



**GUTACHTER
STEINBACH**

Hauskaufberatung | Bauschäden | Immobilienbewertung



KOSTENLOSER RATGEBER FÜR MIETER UND EIGENTÜMER

Schimmel in der Wohnung

Ursachen erkennen, richtig reagieren und wissen, wann es um mehr geht als um falsches Lüften.

- ✓ 7 Warnsignale mit echten Fotos
- ✓ Was Sie tun sollten und was nicht
- ✓ Lüften oder Bauschaden?
- ✓ Ihre Rechte als Mieter und Eigentümer

Michael Steinbach

TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter
für Schimmel und Feuchtigkeit

★★★★★ 4,9 von 5

www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Schimmel ist kein Schönheitsfehler. Er ist ein Symptom.

Schimmel braucht vor allem eines: Feuchtigkeit. Woher sie kommt, entscheidet darüber, wie man den Schimmel dauerhaft loswird, was es kostet und wer dafür verantwortlich ist.

Ich bin TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter für Schimmel und Feuchtigkeit und habe in über 17 Jahren mehr als 2.300 Begutachtungen durchgeführt. Immer wieder sehe ich Wohnungen, in denen der Schimmel mehrfach weggewischt oder überstrichen wurde und jedes Mal zurückkam, weil niemand nach der Ursache gesucht hat.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen an Fotos aus meinen Begutachtungen, welche Erscheinungsbilder auf welche Ursachen hindeuten können, was Sie sofort tun sollten und wann eine fachliche Untersuchung sinnvoll ist. Ich arbeite unabhängig, für Mieter ebenso wie für Vermieter und Eigentümer.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger, TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter für Schimmel, Feuchtigkeit und Bauwerksdiagnostik

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

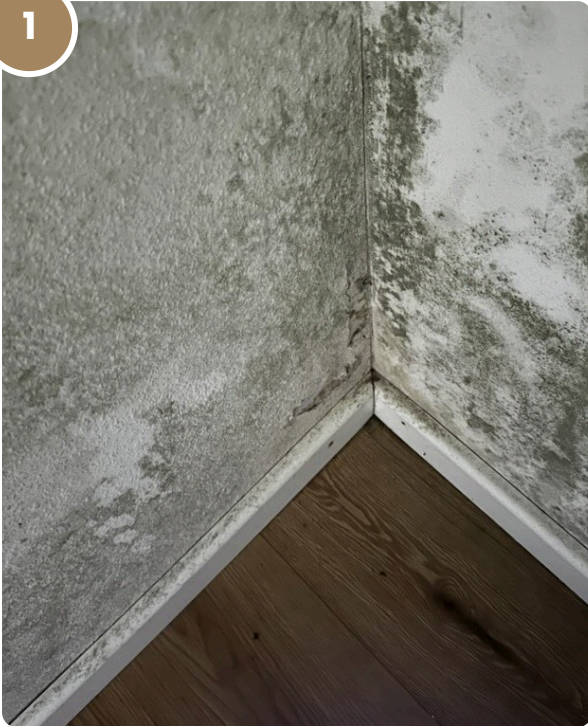
4,9 / 5

Kundenbewertung

„Wer Schimmel nur wegwischt, sieht ihn wieder. Wer die Ursache kennt, nicht.“

Schimmel in Innenräumen sollte aus gesundheitlicher Vorsorge grundsätzlich nicht hingenommen werden. Besonders empfindlich reagieren Allergiker, Menschen mit Atemwegserkrankungen oder geschwächtem Immunsystem sowie Kleinkinder. Bei Beschwerden ist die Ärztin oder der Arzt der richtige Ansprechpartner.

1



Schimmel in Außenwandecken

WORAN SIE ES ERKENNEN

Graue bis schwarze Verfärbungen in Raumecken, am Übergang zur Decke oder über der Fußleiste, oft an Außenwänden von Schlafzimmern und Kinderzimmern.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Eine Wärmebrücke, an der die Wandoberfläche so kalt wird, dass sich Raumfeuchte niederschlägt. Ebenso möglich: zu wenig Lüften und Heizen oder eine Kombination aus beidem.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Ob die Wand zu kalt ist oder die Luft zu feucht, lässt sich messen. Genau diese Frage entscheidet oft darüber, wer für die Beseitigung verantwortlich ist.

