

BSV Deutschland GmbH Fürstenwall 24, 40219 Düsseldorf

Hausverwaltung Mustermann  
Musterweg 1  
  
12345 Musterstadt

Telefon: 0211 - 971 792 65  
Telefax: 0211 - 942 595 11  
Mobil: **0163 - 88 555 11**  
Email: [info@bsv-deutschland.de](mailto:info@bsv-deutschland.de)

Unser Zeichen : VT

Ihr Ansprechpartner  
Volker Thurwach

Datum  
05.03.2016

Objekt: Musterallee 12, 12345 Musterstadt

## **Überprüfung von Feuchteerscheinung im Schlafzimmer**

Erster Gutachterlicher Ortstermin vom 4. März 2016 um 9.00 Uhr

### **Anwesende:**

- 1. Frau Mustermann      Mieterin**
- 2. Volker Thurwach      Bausachverständiger**

### 1. Angaben zum Objekt

Zu begutachten sind Feuchteerscheinungen in der Wohnung 2. OG rechts der Mieterin im Objekt in der Musterallee 12, 12345 Musterstadt. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960. Wesentliche Teile des Gebäudekörpers entsprechen noch dem Errichtungsbaujahr. Diesbezüglich kann und muss generell ausgeführt werden, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten an die Bewohner andere Anforderungen stellt, als ein Objekt jüngeren Baujahres. Der Instandhaltungszustand des Objektes ist als gut zu bewerten.

Die zu begutachtende Wohnung wird als Wohngemeinschaft genutzt. Im Fensterbereich des Schlafzimmers, dort in den Eckbereichen der seitlichen Fensterlaibung kommt es zu Schimmelbildung. Die Wand ist mit Raufaser tapeziert und Wandfarbe gestrichen. Links neben der Heizungsniße unterhalb des Fensters stehen zahlreiche Gegenstände nah an der Wand. Vorhänge sind angebracht.

## 2. Untersuchungen im Ortstermin

Die raumklimatischen Verhältnisse werden zu Beginn des Ortstermins gemessen. Luftfeuchtigkeit, CO<sub>2</sub> Sättigung und Raumtemperatur können erste Aussagen über Heiz und Lüftungsverhalten der Nutzer indizieren.

Die Erstmessung ergab ein 824 ppm, 15,8°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 38%. Bei einer Zweitmessung nach erfolgtem Stoßlüften von 5 Minuten bewegen sich die Werte im optimalen raumklimatischen Bereich.

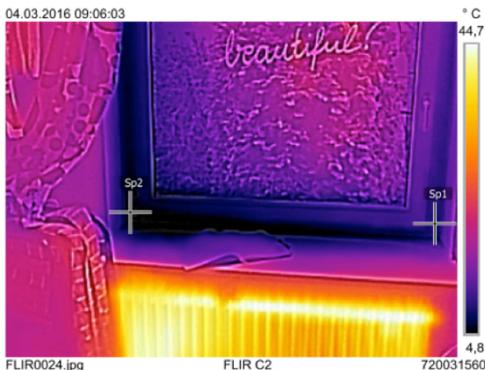


Ausgangsmessung vor dem Lüften.



Zweitmessung nach dem Lüften.

Im Anschluss wird an der betroffenen Stelle eine Thermographie durchgeführt. Die Auswertung ergibt, dass die Temperaturen im Wandbereich des Fensters zu gering sind, so dass Kondensat ausfallen kann.



Thermografiebild.



Korrespondierendes Originalbild.

Vereinfacht erklärt bedeutet dies, dass sich die Luftfeuchtigkeit an den kalten Stellen in Kondenswasser verwandelt. Auch an den Fensterscheiben im Rahmenbereich ist Schwitzwasserbildung festzustellen.



Schwitzwasserbildung.

Daher wird mittels Feuchtigkeitsmessung überprüft, ob im Bereich der Schadstelle auch tatsächlich erhöhte Feuchtigkeitswerte festzustellen sind. Hierbei wird eine erhöhte Feuchtigkeit festgestellt.



Messergebnis Schadstelle.



Referenzmessung.

Zudem nimmt der Sachverständige die bauliche Situation auf, um gegebenenfalls eine Dämmwertberechnung vorzunehmen. Hierbei wird der Baukörper im Schadenbereich auf für den Schimmel ursächliche offensichtliche Schadstellen oder Undichtigkeiten überprüft.



