BAUGUTACHTER **STEINBACH**



Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Schimmel in der Hamburger Wohnung: Lüften oder Bauschaden?

Warum Altbau, Kastenfenster und feuchtes Nordseeklima Schimmel begünstigen, wie Sie die Ursache erkennen und wer am Ende dafür aufkommt.

- ✓ Die 6 typischen Schimmelstellen
- ✓ Was eine Messung wirklich zeigt
- ✓ Lüften oder Bauschaden: so unterscheiden Sie
- ✓ Checkliste für Mieter, Vermieter und Käufer

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

Schimmel ist in Hamburg selten nur eine Frage des Lüftens.

Hamburg hat ein feuchtes Klima, viele Gründerzeit- und Nachkriegsbauten, Souterrainwohnungen und in den letzten Jahren unzählige Fensteraustausche in sonst ungedämmten Wänden. Das ist die Mischung, aus der Schimmel entsteht.

Der Streit ist fast immer derselbe: Der Vermieter sagt, es wurde falsch gelüftet. Der Mieter sagt, die Wand ist kalt und feucht. Beide können recht haben, und oft stimmt beides gleichzeitig. Wer zahlt, entscheidet sich an der Frage, ob das Gebäude bei normalem Wohnverhalten schimmelfrei bleiben kann.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die typischen Stellen, an denen Schimmel in Hamburger Wohnungen auftritt, woran Sie die Ursache erkennen und wann Sie einen Sachverständigen brauchen, der misst statt vermutet.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Wärmebrücken

Außenwandecken, Fensterlaibungen, Rollladenkästen und Deckenanschlüsse sind kälter als die übrige Wand. Dort kondensiert Feuchte zuerst.

Neue Fenster, alte Wand

Dichte Fenster in ungedämmten Klinker- oder Putzwänden verschieben den kältesten Punkt von der Scheibe in die Wandecke.

Feuchte von außen

Schlagregen, defekte Fugen, undichte Balkone und Flachdächer oder ein feuchter Keller unter dem Souterrain.

Nutzung

Wäsche in der Wohnung, Aquarium, viele Personen auf wenig Fläche, Möbel dicht an Außenwänden, zu wenig Heizung.

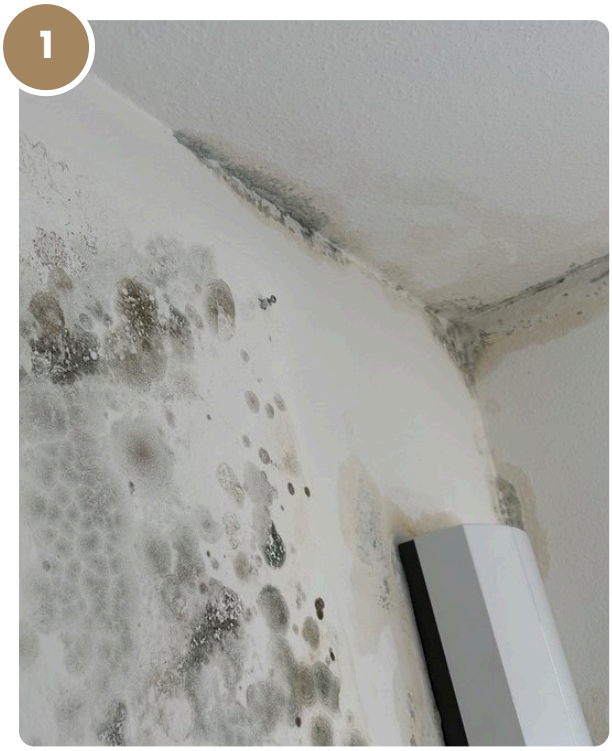
Schimmel in der Wohnung?
Schicken Sie mir Fotos, ich sage Ihnen, ob eine Untersuchung nötig ist.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WORAN SIE ERKENNEN, WAS DAHINTERSTECKT

