



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Hausschwamm und Holzschäden: Erkennen und richtig handeln

Woran Sie Echten Hausschwamm und andere holzerstörende Pilze erkennen, was bei der Sanierung nach DIN 68800-4 gilt und worauf Sie beim Hauskauf achten sollten.

- ✓ 6 Gefahrenstellen mit Fotos aus der Praxis
- ✓ Hausschwamm von anderen Pilzen unterscheiden
- ✓ Sanierung und Sicherheitszonen
- ✓ Rechte beim Hauskauf, Checkliste

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Gefährlich ist nicht der Pilz, den man sieht, sondern der, den man übersieht.

Der Echte Hausschwamm gilt als gefährlichster holzerstörender Pilz in Gebäuden. Er kann Mauerwerk durchwachsen und sich über Jahre unbemerkt hinter Putz, Dielen und Verkleidungen ausbreiten.

In der Praxis ist aber nicht jeder weiße Belag Hausschwamm und nicht jedes morsche Holz ein Fall für die große Sanierung. Entscheidend ist, den Befall richtig zu bestimmen, die Feuchtequelle zu finden und dann angemessen zu handeln.

Dieser Ratgeber zeigt typische Gefahrenstellen aus meinen Begutachtungen, wie Sie Warnzeichen erkennen und was bei Sanierung und Hauskauf gilt. Die Fotos zeigen Holzschäden und Risikobereiche, nicht in jedem Fall Echten Hausschwamm.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Warnzeichen für Echten Hausschwamm

Myzel

watteartig weiß,
später grau, oft
großflächig

Stränge

bis bleistiftdick,
auch durch
Fugen und Putz

Fruchtkörper

rostbraun mit
weißem Rand, feine
braune Sporen

Würfelbruch

Holz zerfällt in
Würfel, wird leicht
und brüchig

Geruch

muffig, pilzartig,
in Keller und
Erdgeschoss

Sicher bestimmen lässt sich der Pilz oft nur durch eine Probe im Labor. Feiner rotbrauner Staub auf Flächen kann ein Hinweis auf Fruchtkörper in der Nähe sein.

AUS DER PRAXIS

1



Morsche Balken im Dachstuhl

WAS ICH SEHE

Balken mit rissiger, eingesunkener Oberfläche, deren Holz sich mit dem Messer leicht eindrücken oder abheben lässt. Oft unter undichten Stellen im Dach oder an Anschlüssen.

DARAUF ACHTEN

Ein Würfelbruch deutet auf Braunfäule hin. Sie kann von Hausschwamm, aber auch von anderen Pilzen stammen. Die Tragfähigkeit ist dann eingeschränkt, auch wenn das Holz von außen noch kräftig wirkt.

Wichtig: Tragende Hölzer mit Fäulnis werden abgestützt, bevor weiter gearbeitet wird. Bei Zweifeln an der Standsicherheit einen Statiker hinzuziehen.

2



Weißer Belag auf Holz

WAS ICH SEHE

Weißer Flecken, Punkte oder watteartige Überzüge auf Balken und Brettern, besonders in schlecht belüfteten Ecken und hinter Folien.

DARAUF ACHTEN

Das kann Schimmel sein, der das Holz nicht zerstört, oder das Myzel eines holzerstörenden Pilzes. Mit bloßem Auge ist der Unterschied oft nicht sicher zu erkennen.

Tipp: Belag nicht abwischen oder wegschleifen, bevor er bestimmt ist. Eine Probe für das Labor und Fotos sichern den Befund.

3



Deckenbalken und Balkenköpfe

WAS ICH SEHE

Deckenbalken mit Fäulnis an der Unterseite und Balkenköpfe, die in feuchten Außenwänden aufliegen. Häufig sind diese Stellen hinter Putz und Dielen verborgen.

DARAUF ACHTEN

Balkenköpfe in Außenwänden sind ein klassischer Ausgangspunkt für Hausschwamm. Federnde Böden, Risse im Putz entlang der Balkenlage und muffiger Geruch sind Warnzeichen.

Wichtig: Bei Verdacht gezielt öffnen. Die Grenzen des Befalls müssen bekannt sein, bevor ein Angebot zur Sanierung sinnvoll ist.

4



Feuchtes Mauerwerk

WAS ICH SEHE

Feuchte Kellerwände, abplatzender Putz und durchfeuchtete Wandbereiche nach Wasserschäden, oft direkt neben Holzbauteilen.

