



IMMOBILIENBEWERTUNG
GERHARD HOFER

Schimmelpilze in Wohnungen

Das Thema Schimmelpilze in Wohnungen ist seit Jahrzehnten bekannt und trotzdem gibt es in der Fachwelt bisher keine schlüssige Antwort auf die schwierige Frage, wie Schimmelpilzschäden methodisch sicher und auf einheitliche Weise zu erfassen sind. Schimmelpilze sind ubiquitär – dies bedeutet, sie sind überall und allgegenwärtig, sie sind inzwischen zum Umweltgift aufgerückt und werden deshalb mit großem öffentlichen Interesse verfolgt.

In der vom Umweltbundesamt herausgegebenen Empfehlungen zum richtigen Lüftungs- und Heizverhalten wird folgendes empfohlen:

- die relative Luftfeuchte sollte dauerhaft 65 bis 70 % nicht überschreiten
- im Winter sollte die Raumluftfeuchte nicht über 30-35% steigen

Nichtfachleute sind mit diesen Empfehlungen häufig überfordert und schreiben deshalb Schimmelpilzursachen meist dem Bauwerk zu.

Ein Schimmelpilzschaden im Altbau wird heute anders beurteilt als noch vor zehn Jahren. Im Spannungsfeld der Beurteilungen stehen Wärmeschutz und Energieeinsparung auf der einen und Heizen und Lüften auf der anderen Seite.

Die zunehmende Wärmedämmung und Dichtigkeit von Gebäuden führt im Allgemeinen zu geringerem Energieverbrauch und behaglicheren Raumverhältnissen. Es ist jedoch auch bekannt, dass energetische Veränderungen eines Altbaus zur Störung des bauphysikalischen Gleichgewichts führen können. So kommt es insbesondere nach dem Einbau neuer, dicht schließender Fenster zu einer ungewollten Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und des Schimmelpilzrisikos im Raum. Diesem vorhersehbaren Schadensablauf kann nur durch kontrolliertes Heizen und Lüften entgegengesteuert werden.

Die Veränderung der bauphysikalischen Verhältnisse im Altbau lässt sich besonders anschaulich an der technischen Entwicklung im Fensterbau aufzeigen. In den 60er Jahren entsprach es dem üblichen Dämmverfahren einfach verglaste Fenster in etwa 30 cm dicke Außenwände aus Mauerwerk einzubauen. Tauwasserbildung auf Fensterscheiben und Eisblumen im Winter waren damals übliche Erscheinungen. Solch altes Mauerwerk findet man heute noch vielfach, einfach verglaste Fenster sind dagegen zur Seltenheit geworden.

Ein Großteil der bis in den Anfang der 70er Jahre errichteten Wohngebäude befindet sich nach wie vor auf dem Niveau des damals üblichen Mindestwärmeschutzes. In zunehmendem Maße wird der Wohnungsbestand jedoch energetisch aufgerüstet. Bei fachgerechter Ausführung der nachträglichen Dämmmaßnahmen müsste die Anzahl der Schimmelpilzfälle eigentlich abnehmen. Diese These konnte durch eine aktuelle Umfrage des Aachener Institut für Bauschadensforschung unter Bausachverständigen jedoch nicht bestätigt werden.

Maßgeblich für das Schimmelpilzwachstum ist eine erhöhte Oberflächenfeuchte. Damit Feuchtigkeit für das Schimmelpilzwachstum zur Verfügung steht, ist im Regelfall ein poröser Untergrund wie Tapete, Putz, Holz oder Dämmstoff erforderlich. Auf Glas, Metall, Fliesen und anderen geschlossenenporigen Stoffen findet im Regelfall kein Schimmelbewuchs statt, es sei denn, diese Baustoffe sind verschmutzt. Je nach Porosität des Baustoffes dringt das

Myzel des Pilzes auch geringfügig in den Baustoff ein. Die Sporenbildung findet allerdings nur an der Oberfläche oder aber in Hohlräumen statt. Das Wachstum wird entscheidend durch die relative Luftfeuchtigkeit beeinflusst.

Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen und der typische Schimmelfleck in der Außenecke oder in der Fensterleibung sind allen am Bau Beteiligten bekannt. Eine Untersuchung durch Augenschein ist im Regelfall der erste Schritt zur Klärung des Sachverhaltes und des Bauzustandes. Das nahezu gleichartige Aussehen vieler Schadensbilder darf jedoch nicht zu dem Trugschluss führen, dass auch die Ursachen gleich sein müssen. Jeder Schimmelpilzfall ist anders. Verschiedene Beurteilungsgrundlagen und vor allem die Vielfalt der möglichen Schadensursachen erfordern ein differenziertes und systematisches Vorgehen. Zu den Untersuchungen gehören vor allem die Bestandsaufnahme, die Klärung der bauphysikalischen Gegebenheiten, ein Baumängelnachweis, sowie eine Feuchte- und Temperaturmessung.

Bei der Beurteilung von Schimmelpilzschäden im Altbau sind in besonderem Maße die Gesamtsituation, bestehend aus Bausubstanz, regionalen Klimabedingungen, Standort, räumliche Situation, Grundriss, Möblierung etc. zu berücksichtigen.

Einmalige Temperaturmessungen sind wenig aussagekräftig. Zu empfehlen sind eher Langzeitmessungen, mit deren Hilfe eher die tatsächlichen Wärmeströme gemessen werden können. Denkbar ist auch ein Nachweis über die im Raum produzierte und über die Fenster abführbare Luftfeuchtigkeit.

Da Schimmelpilze aber nur dann wachsen können, wenn ein feuchtes Untergrundmilieu vorliegt, liegen die verschiedenen Ursachen bei:

- falschem Wohnverhalten (heizen und lüften)
- geometrischen und stofflichen Wärmebrücken
- fehlenden oder fehlerhaften Wärmedämmungen
- Auftreten von Wasserdampfkonvektion wegen Luftdurchlässigkeit
- Wasserdampfdiffusion wegen fehlender Sperrschichten
- Bodenfeuchte bei erdberührten Bauteilen
- Regenfeuchte bei mangelhaften Fassadenoberflächen
- Trocknungsfehler bei Neubau und Generalsanierungen (Restbaufeuchte)
- Wasserschäden wie Leitungswasser- oder Heizungswasserschäden

Verallgemeinernd lässt sich sagen, dass in einem Altbau mit niedrigem Dämmniveau deutlich mehr geheizt und gelüftet werden muss als im heute üblichen Neubau. Das Wohnverhalten ist insofern in jedem Einzelfall auf die baulichen Gegebenheiten und insbesondere das Alter des Gebäudes abzustimmen. Allerdings muss der Bewohner über das richtige Wohnverhalten und die Schwachstellen des Baukörpers auch ausreichend informiert sein.

Aufklärung tut Not.

Sachverständigenbüro Gerhard Hofer

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 08634-8974
Fax: 08621-63163
Mobil: 0170-3503067

- **E-Mail:** kontakt@hofer-immowert.de
- **Internet:** www.hofer-immowert.de
- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten/unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- Betriebswirt des Handwerks
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- Immobilienfachwirt IHK / DIA