1



Außenwandecke und Deckenanschluss

TYPISCHES BILD

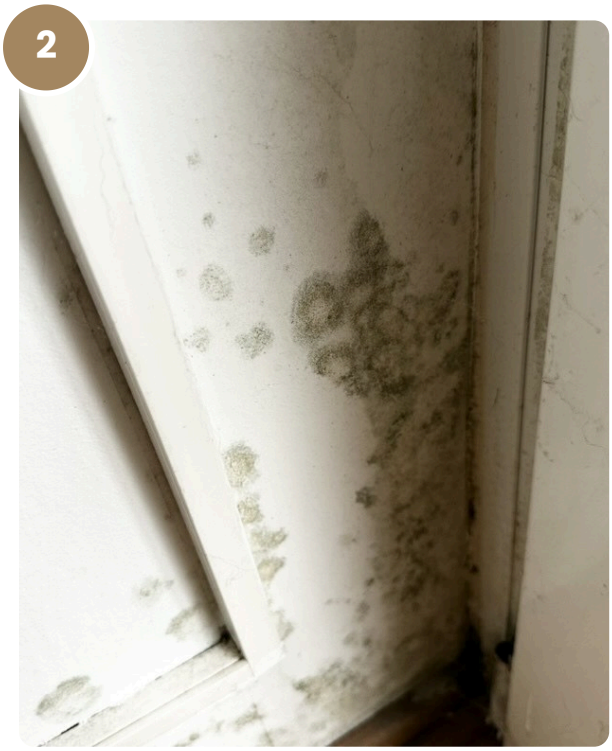
Grauschwarze Punkte oder Flächen in der oberen oder unteren Raumecke, oft hinter Vorhängen oder Schränken. In Hamburger Eckwohnungen mit zwei Außenwänden besonders häufig.

WAS DAHINTERSTECKT

Geometrische Wärmebrücke: In der Ecke trifft viel kalte Außenfläche auf wenig warme Innenfläche. Bei ungedämmtem Mauerwerk fällt die Oberflächentemperatur unter den Taupunkt.

Wichtig: Ob ein Baumangel vorliegt, zeigt die Oberflächentemperatur im Verhältnis zum Raumklima (Temperaturfaktor nach DIN 4108-2). Das ist messbar, nicht Ansichtssache.

2



Fensterlaibung und Rollladenkasten

TYPISCHES BILD

Schimmel entlang der Laibung, am Fensteranschluss, an der Silikonfuge oder unter dem Rollladenkasten. Oft nach einem Fensteraustausch.

WAS DAHINTERSTECKT

Neue Fenster sitzen dichter als alte und oft weiter innen. Die Laibung bleibt ungedämmt, die Luftwechselrate sinkt, die Feuchte steigt.

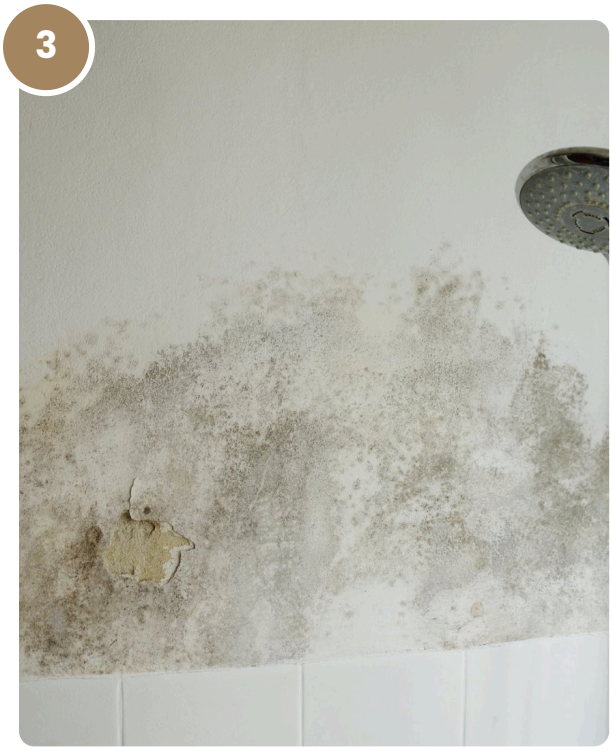
Wichtig: Nach einem Fensteraustausch muss das Lüftungskonzept passen (DIN 1946-6). Fehlt es, entsteht ein Problem, das vorher nicht da war. Das ist eine Frage der Planung, nicht des Mieters.