2



Befall hinter Möbeln und Schränken

WORAN SIE ES ERKENNEN

Flecken auf der Rückwand von Schränken, Betten oder Regalen, muffiger Geruch beim Abrücken, Befall auf der Wand dahinter, der von vorne nicht zu sehen ist.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Möbel direkt an einer kühlen Außenwand verhindern, dass warme Raumluft die Oberfläche erreicht. Bei einer schlecht gedämmten Wand reicht das bereits für Schimmelwachstum.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Befallene Möbel und Wandflächen sind oft größer als gedacht. Eine Messung zeigt, ob Abstand genügt oder ob die Wand selbst das Problem ist.

3



Schimmel mit gelblichen Rändern

WORAN SIE ES ERKENNEN

Flecken mit braunen oder gelben Wasserrändern, häufig rund um Leitungen, Geräte, Anschlüsse oder unterhalb von Bädern und Küchen.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Ränder deuten eher auf eingedrungenes Wasser hin als auf Kondensation, etwa durch eine undichte Leitung, einen Anschluss oder Feuchtigkeit von außen.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Läuft weiter Wasser in die Wand, hilft keine Schimmelentfernung. Erst muss die Quelle gefunden und beseitigt werden.

4



Feuchte Decken nach einem Wasserschaden

WORAN SIE ES ERKENNEN

Aufgeweichter Putz, Verfärbungen an der Decke, Laufspuren an Wänden und Türzargen, Geruch nach Feuchtigkeit, auch Wochen nach dem eigentlichen Schaden.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Ein Leitungswasserschaden aus der Wohnung darüber oder ein Dachschaden. Die Feuchtigkeit verteilt sich in Decken und Wänden weit über die sichtbare Stelle hinaus.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Ohne Trocknung und Messung bleibt Restfeuchte in der Konstruktion. Für Versicherung und Verantwortliche ist eine saubere Dokumentation entscheidend.

5



Bei normalem Licht



Dieselbe Wand unter UV-Licht

Dunkle Fugen im Bad

WORAN SIE ES ERKENNEN

Dunkle Silikon- und Fliesenfugen, Stockflecken an der Decke über der Dusche, Feuchtigkeit, die nach dem Duschen lange stehen bleibt.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Oft hohe Luftfeuchte ohne ausreichende Lüftung. Manchmal aber auch eine undichte Abdichtung hinter den Fliesen, durch die Wasser in die Wand gelangt.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Unter UV-Licht wird sichtbar, was bei normalem Licht kaum auffällt. Eine Messung klärt, ob die Wand hinter den Fliesen feucht ist.

6



Schimmel kommt nach dem Streichen zurück

WORAN SIE ES ERKENNEN

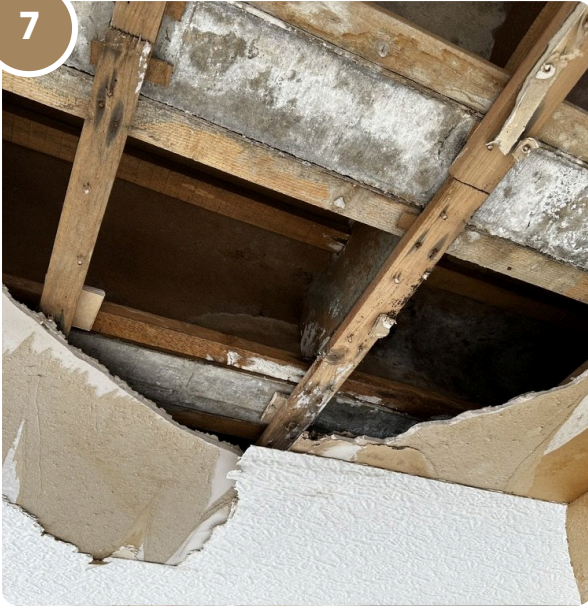
Flecken schlagen nach Wochen durch die neue Farbe, Putz wird mürbe und platzt ab, die Fläche wird mit jedem Mal größer.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Die Ursache wurde nicht beseitigt. Häufig steckt dauerhafte Feuchtigkeit im Mauerwerk, etwa durch eine fehlende Abdichtung oder aufsteigende Feuchte.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Jeder weitere Anstrich kostet Geld und Zeit, ohne das Problem zu lösen. Eine Ursachenanalyse spart beides.