DARAUF ACHTEN

Der Hausschwamm braucht Feuchte, um zu wachsen, kann sich aber vom feuchten Bereich aus mit seinen Strängen durch Mauerwerk zu trockenerem Holz vorarbeiten. Ohne Beseitigung der Feuchtequelle ist jede Sanierung nur vorläufig.

Tipp: Feuchtemessungen an Mauerwerk und Holz zeigen, wo die Ursache liegt und wie weit sie reicht.

5



Holz im Außenbereich

WAS ICH SEHE

Verrottete Pergolabalken, Balkenhölzer und Holzverkleidungen, vor allem an Stellen, wo Wasser stehen bleibt oder Rinnen überlaufen.

DARAUF ACHTEN

Im Freien sind meist andere Pilze am Werk als der Hausschwamm. Kritisch wird es, wenn befallenes Holz an das Gebäude anschließt, zum Beispiel über Balkonbalken oder Sparrenköpfe, die bis in die Wand reichen.

Tipp: Konstruktiver Holzschutz wirkt am besten: Wasser ableiten, Hirnholz abdecken, Abstand zum Boden halten.

6



Holz in Bodennähe

WAS ICH SEHE

Türzargen, Schwellen und Fußleisten mit aufgequollenem, zerfasertem Holz unter abblätternder Farbe, oft hinter Bewuchs oder an Spritzwasserzonen.

DARAUF ACHTEN

Holz mit dauerhaftem Kontakt zu feuchtem Boden oder Mauerwerk ist besonders gefährdet. Ein dichter Anstrich hält die Feuchte im Holz und verdeckt den Schaden.

Wichtig: Morsche Stellen nicht einfach überstreichen. Ausmaß und Ursache klären, bevor repariert wird.

AUF EINEN BLICK

Nicht jeder Befall ist Hausschwamm

BEFALL	TYPISCH	BEDEUTUNG
Echter Hausschwamm	wächst schon bei mäßiger Feuchte, durchwächst Mauerwerk	umfangreiche Sanierung nach DIN 68800-4 mit Sicherheitszonen
Brauner Kellerschwamm	sehr nasses Holz, oft nach Wasserschäden	befallenes Holz ersetzen, Feuchte beseitigen
Porenschwämme	nasses Holz in Dach und Keller	befallenes Holz ersetzen, Feuchte beseitigen
Holzerstörende Insekten	Fraßgänge, Ausfluglöcher, Bohrmehl	Aktivität prüfen, Holz bewerten
Schimmel	Belag auf der Oberfläche	keine Zerstörung des Holzes, aber Feuchte und Raumluft klären

HAUSSCHWAMM BEIM HAUSKAUF: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Ein Befall mit Hausschwamm ist ein erheblicher Mangel. Beim Kauf gebrauchter Häuser wird die Haftung für Sachmängel zwar meist ausgeschlossen, das gilt aber nicht, wenn der Verkäufer einen ihm bekannten Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). Nach der Rechtsprechung kann auch ein früherer, bereits sanierter Befall offenbarungspflichtig sein, weil ein Restrisiko bleibt. Käufer sollten gezielt nach früheren Schäden fragen und sich Unterlagen zur Sanierung zeigen lassen.

Keine anwaltliche Rechtsberatung. Bei konkreten Ansprüchen wenden Sie sich an einen Fachanwalt für Bau- oder Immobilienrecht.

MELDUNG UND VERSICHERUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

In einigen Bundesländern ist ein Befall mit Echtem Hausschwamm der Bauaufsicht anzuzeigen, etwa in Thüringen. Ob das für Ihr Gebäude gilt, klärt die örtliche Bauaufsichtsbehörde. In vielen Wohngebäudeversicherungen sind Schäden durch Schwamm ausgeschlossen. Ist der Pilz Folge eines versicherten Leitungswasserschadens, lohnt ein genauer Blick in die Bedingungen.

Diese Einschätzung ersetzt keine Rechts- oder Versicherungsberatung.



SANIERUNG NACH DIN 68800-4

Gründlich statt schnell

Bei Echtem Hausschwamm reicht es nicht, das sichtbar befallene Holz auszutauschen. Die Norm verlangt Sicherheitszonen, weil der Pilz weit über den sichtbaren Bereich hinaus wachsen kann.

