski · Masterstudium Bautenschutz (laufend) · Tierra y Madera, La Gomera.
Hinweis: Allgemeine Fachinformation; ersetzt keine Begutachtung vor Ort und keine Rechtsberatung. Eigene Darstellung, keine Übersetzung des UBA-Leitfadens.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. **Schimmel wächst nur, wo es zu feucht ist.** Dauerhaft weg ist er erst, wenn die Ursache der Feuchte gefunden und beseitigt ist.
2. **Überstreichen ist keine Sanierung.** Die Farbe verdeckt den Schimmel — und den Schaden, den Sie vielleicht noch nachweisen müssen.
3. **Erst fotografieren, dann schriftlich an die Verwaltung melden.** Kann die Feuchte aus dem Gebäude kommen, nichts überstreichen, behandeln oder entfernen, bevor ein Sachverständiger (perito) den Schaden gesehen hat.
4. **Kleine Flecken** entfernen Sie selbst erst nach der Begutachtung – oder wenn die Ursache sicher in Ihrer Wohnung liegt, etwa an der Silikonfuge der Dusche. **Große Schäden** saniert eine Fachfirma.

1. Woher kommt die Feuchte?

Meist ist es eine von drei Ursachen, oft auch mehrere zusammen.

Ursache	Beispiele
Wasser von außen oder aus dem Gebäude	eine undichte Terrasse oder ein undichtes Dach darüber · Risse in der Fassade · undichte Leitungen · Feuchte aus dem Boden
Feuchte aus der Raumluft	Kochen, Duschen, Wäsche trocknen und Atmen bringen jeden Tag viele Liter Wasser in die Luft. Trifft feuchte Luft auf eine kalte Wand, schlägt sich die Feuchte dort nieder — oft in Ecken, hinter Schränken und an Fensterlaibungen.
Kalte Wandflächen	schlecht gedämmte Außenwände und Wärmebrücken kühlen die Wand innen ab

Gut zu wissen: Schimmel braucht kein sichtbares Wasser. Es genügt, wenn die Luft direkt an der Wand längere Zeit sehr feucht ist — etwa ab 70 bis 80 % relativer Feuchte.

2. Sofort: festhalten und melden

1. **Fotografieren:** zuerst den ganzen Raum, dann die Stelle von nah, mit Zollstock oder Maßband daneben, und wenn möglich die vermutete Herkunft, etwa die Terrasse darüber oder die Fassade von außen. Datum notieren. Breitet sich der Fleck aus, wieder fotografieren.
2. **Nichts überstreichen, behandeln oder entfernen, bevor ein Sachverständiger (perito) den Schaden gesehen hat** — jedenfalls dann, wenn die Feuchte von außen oder aus dem Gebäude kommen kann. Auch kleine Flecken sind Beweis. Schickt die Gemeinschaft keinen Sachverständigen, können Sie selbst einen beauftragen. Erst wenn der Sachverständige den Schaden gesehen hat, dürfen Sie provisorisch überstreichen. Das ist keine Reparatur: Die Ursache muss trotzdem beseitigt werden.
3. **Schriftlich melden** an die Verwaltung Ihrer Eigentümergemeinschaft. Dafür gibt es unser kostenloses Formular „Schaden melden“ (tierra-y-madera.es/schadensmeldung.html).
4. **Bis zur Sanierung:** sich in dem Raum möglichst wenig aufhalten, regelmäßig lüften, die Stelle nicht trocken abbürsten. Größere Flächen können Sie mit Folie abdecken.
   Gesundheit: Haben Sie oder Mitbewohner Beschwerden, die Sie mit dem Schimmel in Verbindung bringen – etwa an Atemwegen, Augen oder Nase –, sprechen Sie mit Ihrem Arzt. Gehört jemand im Haushalt zu einer Risikogruppe (Abschnitt 3), nutzen Sie den Raum bis zur Sanierung möglichst nicht, schlafen Sie zum Beispiel nicht darin, und drängen Sie auf einen schnellen Termin.
5. **Versicherung:** Haben Sie eine eigene Wohnungsversicherung, melden Sie den Schaden auch dort, am besten schriftlich. Das Gesetz sieht dafür sieben Tage vor, nachdem Sie davon erfahren haben; Ihre Police kann die Frist verlängern. Ob Schimmel versichert ist, steht in Ihrer Police.