Streit mit Vermieter oder Mieter?
Ich messe neutral und dokumentiere gerichtsfest.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



Bad ohne Fenster und Duschbereich

TYPISCHES BILD

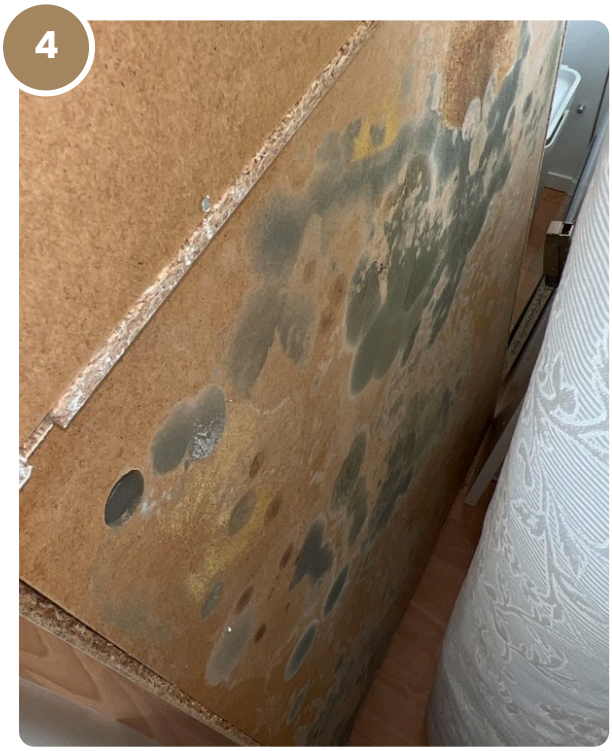
Schwarze Fugen, Schimmel an der Decke über der Dusche, an der Lüftungsöffnung oder hinter dem Spiegelschrank. In innenliegenden Hamburger Bädern sehr häufig.

WAS DAHINTERSTECKT

Die Abluftanlage fördert zu wenig, läuft zu kurz nach oder ist verschmutzt. Nach dem Duschen bleibt die Feuchte stundenlang im Raum.

Wichtig: Ein innenliegendes Bad braucht eine funktionierende Entlüftung. Ich prüfe den Volumenstrom und die Nachlaufzeit, bevor über Verhalten gesprochen wird.

4



Hinter Schränken und Betten an der Außenwand

TYPISCHES BILD

Schimmel an der Wand hinter dem Kleiderschrank, an der Schrankrückwand oder an der Matratzenunterseite. Fällt oft erst beim Umzug auf.

WAS DAHINTERSTECKT

Hinter dem Möbel zirkuliert keine warme Luft, die Wand kühlt aus. Bei Außenwänden ohne Dämmung reicht das für Kondensat.