Feuchte beseitigen

Zuerst die Ursache finden und abstellen, etwa undichte Leitungen, Dächer oder fehlende Abdichtung. Danach muss das Mauerwerk austrocknen.

Befall abgrenzen

Bauteile öffnen, den Pilz bestimmen lassen und die Grenzen des Befalls in Holz, Mauerwerk und Schüttungen feststellen.

Holz mit Sicherheitszone

Befallenes Holz entfernen, dazu einen Sicherheitsbereich von 1 m über den letzten sichtbaren Befall hinaus.

Mauerwerk behandeln

Im Mauerwerk gilt ein Sicherheitsbereich von 1,5 m. Durchwachsene Bereiche werden mit Schwammsperrmitteln im Bohrloch- oder Flutverfahren behandelt.

Fachbetrieb beauftragen

Bekämpfende Holzschutzmaßnahmen gehören in die Hand eines sachkundigen Fachbetriebs. Die Behandlung wird dauerhaft gekennzeichnet und dokumentiert.

Trocken wieder aufbauen

Nur trockenes Holz einbauen, Anschlüsse an Mauerwerk trennen und die Stellen in den ersten Jahren kontrollieren.

GEWÄHRLEISTUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Für Sanierungsarbeiten an einem Gebäude beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche in der Regel fünf Jahre ab Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei vereinbarter VOB/B meist vier Jahre (§ 13 Abs. 4 VOB/B). Lassen Sie sich Umfang der Maßnahme, verwendete Mittel und die Kennzeichnung schriftlich übergeben. Diese Unterlagen sind auch bei einem späteren Verkauf wichtig.

Diese Einschätzung ersetzt keine Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste Holzschäden und Hausschwamm

Mit diesen Punkten erkennen Sie Risiken früh und handeln im Verdachtsfall richtig.

Erkennen

- ☐ Muffiger Geruch in Keller oder Erdgeschoss
- ☐ Federnde Böden, Risse entlang der Balken
- ☐ Weißer Belag, Stränge oder brauner Staub
- ☐ Würfelbruch und weiches Holz

Im Verdachtsfall

- ☐ Nichts entfernen oder überstreichen
- ☐ Fotos und Probe sichern
- ☐ Feuchtequelle suchen
- ☐ Sachverständigen hinzuziehen

Beim Hauskauf

- ☐ Keller, Dachstuhl und Balkenlagen ansehen
- ☐ Nach früheren Schäden fragen
- ☐ Sanierungsunterlagen verlangen
- ☐ Feuchte messen lassen

Bei der Sanierung

- ☐ Befallsgrenzen ermittelt
- ☐ Sicherheitszonen eingehalten
- ☐ Fachbetrieb mit Sachkunde
- ☐ Kennzeichnung und Dokumentation erhalten

Sie haben einen Verdacht oder kaufen ein älteres Haus?

Eine fachliche Prüfung schützt vor teuren Überraschungen.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Klarheit, bevor der Schaden wächst.



Ich untersuche Holzbauteile und angrenzendes Mauerwerk, messe die Feuchte, sichere Proben für die Laborbestimmung und grenze den Befall ein. Sie erhalten eine nachvollziehbare Dokumentation als Grundlage für Sanierung, Kaufentscheidung oder Gespräche mit Verkäufer und Versicherung.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schicken mir Fotos und schildern die Situation. Ich sage Ihnen, wie ich vorgehen würde.

2

Begutachtung vor Ort

Feuchtemessung, Probenahme und Fotodokumentation.

3

Bewertung und Empfehlung

Befund, Umfang und sinnvolle nächste Schritte.

Wissen, was im Holz steckt.

Ein kurzes Gespräch klärt, was für Ihr Haus sinnvoll ist.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:0228 30402970)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts, keine Laborbestimmung und keine Rechts- oder Versicherungsberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. Die Fotos zeigen Holzschäden und Gefahrenstellen aus der Praxis, nicht in jedem Fall Echten Hausschwamm.

Grundlagen: DIN 68800-4 (Bekämpfungs- und Sanierungsmaßnahmen gegen Holz zerstörende Pilze und Insekten); Umweltbundesamt, Informationen zum Echten Hausschwamm; §§ 444, 634a BGB; § 13 VOB/B; Thüringer Bauordnung. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.