Außensituation Schadstelle.

Abschließend erhält der Sachverständige die Heiz- und Nebenkostenabrechnung der zu begutachtenden Wohnung mit Schimmelschaden und einer darüber liegenden gleichgeschnittenen Wohnung ohne Befall als Referenz.

### 3. Klassifizierung

Der Schimmelpilzbefall erhält die Einteilung nach dem Leitfaden des Landesgesundheitsamt BW in Kategorie 1 (bis 0,20m<sup>2</sup>, keine oder sehr geringe Biomasse, geringe Oberflächenschäden). Auf die Entnahme einer Probe zur Laboruntersuchung wird verzichtet.



Schadstelle Innenbereich.

### 4. Ursachenfeststellung

Die gemessenen Temperaturen an der betroffenen Wand sind zu gering. Hierdurch kommt es an den betroffenen Stellen zu Kondensatausfall. Zudem wird die Luftzirkulation im Schadbereich durch Gegenstände, welche zu nah an der betroffenen Wand stehen, negativ beeinträchtigt. In Verbindung mit zu geringem Lüften begünstigen diese Faktoren die Entstehung von Schimmel. Unabhängig davon, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieterin angepasst werden muss, stellt der SV bei der Außenbesichtigung fest, dass die Dichtstofffugen der Fenster brüchig sind und zur Vermeidung von Feuchtigkeitseintritt überprüft und ggfs. erneuert werden sollten. Ebenso ist die Fensterbank ohne eine Abdeckung stark rissig. Der Klinker im Außenbereich ist stark ausgewaschen und die Mörtelfugen haben sich abgesetzt.

## 5. Weiteres Vorgehen

Sofortmaßnahmen:

- Entfernung der Gegenstände vor der Wand im Schadenbereich
- Erhöhung der Raumtemperatur
- Mehrmaliges Stoßlüften der gesamten Wohnung am Tag
- Erstellung eines angepassten Heiz- und Lüftungsplans für die Einheit

Kontrollmaßnahmen:

- Fachmännische Beseitigung des Schimmelbefalls
- Überprüfung der Dichtstofffugen des Fensters/ ggfs. Instandsetzung
- Überprüfung der Mörtelfugen des Klinkers/ ggfs. Instandsetzung
- Überprüfung der Eindichtung der Fensterbank/ ggfs. Instandsetzung

## 6. Zusammenfassung/ Hinweise

Es liegt nur ein geringer Schaden vor, der mit den zuvor genannten Maßnahmen beseitigt werden kann. Für die Beseitigung sind nur geringe Mittel einzuplanen. Sofern bei der Bauteilsüberprüfung keine weiteren Schäden festgestellt werden, sollte es bei Einhaltung des Heiz- und Lüftungsplan nicht zur Neubildung von Schimmel im Schadbereich kommen. Durch frühzeitige Schadenanzeige der Mieterin wurde eine Schadenausweitung verhindert.

Es wurden nur Messungen übernommen, die bei dem Ortstermin ermittelt wurden. Bei verschiedenen Innen- und Außentemperaturen können sich die Messergebnisse erheblich verändern.

Luftfeuchtwerte sowie die CO<sub>2</sub> - Werte können nur durch regelmäßiges und ausreichendes Lüften reduziert werden.

Ein nicht ausreichendes Lüften führt zu Erhöhung der Luftfeuchtwerte in Räumen und somit zur Kondensat Bildung mit entsprechender Schimmelbildung an den betroffenen Flächen.

Die Räume müssen immer ausreichend geheizt werden damit die trockene Außenluft einen Abtransport der feuchten Innenluft gewährleisten kann.

BSV Deutschland GmbH

Bausachverständiger Volker Thurwach

# Anlage 1: Thermografieaufnahme mit Temperaturen an Messpunkt Sp1/ Sp2



Messungen		° C
Sp1	7,6	
Sp2	4,9	
Parameter		
Emissionsgrad	0.95	
Refl. Temp.	20 ° C	

Die temperaturen im Bereich der rechten-und linken laibungen zeigen ganz deutlich ein zu geringe Temperatur so das Kondensat ausfällt und zu einer schimmelbildung führt

