

4. Was sollte ich *nicht* tun, wenn ich einen Feuchte-/Schimmelschaden bemerke?

Sie sollten **nicht** in Panik verfallen, insbesondere wegen der möglicherweise von Schimmel ausgehenden, meist nur vermuteten gesundheitlichen Risiken. Für gesunde Menschen besteht in aller Regel keine akute Gefahr.

- Sie sollten **nicht** sofort mit der Sanierung beginnen. Beheben Sie den Schaden nur dann selbst, wenn Sie die Ursache für seine Entstehung kennen, die Ausdehnung kleiner als 0,5 Quadratmeter (m²) ist und Sie über die dafür notwendigen Kenntnisse verfügen.
- Sie sollten **nicht** irgendein Desinfektionsmittel aus dem Baumarkt kaufen und auf die betroffenen Wände oder Möbelstücke sprühen. Damit werden Sie den Schimmel nicht los. Schimmelsanierung bedeutet immer: Die Schadensursache beseitigen und das mit Schimmel befallene Material entfernen.
- Sie sollten die betroffenen Stellen **nicht** putzen, schrubben oder übermalen. Damit Fachleute die Ursache des Schadens und seine Ausdehnung möglichst schnell klären können, ist es wichtig, dass der Schaden im Originalzustand erkennbar ist und gegebenenfalls dokumentiert wird. Sie müssen einzig das Eindringen von weiterem Wasser im Falle einer Havarie unterbinden.

5. Welche Schäden kann ich selbst sanieren?

Einen oberflächlichen Feuchte-/Schimmelschaden, der kleiner als 0,5 m² und dessen Ursache bekannt ist, können Sie selbst sanieren. Tragen Sie dabei vorsorglich Schutzhandschuhe, Atemmaske und Schutzbrille. Entsorgen Sie die verwendeten Putzlappen nach Gebrauch im Hausmüll. Entfernte Materialien wie Tapeten verpacken Sie am besten in reißfesten Müllbeuteln, die Sie danach verschließen, ohne die Luft herauszudrücken. Personen mit einem geschwächten

Immunsystem, Patienten mit Mukoviszidose und Allergiker sollten diese Arbeiten aber auf keinen Fall übernehmen. Folgende Punkte sind bei der Sanierung zu beachten:

- Beseitigen Sie die Ursache des Feuchte-/Schimmelschadens.
- Versuchen Sie, bei der Arbeit möglichst keinen Staub zu produzieren und keine Sporen im Raum aufzuwirbeln.
- Mit Schimmel befallene Flächen dürfen nie trocken abgewischt werden. Entweder Sie reinigen die Stellen feucht, oder Sie nutzen einen Staubsauger mit Hepa-Filter.
- Befallene Tapeten erst befeuchten und dann entfernen.
- Befallene Silikonfugen werden feucht abgewischt und dann entfernt. Silikonfugen, die direkt an Duschen und Badewannen anschließen, sollten von Fachhandwerkern saniert werden.
- Glatte Flächen (zum Beispiel Fliesen, Keramik, Metall, Möbel) können Sie mit Wasser, gegebenenfalls Spülmittel oder Ähnlichem abwaschen.
- Kleinere poröse, offenporige Flächen (unbeschichtete Holzoberflächen zum Beispiel an einem Schrank) können bei Bedarf mit 70- bis 80-prozentigem Alkohol oder Wasserstoffperoxid abgerieben werden.
- Darüber hinaus sind keine Desinfektionsmittel erforderlich.
- Mit Schimmel befallene (bewachsene) Textilien (Polstermöbel, Gardinen, Teppiche und anderes) müssen in aller Regel entsorgt werden.
- Mit Schimmel verunreinigte Textilien sind zu waschen oder in die chemische Reinigung zu geben. Oft lassen sich Gerüche und Flecken aber nicht vollständig entfernen.

Feuchte-/Schimmelschäden, die größer als 0,5 m² sind oder deren Ursache unklar ist, müssen von einer qualifizierten Fachfirma saniert werden (siehe Frage 9). Weitere Tipps zur Sanierung eines kleinen Schimmelschadens stehen im Abschnitt „Hand anlegen: Das können Sie selbst tun“ (→ Seite 149 ff.).

6. Wer ist schuld?

Aus rechtlicher Sicht spielt diese Frage zwar eine wichtige Rolle. Sie ist aber alles andere als einfach zu beantworten. Deshalb sollten Sie sich bei einem Feuchte-/Schimmelschaden nicht als Erstes mit der Schuldfrage beschäftigen. Anderes ist vordringlicher:

- **Notmaßnahmen treffen:** Sie dürfen zum Beispiel immer eine Wasserleitung absperren. Das sollten Sie auch, um später nicht dem Vorwurf der Mitschuld ausgesetzt zu sein.
- **Ansprechpartner informieren:** Melden Sie den Schaden unverzüglich allen wichtigen Ansprechpartnern. Für Mieter ist das der Vermieter, für Wohnungseigentümer die Hausverwaltung. Bei einem Versicherungsschaden müssen Sie sich an die zuständige Sachversicherung wenden, bei einem Mangel an einem (Bau-)Werk an den jeweiligen Unternehmer.
- **Schaden dokumentieren:** Halten Sie den Schaden fest – mithilfe von Fotos und Gedächtnisprotokollen, im Bedarfsfall auch durch eine fachkundige Hilfe. Die rechtliche Auseinandersetzung erfolgt in der Regel erst später. Dann ist es wichtig, den Tatbestand nachträglich beweisen zu können. Je besser Sie ihn dokumentiert haben, desto leichter fällt diese Beweisführung.