7



Muffiger Geruch ohne sichtbaren Schimmel

WORAN SIE ES ERKENNEN

Ein dauerhaft modriger Geruch in einem Raum, obwohl an Wänden und Decken nichts zu sehen ist. Beschwerden, die sich außerhalb der Wohnung bessern.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Verdeckter Befall in Hohlräumen, hinter Verkleidungen, unter Bodenbelägen oder in Holzbalkendecken, wie hier nach dem Öffnen der Decke.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Verdeckter Befall lässt sich nur gezielt aufspüren, etwa mit Feuchtemessung, gezielter Bauteilöffnung oder Probenahme mit Laboranalyse.

Lüften oder Bauschaden? Die entscheidende Frage

Bei fast jedem Schimmelschaden geht es um diese Frage, besonders zwischen Mietern und Vermietern. Die Antwort ist selten schwarz oder weiß. Häufig wirken mehrere Ursachen zusammen.

Hinweise auf Nutzungsursachen

Befall vor allem in Ecken, hinter Möbeln und an Fensterlaibungen, beschlagene Scheiben, hohe Luftfeuchte bei geringer Raumtemperatur, Wäschetrocknen in der Wohnung.

Hinweise auf bauliche Ursachen

Feuchte Wände trotz guter Lüftung, Wasserränder, Salzausblühungen, Befall im Sockelbereich, Schäden nach Fenstertausch ohne Lüftungskonzept, Feuchte von außen.

Streit um die Ursache?

Ein unabhängiges Gutachten schafft eine sachliche Grundlage.

[Gutachten anfragen →](#)

0228 30402970



WAS DAS AUGE NICHT SIEHT

Schimmel ist sichtbar. Die Ursache meistens nicht.

Eine Schimmeluntersuchung ist mehr als ein Blick auf den Fleck. Erst die Kombination mehrerer Messungen zeigt, woher die Feuchtigkeit kommt und was dauerhaft hilft.

Feuchtemessung

Wie feucht ist das Bauteil, wie weit reicht die Feuchte und nimmt sie zur Wand hin zu oder ab?

Wärmebildkamera

Wo liegen kalte Stellen, Wärmebrücken und Leckagen, auch hinter Möbeln und Verkleidungen?

Raumklima und Oberflächentemperatur

Wird an der Wand der Taupunkt erreicht? Daraus ergibt sich, ob Lüftung oder Bauteil das Problem ist.

UV-Licht

Macht Befall und Spuren sichtbar, die bei normalem Licht kaum zu erkennen sind.

Proben und Labor

Bei Bedarf Material- oder Luftproben, wenn verdeckter Befall vermutet wird oder Art und Umfang geklärt werden müssen.

Dokumentation

Fotos mit Datum, Messwerte und eine nachvollziehbare Bewertung, verwendbar gegenüber Vermieter, Mieter, Versicherung oder Gericht.

Ein Gutachten beantwortet die Frage, um die sich bei Schimmel fast alles dreht: Woher kommt die Feuchtigkeit?

ERSTE SCHRITTE

Was Sie jetzt tun sollten und was besser nicht

Das sollten Sie tun

- Befall mit Datum fotografieren, bevor etwas entfernt wird
- Als Mieter den Vermieter zeitnah schriftlich informieren
- Mehrmals täglich stoßlüften und Räume gleichmäßig beheizen
- Möbel einige Zentimeter von Außenwänden abrücken
- Kleine, oberflächliche Flächen nach den Empfehlungen des Umweltbundesamtes entfernen, wenn die Ursache bekannt ist
- Bei größerem Befall oder unklarer Ursache fachkundig prüfen lassen

