
Schimmel im Neubau – Gefahr für Ihre Gesundheit?

Schimmel galt lange als Altbauproblem. Das hat sich geändert: Nicht nur in maroden Altbauten und muffigen Wohnungen gedeiht der Schimmel, sondern zunehmend auch in Neubauten. Etwa jeder zweite Neubau, so schätzt der VPB aus langjähriger Erfahrung, wird schon während der Bauzeit von Schimmel befallen und dürfte oft eigentlich gar nicht bezogen werden.

Ursachen für den Schimmel im Neubau sind die allgegenwärtigen Schimmelsporen, Feuchtigkeit und mangelnde Baukontrolle. Kommen diese drei unter bestimmten Bedingungen zusammen, beginnt der Schädling sein zerstörerisches Werk. Auslöser für viele Schimmelschäden im Neubau sind Feuchtigkeit und Nässe während der Bauphase. Die Baustellen stehen monatelang offen, auch im Winter. Es regnet hinein, Wände, Decken und Böden werden nass, Schimmelsporen nisten sich ein. Wenn das nicht rechtzeitig entdeckt und der Bau nicht systematisch geschlossen wird, kann es zu großflächigen Schäden kommen, die hinterher aufwändig saniert werden müssen.

Winterbaustellen besonders gefährdet

Nach Erfahrung des VPB ist es aber eher die Ausnahme, wenn eine Baustelle im Winter sorgfältig abgedeckt wird. Gerade bei Schlüsselfertiganbietern, bei denen Schnelligkeit den Gewinn bringt, ist für Winterwetter und die damit verbundenen Bauunterbrechungen kein Zeitpolster einkalkuliert. Auch Abdeckplanen und Schutzmaßnahmen sind im Budget selten vorgesehen. Kommt dann überraschend doch der Winter, bleibt die Baustelle mitunter wochenlang offen und ungeschützt stehen. Schnee und Regen haben dann leichtes Spiel. Sie laufen über Deckenöffnungen ins unfertige Gebäude. Im Keller steht Wasser auf dem Boden. Feuchtigkeit

zieht sich die Wände hoch. Auch durch offene Mauerkronen läuft Regen in die Wände. Die Steine saugen sich voll. Und nasse Steine sind später der ideale Nährboden für Schimmel. Bekommt der nasse Stein obendrein noch Frost ab, dehnt sich das gefrorene Wasser im Stein aus. Er platzt oder reißt, Teile scheren ab, der Baustein verliert seine Tragfähigkeit. Eine mangelhaft geschützte Winterbaustelle zieht häufig schwere Mängel nach sich. Schimmel ist einer davon.

Beim Innenausbau immer heizen

Unbeheizte Baustellen sind nach Erfahrung von Experten eine weitere Ursache für Schimmel im Neubau. Sobald das Dach gedeckt und die Fenster eingebaut sind, das Haus also zu ist, beginnen die Handwerker mit dem Innenausbau. Dazu zählen Estrich und Innenputz. Beide Materialien enthalten viel Wasser. Das muss trocknen können, damit Estrich und Innenputz belastbar werden. Während dieser Trockenphase, die mehrere Wochen dauert, muss die Baustelle besonders sorgfältig gelüftet – im Winter außerdem geheizt werden. Bleibt der Bau zu lange nass, ist Schimmelbefall die häufige Folge.

Aber auch beim Trockenheizen kann einiges schief gehen: Typisches Problem, das VPB-Experten seit Jahren beobachten: Das Haus wird innen verputzt, der Estrich gegossen, die Fußbodenheizung in Betrieb genommen. Nur die Bodentreppenluke zum noch ungedämmten Dachstuhl bleibt offen. Die Wirkung ist verheerend! Denn nun sammelt sich die nasse warme Innenluft aus den unteren Etagen und wird durch die offene Bodenluke wie durch einen Kamin nach oben gesogen. Oben trifft sie auf die kalten Dachinnenflächen. Dort kondensiert sie und durchnässt das Bauholz. Schon nach Kurzem zeigt sich der typische schwärzliche Schimmelbefall.