Erst danach stellt sich die Frage nach der Schuld. Hier muss jedes Rechtsgebiet gesondert betrachtet werden. Denn nicht immer braucht es einen Schuldigen, damit Geld fließt.

- Im **Wohnraummietrecht** beispielsweise bedarf es – wenn es um Mängel an der Bausubstanz geht – in aller Regel keines Verschuldens des Vermieters, damit Ansprüche entstehen. Das Gesetz schreibt vor, dass der Vermieter eine mangelfreie Wohnung zur Verfügung stellen muss. Das gilt aber nicht, wenn Schadensersatzansprüche nach § 536 a BGB im Raum stehen. Hier muss der Mieter dem Vermieter einen Verschuldensgrad (in der Regel Fahrlässigkeit) nachweisen können.

- Ebenso wenig fragt das **Werkvertragsrecht** nach dem Verschulden. Die Gewährleistungsansprüche sind, bis auf wenige Ausnahmefälle, gesetzlich garantiert.
- Im **Haftpflichtrecht** muss der Verschuldensgrad hingegen zwingend ermittelt werden. Denn ohne Verschulden gibt es keine Schadensersatzansprüche. In der Regel liegt Fahrlässigkeit vor; Verschulden kann auch im Unterlassen gebotener Handlungen liegen.
- Im **Sachversicherungsrecht** geht es weniger um Schuld als um die Frage, ob der Versicherte bestimmte Obliegenheiten – das sind Auskunfts-, Mitteilungs-, Anzeige- und sonstige Verhaltenspflichten – verletzt hat. In diesem Fall wäre die Versicherung unter Umständen berechtigt, Leistungen zu kürzen.

Für Laien sind diese Unterschiede kaum zu überblicken. Deshalb lohnt es in aller Regel, sich frühzeitig rechtlich beraten zu lassen. Alle wichtigen Informationen zum Thema Recht stehen auf den Seiten 167 ff.

7. Woher bekomme ich kompetente Informationen zum weiteren Vorgehen?

Eine Internetrecherche hilft nur bedingt weiter. Angesichts der Fülle an Informationen ist für Laien kaum zu beurteilen, welche Einträge seriös und kompetent sind. Erfolgversprechender ist der Weg in eine Beratungsstelle, die keine kommerziellen Eigeninteressen hat. Hierzu gehören unter anderem:

- die lokalen oder regionalen Netzwerke zur Schimmelpilzberatung. Eine Übersicht der Beratungsstandorte steht im Internet unter www.umweltbundesamt.de – Stichwort „Themen“ – „Gesundheit“ – „Umwelteinflüsse auf den Menschen“ – „Schimmel“ – „Netzwerk Schimmelpilzberatung“.
- die Verbraucherzentralen;
- die Gesundheitsämter;

- die Beratungsstellen des Deutschen Mieterbundes;
- die Haus- und Grundeigentümervereine;
- die lokalen oder regionalen Energieberatungszentren;
- die lokalen oder regionalen Fachverbände des Handwerks;
- das Umweltbundesamt.

Bei einer Erstberatung sollten Sie erfahren, wie Sie bei einem Feuchte-/Schimmelschaden am besten vorgehen. Folgende Fragen sind dabei wichtig:

- Wie verhalte ich mich richtig?
- Wer hilft mir wann weiter?
- Wer ist über das Vorliegen des Schadens zu informieren?
- Welche konkreten Fragen sollten geklärt werden? Und sind diese Fragen überhaupt zu beantworten?
- An wen kann ich mich in meiner Region wenden?

Die Erstberatung sollte immer das Ziel haben, das vorliegende Problem zu versachlichen und die Ursache zu suchen. Zunächst geht es nicht darum, zu klären, wer für die Behebung des Schadens aufkommen muss. Dafür müssen in aller Regel weitere Fachleute hinzugezogen werden. Und es ist nicht Aufgabe der Berater, Argumente zu sammeln, um der jeweils anderen Partei die Schuld zuweisen zu können.

 **Tipp**

Es kann hilfreich sein, wenn Mieter und Vermieter gemeinsam eine Erstberatung aufsuchen. Denn häufig sind beide Parteien über das weitere Vorgehen unsicher. Für das weitere Verfahren ist es gut, wenn sie über den gleichen Kenntnisstand verfügen.