3. Wie groß ist der Schaden?

Schaden	Was tun
Klein: zusammen kleiner als etwa 0,5 m² (etwa 70 × 70 cm), nur an der Oberfläche, Ursache bekannt	Sie können ihn meist selbst entfernen (Abschnitt 4) – erst nach der Begutachtung, außer die Ursache liegt sicher in Ihrer Wohnung.
Groß: größer als etwa 0,5 m², tief im Putz, oder die Ursache ist unklar	Eine Fachfirma soll sanieren; die Ursache klären Fachleute.

> **Wer allergisch auf Schimmel reagiert, Asthma oder eine andere chronische Atemwegserkrankung oder ein geschwächtes Immunsystem hat,** entfernt Schimmel nicht selbst – auch keinen kleinen. Das übernimmt eine Fachfirma oder eine gesunde Person.

4. Kleine Flecken selbst entfernen

Erst nach der Begutachtung (Abschnitt 2, Punkt 2). Vorher nur, wenn die Ursache sicher in Ihrer Wohnung liegt und Sie keinen Schaden melden – zum Beispiel an der Silikonfuge der Dusche. Schimmel an Außenwänden, an der Decke oder in Raumecken gehört nicht dazu, auch wenn er nach Kondensation aussieht. Im Zweifel: warten. Fotografieren Sie vorher.

Was	Wie
Schutz	Handschuhe aus Kunststoff (danach wegwerfen), eine FFP2-Maske und eine Schutzbrille; Kleidung danach waschen. Vorher Lebensmittel, Spielzeug und Kleidung aus dem Raum bringen, Tür schließen, Fenster öffnen.
Glatte Flächen Fliesen, Glas, Lack	mit Wasser und Haushaltsreiniger abwaschen, das Wischwasser oft wechseln
Poröse Flächen Putz, Fugen	nur oberflächlichen Befall abwischen – mit einem Tuch und Alkohol (70 bis 80 %) oder mit Haushaltsreiniger. Ist der Putz feucht, weich oder bröckelig, ist es kein kleiner Schaden mehr: Fachleute fragen. Dabei gut lüften. Alkohol ist brennbar: keine offene Flamme, nicht rauchen.

Was	Wie
Arbeitsweise	feucht wischen, nicht fegen, nicht trocken abbürsten; Staubsauger nur mit Feinstaubfilter (HEPA)
Tapete, Fugen	befallene Tapete anfeuchten und abziehen; stark befallene Silikonfugen erneuern
Kommt der Fleck wieder	Dann ist die Ursache nicht beseitigt. Fragen Sie Fachleute.

5. Was nicht hilft

- **Überstreichen:** Solange die Wand feucht bleibt, ist das Problem nicht gelöst. Provisorisch überstreichen dürfen Sie erst, nachdem ein Sachverständiger den Schaden gesehen hat — eine Reparatur ist das nicht.
- **Anti-Schimmel-Mittel und andere Biozide:** In Wohnräumen sind sie in der Regel nicht nötig. Sie entfernen den Schimmel nicht — und abtöten allein reicht nicht.
- **Chlorbleiche** (in Spanien „lejía“) und andere Schimmelentferner: Auch sie sind Biozide. Sie holen den Schimmel nicht aus dem Material; als Spray verteilen sie sich in der Raumluft. Bleiche nie mit anderen Reinigern mischen – es können giftige Gase entstehen (siehe Etikett).
- **Essig:** Auf Putz und anderen porösen Flächen ist er ungeeignet.
- **Mittel in der Raumluft versprühen oder vernebeln:** Davon wird abgeraten.