Das sollten Sie lassen

- Schimmel einfach überstreichen oder übertapezieren
- Trocken abbürsten oder absaugen, dabei werden Sporen verteilt
- Mit Hausmitteln wie Essig experimentieren
- Großflächigen Befall ohne Schutz selbst entfernen
- Nach einem Wasserschaden ohne Messung renovieren
- Spuren beseitigen, bevor die Ursache dokumentiert ist

FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZUM MIETRECHT

Schimmel kann ein Mangel der Mietsache sein, bei dem sich die Miete kraft Gesetzes mindert (§ 536 BGB). Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten (§ 535 BGB). Mieter müssen einen Mangel unverzüglich anzeigen (§ 536c BGB), sonst können eigene Ansprüche entfallen. Streiten die Parteien über die Ursache, muss nach der Rechtsprechung zunächst der Vermieter darlegen, dass die Ursache nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammt, etwa aus der Bausubstanz. Gelingt ihm das, muss der Mieter darlegen, dass er den Schaden nicht verursacht hat. Nach dem BGH (Urteile vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) begründen baujahrstypische Wärmebrücken allein keinen Mangel, wenn das Gebäude den Bauvorschriften zur Zeit seiner Errichtung entsprach.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Bausachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Ihre Checkliste bei Schimmelbefall

Diese Angaben helfen bei jeder Einschätzung, ob durch mich, Ihren Vermieter oder Ihre Versicherung. Je genauer Sie dokumentieren, desto schneller lässt sich die Ursache eingrenzen.

Befall dokumentieren

- ☐ Fotos mit Datum aus Nähe und Entfernung
- ☐ Betroffene Räume und Wände notieren
- ☐ Ungefähre Größe der Flächen
- ☐ Seit wann ist der Befall sichtbar?
- ☐ Wird er größer oder kommt er wieder?

Mögliche Ursachen eingrenzen

- ☐ Außenwand, Ecke, hinter Möbeln?
- ☐ Wasserränder oder Laufspuren?
- ☐ Gab es einen Wasserschaden?
- ☐ Wurden Fenster erneuert?
- ☐ Beschlagen die Scheiben morgens?

Raumklima beobachten

- ☐ Luftfeuchte mit Hygrometer messen
- ☐ Raumtemperatur tagsüber und nachts
- ☐ Wie oft und wie wird gelüftet?
- ☐ Wird Wäsche in der Wohnung getrocknet?

Als Mieter zusätzlich

- ☐ Vermieter schriftlich informiert (Datum)
- ☐ Antwort des Vermieters aufbewahren
- ☐ Frühere Schäden in der Wohnung bekannt?
- ☐ Bei Streit rechtlichen Rat einholen

Sie haben die Punkte durchgesehen und sind unsicher?

**Senden Sie mir Ihre Fotos und Notizen für eine kostenlose
Ersteinschätzung.**

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Klarheit statt Rätseleuten.



Als TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter für Schimmel und Feuchtigkeit untersuche ich Ihre Wohnung oder Ihr Haus vor Ort mit Messtechnik, ermittle die Ursache und zeige auf, was dauerhaft hilft. Unabhängig, neutral und nachvollziehbar dokumentiert.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie senden mir Fotos und eine kurze Beschreibung. Ich sage Ihnen, ob und welche Untersuchung sinnvoll ist.

2

Untersuchung vor Ort

Feuchte, Raumklima, Wärmebild und bei Bedarf Proben, in der Regel innerhalb weniger Tage.

3

Gutachten mit klaren Antworten

Ursache, Bewertung und Empfehlungen zur Sanierung, verwendbar gegenüber Vermieter, Mieter oder Versicherung.

Warten Sie nicht, bis sich der Schimmel ausbreitet.

Je früher die Ursache bekannt ist, desto geringer sind Schaden und Kosten.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:022830402970)**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 vor Ort, keine medizinische Beratung und keine Rechtsberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Bausachverständigen, keine anwaltliche Beratung. **Grundlagen:** §§ 535, 536, 536c BGB; BGH, Urteile vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18 (Wärmebrücken); Umweltbundesamt, Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (2017); DIN 4108-2 (Mindestwärmeschutz); DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.