

**Michael K. Resch**

von der HWK München und Oberbayern ö.b.u.v.  
Sachverständiger für das Bautrocknungsgewerbe,  
Erkennen und Bewerten von Schimmel



m.resch@svresch.de

## **Fachgerechte Schimmelpilzsanierung außerhalb der Richtlinien und Merkblätter an einem Praxisbeispiel**

Für die Sanierung von Schimmelpilzschäden stehen den Fachbetrieben und Sachverständigen Leitfäden, Merkblätter und Richtlinien zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem

- „Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden“ – Umwelt Bundesamt 04-2024
- VdS 3151 „Richtlinie zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden“ – Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. 03-2020
- DGUV Information 201-028 „Gesundheitsgefährdungen durch Biostoffe bei der Schimmelpilzsanierung“ – Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. 11-2022

Sie sollen dabei helfen, die Sanierung des Schimmelpilzschadens fachgerecht durchzuführen. Dabei ist immer zu beachten, dass *„die Leitfadempfehlungen kein gesetzliches Regelwerk darstellen und ersetzen ein solches auch nicht.“*<sup>(1)</sup>

*„Dennoch werden im Leitfaden nicht nur die anerkannten Regeln der Technik beschrieben, sondern es werden in manchen Bereichen der aktuelle Stand der Technik und Stand der Wissenschaft und Technik dargestellt.“*<sup>(1)</sup>

Selbstverständlich darf man auch von Normen, Richtlinien und Leitfäden abweichen. Dies sollte aber immer nur dann geschehen, wenn man weiß, was man macht; und es muss der Nachweis erbracht werden, dass das Ergebnis nicht schlechter ist, als wenn man die Vorschriften eingehalten hätte.

In dem nachfolgenden Praxisbeispiel soll aufgezeigt werden, wie eine umfangreiche Schimmelpilzsanierung erfolgreich ausgeführt, auch wenn in einigen Bauabschnitten die Richtlinien nicht eingehalten wurden. Wichtig in solchen Fällen ist, dass im Sanierungskonzept schon die Ziele der Sanierung mit dem Auftraggeber besprochen und dokumentiert werden. Des Weiteren muss der Nachweis erbracht werden, dass die Abweichung von Leitfäden, Richtlinien und Merkblättern erfolgreich im Sinne einer fachgerechten Schimmelpilzsanierung gewesen sind.

(1) „Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden“ – Umwelt Bundesamt 04-2024

## Michael K. Resch

von der HWK München und Oberbayern ö.b.u.v.  
Sachverständiger für das Bautrocknungsgewerbe,  
Erkennen und Bewerten von Schimmel



m.resch@svresch.de

Zum Praxisbeispiel. In dem vorliegenden Fall handelte es sich um ein 2-geschossiges Bestandsgebäude mit Keller und Erdgeschoss, welches entkernt und zu einem Aus- und Weiterbildungszentrum umgebaut werden sollte. Die Außenwände bestehen aus Stahlbeton, ebenso die Geschoßdecken. Nachdem das Gebäude entkernt wurde, begann man mit dem Neuaufbau. Hierfür wurden Trockenbauwände für die einzelnen Unterrichtsräume sowie Doppelböden eingebaut. Der Baufortschritt war bereits erheblich in Verzug und es ging Richtung Winter. Damit die Gewerke auch in der kalten Jahreszeit weiterarbeiten konnten, wurde eine mobile Winterbaubeheizung installiert. Bedingt dadurch, dass auch der Dachdeckerbetrieb im Verzug war und die Dämmung noch nicht auf das Flachdach im 1. Obergeschoß verlegt hatte, bildete sich Kondensat an der Unterseite der Betondecke (Bild 1).



**Bild 1: Kondensatbildung an der Unterseite der Betondecke**

Dies führte dazu, dass die Trockenbauwände, welche direkt an die Betondecke anschlossen, nass wurden und sich Schimmel bildete. Das Schimmelpilzwachstum beschränkte sich aber nicht nur auf die Trockenbauwände, sondern breitete sich auch in dem Hohlraum der Doppelböden aus (Bild 2). Nach dem ersten Ortstermin konnte festgehalten werden, es waren die folgenden Bauabschnitte betroffen

- Erdgeschoss Doppelböden
- 1. Obergeschoss Trockenbauwände und Doppelböden

## Michael K. Resch

von der HWK München und Oberbayern ö.b.u.v.  
Sachverständiger für das Bautrocknungsgewerbe,  
Erkennen und Bewerten von Schimmel



m.resch@svresch.de

- 2. Obergeschoss Trockenbauwände und Doppelböden

Das 2. Obergeschoss war so stark verschimmelt, dass es noch am selben Tag gesperrt wurde. Der nächste Schritt war das Aufstellen von Bautrocknern zur Reduzierung der Luftfeuchtigkeit im Gebäude (Bild 3) und die Erstellung eines Sanierungskonzepts.



**Bild 2: Schimmel auf der Betonoberfläche im Doppelboden**



**Bild 3: Bautrocknung**

## Michael K. Resch

von der HWK München und Oberbayern ö.b.u.v.  
Sachverständiger für das Bautrocknungsgewerbe,  
Erkennen und Bewerten von Schimmel



m.resch@svresch.de

Dieses sah vor, dass die an die Betondecke angrenzenden Trockenbauwände im 1. Obergeschoss mit einem Sicherheitsbereich von 50 cm zurückgebaut werden, die darunterliegende KMF auf sichtbaren Befall kontrolliert und alle Doppelböden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf Schimmelpilzbefall kontrolliert werden müssen. Auf Grund der Tatsache, dass man sich im Bauverzug befand und es sich im Erd- und 1. Obergeschoss um eine Baustelle handelte, wurde auf die in den Richtlinien und Merkblättern verlangte Baustelleneinrichtung für Schimmelpilzsanierungen verzichtet. Im Gegensatz zum 2. Obergeschoss; dieser war ja bereits gesperrt und wurde als Sanierungsbereich definiert. Grund: der komplette Doppelboden und die angrenzenden Gipskartonwände auf eine Höhe von 1,0 m mussten zurückgebaut werden (Bild 4). Anschließend erfolgte im 2. Obergeschoss eine Grob- und Feinreinigung, sowie eine Freimessung.



**Bild 4: Rückbau und Feinreinigung**

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss konnte eine klassische Grob- und Feinreinigung auf Grund der baulichen Tätigkeiten nicht nach Leitfaden und Merkblätter durchgeführt werden. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber und der örtlichen Bauleitung sollte eine vereinfachte „Reinigung“ der kontaminierten Bereiche zum Einsatz kommen. Anstatt der geforderten Grob- und Feinreinigung erfolgte eine Bauendreinigung mit der Vorgabe, einen Luftreiniger für das entsprechende Raumvolumen und verbauten Hepa-Filter in den zu reinigenden Räumen einzusetzen. Nach der Reinigung eines „Proberaumes“ im Erdgeschoss erfolgte eine Freimessung. Sollte diese keine relevante Sporenkonzentration mehr aufweisen, sind die restlichen Räume entsprechend zu reinigen. Somit erfolgte die Reinigung der kontaminierten Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss abweichend von den in den Leitlinien und Merkblättern beschriebenen Grob- und Feinreinigung. Selbstredend mit den vorher festgelegten Partikelmessungen zur Kontrolle.

Mittlerweile ist das Gebäude seit 5 Jahren bezogen, der Aus- und Weiterbildungsbetrieb wurde aufgenommen und es ist zu keinem erneuten Schimmelpilzbefall gekommen.