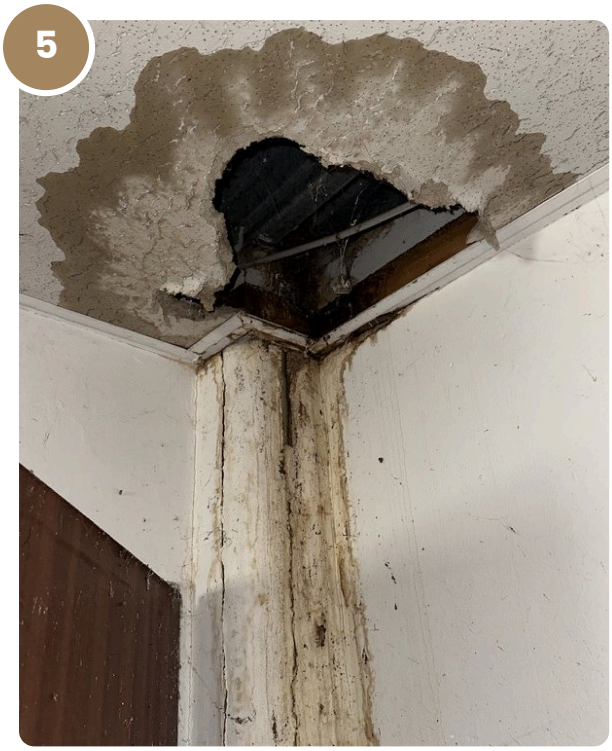
Wichtig: Ein Abstand von einigen Zentimetern zur Außenwand hilft. Ist die Wand aber so kalt, dass auch ein freistehendes Möbel nicht reicht, liegt die Ursache im Bauteil.

Schimmel nach dem Fenstertausch?
Ich prüfe Laibung, Wärmebrücken und Lüftung.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



Wasserschaden von oben oder aus der Wand

TYPISCHES BILD

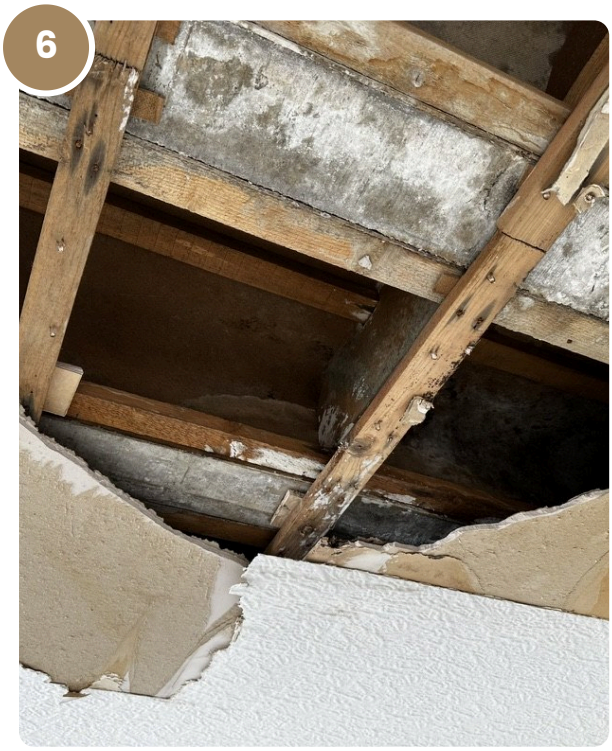
Gelbbraune Ränder, aufgeweichte Tapete, Schimmel in einem begrenzten Bereich unter dem Bad der Nachbarwohnung, unter einem Balkon oder an einer Leitungsführung.

WAS DAHINTERSTECKT

Undichte Leitung, defekte Abdichtung im Bad darüber, undichter Balkonanschluss oder Flachdach. Mit Lüften hat das nichts zu tun.

Wichtig: Hier zählt die Beweissicherung: Fotos, Messprotokoll und Datum, bevor saniert wird. Das brauchen Sie gegenüber Vermieter, Verwaltung oder Versicherung.

6



Dachgeschoss und Souterrain

TYPISCHES BILD

Im ausgebauten Dach: Schimmel an Schrägen, Gauben und am Kniestock, oft hinter der Verkleidung. Im Souterrain: Schimmel im unteren Wandbereich und am Boden entlang.

WAS DAHINTERSTECKT

Oben: fehlerhafte Dampfbremse, Fehlstellen in der Dämmung, Konvektion. Unten: Feuchte aus dem Erdreich, Kondensat an kühlen Wänden, fehlende Abdichtung.

