

# Schimmel im Haus

Teil 3

## *Vorbeugende Maßnahmen gegen Schimmelbefall*

Schon beim Hausbau oder der Planung nach dem Hauskauf auf Mallorca können Sie verschiedene sinnvolle Vorbeugungsmaßnahmen gegen Schimmelbefall einplanen. Dadurch ersparen Sie sich späteren Ärger, eventuell gesundheitliche Probleme und eine teure Sanierung. Deshalb hier unsere Empfehlungen:

### ***Fungizide Beschichtungen***

Zur Vorbeugung werden von Laien häufig Desinfektionsmittel eingesetzt, die aufgrund ihrer Zusammensetzung auch für Menschen gesundheitsschädlich sein können.

Alternativ können spezielle Beschichtungen aufgebracht, die einen Bewuchs mit Schimmelpilzen verhindern. Meist wirken sie antimikrobiell. Diese Wirkung kann durch fungizide Zusätze oder auch durch Silberionen oder die Photokatalyse erreicht werden. Allen Beschichtungen gemeinsam ist, dass sie nur für begrenzte Zeit wirken, weil die Wirkstoffe abgebaut werden oder an die Raumluft abgegeben werden. Fungizid bedeutet, dass das Wachstum der Schimmelpilze verhindert wird.

Ebenso gibt es so genannte infrarotaktive Farben oder den Einsatz von Zuschlagsstoffen zum Putz mit dem Latentwärmespeicher-Effekt (phase changing materials). Bei den Infrarot-Farben wird die Wärmeabstrahlung herabgesetzt, die Wandoberfläche kühlt also weniger aus. Bei den Beschichtungen mit Latentwärmespeicher ist die Zielsetzung gleich, allerdings unterscheidet sich die Technologie. In beiden Fällen soll die Oberflächentemperatur über dem Taupunkt gehalten werden. Dadurch wird dem Schimmel der Nährboden entzogen und er kann sich nicht ansiedeln.

### ***Geregelte Be- und Entlüftung***

Eine aktive Vorbeugung gegen Schimmelbefall erreichen Sie auch durch den Einbau einer geregelten Be- und Entlüftung mit Wärmetauscher. Diese Geräte gibt es von der kleinen wandeingebauten Lösung für nur einen Raum bis zum umfassenden Lüftungssystem für das ganze Haus (das allerdings nur sinnvoll in einem Neubau eingebaut werden kann).

Der Clou ist die Steuerung durch ein kleines Messgerät, das permanent die Qualität der Raumluft überwacht. Bei Bedarf wird dann über einen Lüfter frische, gefilterte Außenluft zugeführt und gleichzeitig verbrauchte Raumluft abgeführt. Dadurch bleibt die Luftfeuchtigkeit im Winter in Verbindung mit der Heizung in einem ungefährlichen Bereich. Der Schimmel hat keine Chance.

Und ergänzend noch einige Überlegungen zur Frage, ob man mit der Sanierung nicht noch etwas warten sollte.

### ***Feuchtigkeitsschäden: Wer nicht sofort saniert, vergrößert den Schaden***

Feuchtigkeits- und Schimmelschäden können zu einem erheblichen, oft unterschätzten Wertverlust bei ihrer Immobilie führen.

Denn bei der Bewertung eines Gebäudes spielen neben dem Standort und dem Umfeld auch die Qualität der Bauausführung und der bauliche Zustand eine entscheidende Rolle.

Weil potentielle Käufer Schimmel und feuchte Wände als Indiz für bauliche Mängel einschätzen, können Feuchtigkeitsschäden den Verkaufswert eines Gebäudes deutlich mindern.

Langfristige Nicht-Sanierung führt auch dazu, dass die Folgen von Feuchtigkeitsschäden immer wieder auftreten beziehungsweise sich ständig weiter ausbreiten. Zum einen steigen dadurch die Kosten für die Schadensbeseitigung kontinuierlich an, zum anderen verringert sich der Ertragswert des Gebäudes und damit auch der Verkaufswert.

### ***Schimmel im Haus: sinkende Mieten, steigende Heizkosten***

Feuchtigkeitsschäden wirken sich aber nicht nur negativ auf den Verkaufswert ihres Gebäudes aus, sondern auch auf ihre Mieteinnahmen.

Bei Feuchtigkeit in der Wohnung wegen mangelhafter Außenisolierung stehen den Mietern bis zu 20 Prozent Mietminderung zu. Substanzgefährdende Putzschäden wegen Feuchtigkeit können die Miete um bis zu 50 Prozent mindern, starke Beeinträchtigung des Funktionswertes einer Wohnung durch aufsteigende Feuchtigkeit sogar um 60 Prozent. Darüber hinaus ist der Schimmelbefall auch ein Kündigungsgrund.

Der Energieverlust durch Feuchtigkeitsschäden kostet aber auch die Mieter einiges: schon bei zehn Prozent Feuchtigkeit verliert eine Mauer 50 Prozent ihrer Wärmedämmleistung.

Egal, ob es sich um aufsteigende Nässe, Schimmelbefall durch Kondensation oder einen Wasserrohrbruch handelt: um die oben beschriebenen Folgen zu vermeiden, sollten Feuchtigkeitsschäden in jedem Fall so schnell wie möglich durch erfahrene Fachleute behoben werden.

Im nächsten und abschließenden Teil dieser Serie erhalten Sie die Check-Liste

„10 Tipps zur Schimmelvermeidung“

Der Autor ist selbst als unabhängiger Gutachter auf Mallorca tätig.

**Persönliche Informationen** erhalten Sie bei Kontaktaufnahme unter

<http://www.mallorca-gutachter.info>