



Bausachverständiger

Schmalfuß, G.-Schmidt-str. 11, 14476 Potsdam OT. N. Fahrland

Tel 033208-23780 Fax 03212-1025343 Mail bau-mangel@web.dewww.beweissicherungen.dewww.baumangel.de

Mitglied im

Bund Deutscher Baumeister,
Architekten und Ingenieure e.V.

Ergänzung zum Kurzgutachten zur Ursachenermittlung von Schimmelpilz und Feuchte

Die Ortsbesichtigung

Die Besichtigung erfolgte am ...und des Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Schmalfuß.

Vorschaden an Wand im Kinderzimmer/ Eckzimmer:

Diese Vorschäden waren mir bisher nicht bekannt.

Zu diesem Zeitpunkt zieht die Familie ...aus. So konnte ohne Weiteres auch die verschimmelte Tapete entfernt werden.

Hinter der verschimmelten Tapete in der Ecke an zwei Außenwänden, stellte sich heraus, dass auch unter der Tapete die Wände verschimmelt waren. Dort handelt es sich um alten Tapetenkleister, der überstrichene Schimmelsporen aufwies.



Damit ist die Sache eindeutig, dass es sich hier um einen Altschaden handelt.

....

Ein Beklopfen des Deckenputzes ergab hohle Stellen. Dies zeigt an, dass an dieser Stelle der Putz schon abgefallen war. Die Decke wurde mit Trockenputz (Trockenbauplatte aus Gips) wieder bekleidet. Auch dies ist ungewöhnlich und gibt ein weiteres Indiz auf einen sog. Vorschaden.



Zusätzlich wurde bekannt, dass auch die anderen Mieter, welche sich in den Wohnungen darunter befinden, ebenfalls an der gleichen Stelle ein Schimmelproblem haben.

Damit wird wieder bestätigt, dass die gesamte Fassade kalt ist und es an dieser Stelle einer Ertüchtigung bedarf. Sicherlich ist ein Wärmedämmverbundsystem an dieser Stelle wünschenswert, jedoch sehr kostspielig.



Außenputz/ innen wolkenartige gelbe Felder, mit braunen Rändern:

Der Außenputz ist ein Kratzputz, wie er typisch aus DDR-Zeiten den 50er bis 80er Jahren ist. Dieser Außenputz hat einen neuen Anstrich bekommen. Jedoch stellt die Putzstruktur mit den großen Unebenheiten und den nicht senkrechten Flächen immer eine Struktur dar, die ein Eindringen von Niederschlägen fördert. Die Mieterin gab an, dass der Schimmel kurze Zeit nach dem Schneefall aufgetreten ist.

Die Schadenstelle im Kinderzimmer liegt auch auf der Hauptwetterseite: WEST!

...

Richtige Erklärung ist bei Schäden aus ständigen Durchfeuchtungen: Nach Köneke: „Schimmelpilze in Gebäuden“, HVH Hammonia - Verlag GmbH Hamburg, 1988, S. 29 und S. 72 ergeben sich bei Durchfeuchtungen infolge einer Durchströmung die typischen wolkenartigen Felder, die gelblich - braune Ränder haben können, welche die im Baukörper befindlichen Salze transportieren... Dabei ist von mykologischer Wichtigkeit: im direkten Bereich von Durchfeuchtungen kann niemals Schimmel gedeihen, weil die Nährstoffgrundlage durch diese Durchfeuchtungen (Salze) zerstört worden ist.

Derartige wolkenartige Felder sind an der Wand im Kinderzimmer neben dem Fenster feststellbar und geben Anlass unter Praktikern, welche täglich undichte Bauwerke beurteilen, ein objektives Urteil fällen zu können.



Wandfeuchte:

Zum Ortstermin war die Feuchtigkeit auf der Wandoberfläche gering, d. h. die Wand war in diesem Bereich trocken. Als ich jedoch ca. 10cm hinein bohrte, nahm die Wandfeuchtigkeit nach innen zum Wandkern hin zu. Dies ist ein ganz klares Indiz dafür, dass die Feuchtigkeit aus dem Wandinneren kommt und nicht dem Mieter angelastet werden kann. Im vorliegenden Fall ist die Wandfeuchtigkeit im Innern der Wand höher als auf der Wandoberfläche. Dies zeigt ganz klar einen Baumangel an.

Heizungsproblem aus der Sicht des Vermieters:

Der Vermieter ist der Meinung, dass es sich um ein Lüftungs- und Heizungsproblem handelt. Er führt aus, dass der Mieter die Wohnung nicht ausreichend beheizt hätte.

Heizungsproblem aus der Sicht des Sachverständigen:

Aus meiner Sicht ist es gar nicht möglich, die Wohnung ausreichend zu beheizen!

Die Wohnung besitzt drei Außenbauteile, d. h. 2 Außenwände und über der Wohnung befindet sich das wenig gedämmte Dach. Folglich ist dieser Raum besonders exponiert besonders kalt und besonders zu beheizen.

Aus diesem Grunde ist auch das Heizungssystem dieses Raumes so auszulegen, dass es Raum überhaupt erst einmal erwärmen kann!

Die vorliegende Heizung ist eine neumodische Heizung (aus den 90er Jahren), welche lediglich die Luft erwärmt: Zuerst muss die Luft erwärmt werden und dann muss die Luft die Wärme wieder an die Wände abgeben, um diese wiederum zu erwärmen. **DIES KANN DIESE HEIZUNG NICHT LEISTEN!**

Wird jetzt die Luftzirkulation durch Geometrie oder die Möblierung unterbunden, können die Wände nicht erwärmt werden.

Beim früheren Kachelofen war das einfacher. Der Kachelofen gibt eine Strahlungswärme in alle Raumecken ab, da sich die Strahlungswärme durch Reflektion verbreitet. Dabei werden die Wandflächen erwärmt.

Lösung des Problems

Die Lösung des Problems würde hier darstellen, wenn man in genau dieser Raumecke die Heizung punktuell verstärkt. Diese punktuelle Verstärkung der Heizung wird durch Verziehen eines Heizungsrohres in diese Ecke hinein erreicht. Die Anbindeleitungen des Heizkörpers sollten waagrecht über dem Fußboden als Schleife hin und zurück verlegt werden, damit diese einen Wärmeschleier an den Wänden bilden können.

Dies stellt auch die eine kostenmäßig vertretbare Sofortlösung des gesamten Schimmelproblems dar. Man könnte sogar eine Steigleitung durch alle Räume verziehen, damit genau diese Ecke erwärmt wird. Am einfachsten wäre auch das horizontale Verziehen vom nahegelegenen Heizkörper aus.

Weitere Maßnahmen, um den Schaden zu überprüfen:

- a. Fassade von außen mit Karstenschen Prüfröhrchen auf Wassereindringung und Dichtheit kontrollieren
- b. Baubegleitende Kontrolle der Maßnahmen

Vorschlag zur Mängelabstellung:

Die Anbindeleitungen des Heizkörpers sollten waagrecht über dem Fußboden als Schleife hin und zurück verlegt werden, damit diese einen Wärmeschleier an den Wänden bilden können.

Diese Maßnahme verbessert die Situation wesentlich, da die Wand dabei austrocknen kann.



K.-D. Schmalfuß