6. So läuft eine fachgerechte Sanierung ab

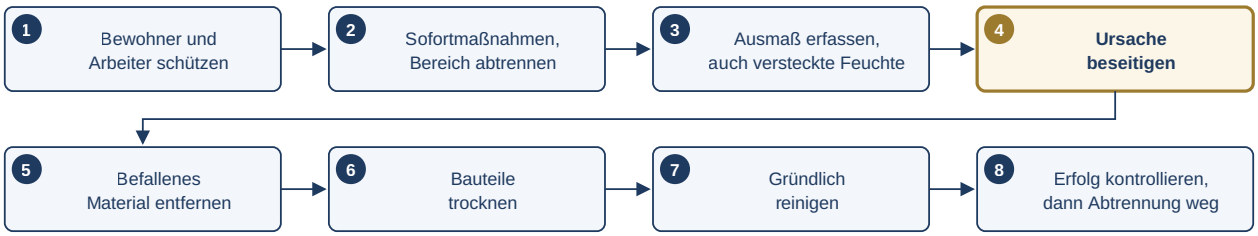


Abb. 1 — Ablauf einer fachgerechten Schimmelsanierung nach dem UBA-Leitfaden. Ohne Schritt 4 kommt der Schimmel wieder.

7. Vorbeugen

- **Richtig lüften ist das Wichtigste, was Sie selbst tun können.** Öffnen Sie die Fenster ganz, statt sie lange zu kippen — am besten gegenüberliegende Fenster gleichzeitig.
- **Erdgeschoss, Hanglage, kühle Räume:** An warmen, feuchten Tagen früh morgens oder spät abends lüften, nicht in der Tageswärme. Sonst schlägt sich die Feuchte der Außenluft an den kühlen Wänden nieder.
- **Bad und Küche:** gleich nach dem Duschen oder Kochen lüften, Fenster ganz auf, Tür zu. Wasser von den Fliesen abziehen.
- **Selten genutzte Räume** ebenfalls lüften, auch Wohnungen, die längere Zeit leer stehen.
- **Wäsche** möglichst draußen trocknen, drinnen nur mit gutem Lüften.
- **Möbel** an Außenwänden einige Zentimeter von der Wand abrücken, am besten auf Füßen.
- **In der kühlen Jahreszeit** Räume nicht dauerhaft auskühlen lassen.
- **Ein einfaches Hygrometer** zeigt, wie feucht die Raumluft ist. Günstig sind 40 bis 60 % relative Luftfeuchte. An kalten Wandstellen ist die Luft feuchter, als das Hygrometer in der Raummitte zeigt.
- **Regenrinnen, Terrassenabläufe und Fassade** regelmäßig kontrollieren lassen. In einer Eigentümergemeinschaft ist das Sache der Gemeinschaft; die Verwaltung organisiert es. Den Ablauf Ihrer eigenen Terrasse halten Sie selbst frei.

8. Wer ist zuständig?

Woher kommt die Feuchte?	Wer handelt
aus Bauteilen der Gemeinschaft — zum Beispiel Dach, Fassade, gemeinsame Leitungen	Die Gemeinschaft muss die Ursache beseitigen lassen.
aus einer Nachbarwohnung	Informieren Sie den Nachbarn und die Verwaltung schriftlich. Für Schäden, die durch Nachlässigkeit in seiner Wohnung entstehen, muss der Nachbar aufkommen. Leitungen gehören bis zur Wohnung, die sie versorgen, meist der Gemeinschaft.
aus Ihrer Wohnung — zum Beispiel Kondensation durch zu wenig Lüften	Dann sind Sie selbst gefragt. Aber: Kondensation hat oft auch bauliche Gründe, etwa kalte Stellen in Fassade oder Decke. Dann kann die Gemeinschaft zuständig sein – das klärt der Sachverständige (perito).

Oft ist es nicht eindeutig. Dann klärt ein Sachverständiger (perito) die Ursache. Melden Sie trotzdem früh und schriftlich.

9. Mehr wissen

- Umweltbundesamt: Leitfaden Schimmelbefall in Gebäuden, Stand April 2024 — deutsch · offizielle englische Fassung
- WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould (2009, Englisch) — who.int

La Gomera, 12. November 2026

Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur Frank Thomaschewski
Masterstudium Bautenschutz (laufend) · Tierra y Madera

Hinweis. Allgemeine Fachinformation; sie ersetzt keine Begutachtung vor Ort und keine Rechtsberatung im Einzelfall. Eigene Darstellung von Tierra y Madera unter Verwendung des Leitfadens des Umweltbundesamts (aktualisierte Auflage April 2024) und der weiteren genannten Quellen; maßgeblich sind die Originalquellen. Fassung 1.3.