Wichtig: Beide Lagen sind in Hamburg als Wohnraum begehrt und baulich anspruchsvoll. Vor dem Kauf oder der Anmietung lohnt ein genauer Blick auf Bauakte und Bauteilaufbau.

Immer wieder Schimmel trotz Sanierung?
Dann wurde die Ursache nicht beseitigt. Ich finde sie.

Jetzt anfragen →

040 80812286

MESSEN STATT VERMUTEN

Was eine Untersuchung wirklich zeigt

Eine seriöse Schimmeluntersuchung beantwortet drei Fragen: Wie feucht ist das Bauteil und woher kommt die Feuchte? Wie kalt wird die Oberfläche bei normaler Nutzung? Und wie groß ist der Befall tatsächlich, auch dort, wo man ihn nicht sieht?

Dafür messe ich Oberflächentemperaturen und Raumklima, bei Bedarf über mehrere Tage mit Datenloggern, bestimme die Materialfeuchte in verschiedenen Tiefen, setze im Winter die Wärmebildkamera an Wärmebrücken und Fehlstellen ein und nehme bei Bedarf Proben für das Labor.



BEFUND	SPRICHT FÜR	FOLGE
Oberfläche in der Ecke deutlich zu kalt, Raumklima normal	Bauliche Ursache (Wärmebrücke)	Dämmung, Vermieter
Raumluft dauerhaft über 60 % Feuchte, Bauteil normal warm	Nutzung oder fehlende Lüftung	Verhalten, Lüftungskonzept
Materialfeuchte in der Tiefe hoch, Raumklima unauffällig	Feuchte von außen oder Leitung	Abdichtung, Reparatur
Mehrere Befunde gleichzeitig	**Kombination, häufigster Fall**	**Anteilige Zuordnung**

Das bringt nichts oder schadet

- Überstreichen mit Antischimmelfarbe
- Chlorreiniger auf großen Flächen
- Styropor oder dichte Tapeten innen auf kalte Wände
- Dauerkipplüftung im Winter
- Sanierung ohne Ursachenklärung

Das ist richtig

- Fotos mit Datum und Hygrometerwerten
- Kleine Flächen bis etwa 0,5 m² fachgerecht selbst entfernen (Umweltbundesamt)
- Größere Flächen von Fachbetrieben nach Sanierungsplan
- Ursache beseitigen, dann Oberfläche
- Kontrollmessung nach der Sanierung

Sie brauchen ein Schimmelgutachten?
Schriftlich, mit Messprotokoll und Ursachenklärung.

Jetzt anfragen →

040 80812286



WER ZAHLT?

Mieter, Vermieter, Verkäufer: fachliche Einschätzung

Die Rechtslage knüpft fast immer an die Frage an, ob die Wohnung bei üblichem Wohnverhalten schimmelfrei bleiben kann. Genau das klärt eine Messung.

Mietverhältnis

Schimmel ist in der Regel ein Mangel der Mietsache (§ 536 BGB). Der Vermieter muss darlegen, dass die Ursache nicht im Bauwerk liegt; dann muss der Mieter zeigen, dass er ausreichend geheizt und gelüftet hat. Minderung und Beseitigung hängen vom Ergebnis ab.

Zumutbares Lüften

Gerichte verlangen vom Mieter kein Lüften, das weit über das Übliche hinausgeht. Mehrmals täglich Stoßlüften gilt als zumutbar, stündliches Lüften oder Heizen auf hohe Temperaturen in allen Räumen in der Regel nicht.

Wohnungseigentum

Liegt die Ursache in Außenwand, Dach oder Fenstern, ist meist das Gemeinschaftseigentum betroffen. Dann entscheidet und zahlt die Gemeinschaft, nicht der einzelne Eigentümer (§§ 18, 19 WEG).

Kauf

Bei gebrauchten Wohnungen ist die Gewährleistung meist ausgeschlossen. Ansprüche bleiben, wenn der Verkäufer bekannten Schimmel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB), etwa durch frisches Überstreichen kurz vor der Besichtigung.