Kompletter Austausch nötig

Solche Bauschäden müssen sehr ernst genommen werden, denn rund einhundert der 100.000 existierenden Schimmelpilzarten gefährden die Gesundheit der zukünftigen Hausbewohner. Haben sich solche Schimmelpilze erst einmal im Neubau etabliert, dann hilft nur eines: Sanierung aller betroffenen Bauteile und notfalls sogar deren kompletter Austausch. Das ist – so zumindest die aktuelle Rechtsprechung – Sache des Schlüsselfertigunternehmers. Vorausgesetzt natürlich, der Schaden wird auch rechtzeitig entdeckt!

Bauherren, die auf unabhängige Baubegleiter verzichten, merken meist nichts von solchen Schimmelschäden, denn die schwarzen Sporen sind anfangs nur fürs geschulte Auge von der natürlichen Holzmaserung zu unterscheiden. Bleibt der Schimmel unentdeckt, verschwindet er unter der Verkleidung. Dann kann es Jahre dauern, bis er wieder sichtbar wird. Gesundheitliche Probleme kann er den Bewohnern in der Zwischenzeit aber dennoch bereiten.

Beweislage sichern!

Der VPB rät deshalb: Wer Schimmel auf seiner Baustelle entdeckt oder auch nur vermutet, der sollte umgehend einen unabhängigen Bausachverständigen hinzuziehen. Einmal, um sich Gewissheit zu verschaffen, zum anderen aber auch, um die Beweislage zu sichern und um Ansprüche gegen den Bauunternehmer geltend machen zu können. Nächster Schritt ist dann die komplette Beseitigung des Schimmels unter fachlicher Aufsicht. Bauherren müssen sich nicht mit Halbheiten zufrieden geben! Schimmel schadet der Gesundheit und darf im Neubau keinesfalls toleriert werden.

Nicht einlassen sollten sich Bauherren auf Vertragsklauseln, die ihnen den »schwarzen Peter« zuschieben. Manche Schlüsselfertigunternehmer beharren darauf, es sei Sache des Käufers, für die Trocknung der Baustelle zu sorgen. Das steht auch in vielen Verträgen so drin. Haltbar ist es nach Ansicht des VPB aber nicht. Denn gerade beim Schlüsselfertighaus treffen die Vertragspartner ja ein Abkommen über ein »Werk«, in diesem Fall ein neues Haus. Und das muss natürlich ordnungsgemäß und ohne Mängel übergeben werden.

Theoretisch sind die angehenden Hausbesitzer also auf der sicheren Seite. Das nutzt ihnen aber wenig, wenn sie doch Schimmel im Gebälk haben, deshalb nicht einziehen können und sich ein jahrelanger Streit mit dem Bauunternehmen abzeichnet. Das können die Bauherren vermeiden, wenn sie sich sachverständige Hilfe holen, einen unabhängigen Berater, der zunächst den Bauvertrag prüft und dann laufend den Baufortschritt kontrolliert. Dabei entdeckt er dann auch die offenen Dachluken.

Checkliste: Das können Sie tun, um Schimmel vorzubeugen

- Baustelle immer möglichst trocken halten
- im Winter Baustelle gut abdecken lassen
- eingedrungenen Schnee und Regenwasser sofort beseitigen lassen
- nach dem Winter Wände und Böden auf Feuchtigkeit kontrollieren lassen
- nicht weiter bauen lassen, wenn Baustelle nass ist
- beim Trocknen auf ausreichende Lüftung achten

falls trocken geheizt wird, dabei ausreichend und regelmäßig lüften

systematisch stoßlüften, nicht nur Fenster kippen

Dachbodenluken verschließen

gedämmte Bauabschnitte gegenüber ungedämmten abschotten (Bautüren einbauen)

Checkliste: Das sollten Sie tun, wenn Sie Schimmel entdecken

- keinesfalls einfach weiterbauen lassen
- sofort Experten und unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen
- Schaden begutachten lassen und Beweise sichern
- Ursache beheben lassen, erst dann kann das Haus weitergebaut werden.