Gesundheit

Schimmel in Wohnräumen ist ein hygienisches Problem, unabhängig von der Art. Der Leitfaden des Umweltbundesamtes empfiehlt, Befall grundsätzlich zu beseitigen, nicht nur bei bestimmten Arten.

Beweis

Fotos mit Datum, Protokoll von Raumklima und Oberflächentemperaturen und ein Sachverständigengutachten sind die Grundlage, auf der Vermieter, Verwaltung, Gericht oder Versicherung entscheiden.

Die Zuordnung der Verantwortung hängt vom Einzelfall, vom Mietvertrag und von der Rechtsprechung ab. Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Beratung. Ich liefere die technische Grundlage: Ursache, Umfang, Anteil von Bauwerk und Nutzung.

Schimmel beim Wohnungskauf entdeckt?
Lassen Sie Umfang und Ursache vor dem Notartermin klären.
Jetzt anfragen →
040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Vor dem Anruf: das sollten Sie festhalten

Je besser die Beobachtungen, desto schneller lässt sich die Ursache eingrenzen. Diese Punkte helfen bei der Ersteinschätzung.

Wo und seit wann?

- [ ] Raum, Wand, Höhe über dem Boden
- [ ] Außenwand oder Innenwand
- [ ] Seit wann, wie schnell größer
- [ ] Schon einmal saniert oder überstrichen

Gebäude

- [ ] Baujahr, Bauweise (Klinker, Putz, Platte)
- [ ] Fenster erneuert? Wann?
- [ ] Fassade oder Dach gedämmt?
- [ ] Souterrain, Dachgeschoss, Eckwohnung

Raumklima

- [ ] Hygrometerwerte morgens und abends
- [ ] Heiztemperatur in den Räumen
- [ ] Lüftungsgewohnheiten, Bad mit oder ohne Fenster
- [ ] Wäsche in der Wohnung, Personenzahl

Unterlagen

- [ ] Fotos mit Datum
- [ ] Schriftwechsel mit Vermieter oder Verwaltung
- [ ] Frühere Gutachten oder Rechnungen
- [ ] Protokolle der Eigentümerversammlung (bei WEG)

Diese Angaben reichen für eine erste Einschätzung.
Schicken Sie sie mir mit Fotos, ich melde mich kurzfristig.

Fotos senden →

Lieber kurz telefonieren?
Ich sage Ihnen, ob sich eine Untersuchung lohnt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst die Ursache, dann die Sanierung.



Ich untersuche den Befall mit Messtechnik, kläre, ob Bauwerk oder Nutzung die Ursache ist, und beziffere den Umfang. Das Ergebnis bekommen Sie schriftlich, so dass es gegenüber Vermieter, Mieter, Verwaltung, Verkäufer oder Versicherung Bestand hat. Ich bin als TÜV geprüfter Sachverständiger für Schimmel und Feuchtigkeit in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen unterwegs.

1. **Kostenlose Ersteinschätzung**
   Sie schicken mir Fotos und Ihre Angaben oder rufen an. Ich sage Ihnen, ob eine Untersuchung sinnvoll ist.

2. **Untersuchung vor Ort**
   Oberflächentemperaturen, Raumklima, Materialfeuchte, bei Bedarf Thermografie, Datenlogger und Laborproben.

3. **Schriftliches Gutachten**
   Ursache, Umfang, Verantwortungsanteile und ein Sanierungsweg mit Kostenrahmen.

Klarheit statt Streit.

Schimmelgutachten in Hamburg und Norddeutschland ab 499 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →

Anrufen: 040 80812286

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** DIN 4108-2 (Mindestwärmeschutz, Temperaturfaktor); DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen); Umweltbundesamt, Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (2017); WTA-Merkblatt 4-12 (Ziele und Kontrolle von Schimmelpilzsanierungen); §§ 536, 444 BGB; §§ 18, 19 WEG. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.