

## Schimmelpilzbildung

Es ist schon eine Zeit her, als wir uns der Theorie des Schimmelpilzbefalls in Wohnräumen widmeten.

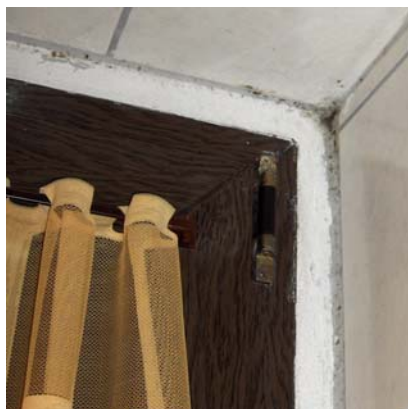
Nachstehend sind einige Bedingungen für das optimale Entstehen von Schimmelpilzbefall dargestellt, welche jedoch nicht ausführlich behandelt werden.

Es ist in der Praxis meines Büros sowohl bei Bewertungsaufgaben als auch bei der Ermittlung von Mietminderungen oder der konkreten Untersuchung von Schimmelpilzbefall in Wohnungen aufgefallen, dass sowohl Mieter als auch Vermieter oder Verwalter die unterschiedlichsten Theorien zur Ursache des Befalls aufstellen und es dadurch oftmals zu erheblichen Zerwürfnissen zwischen den Parteien kommt.

Um diesen, teils sehr drastischen Meinungsverschiedenheiten zu entgehen, biete ich in meinem Büro auch unter Hinzuziehung von Bauingenieuren, Mikrobiologen und Baustoff-Analytiklabors (je nach Erfordernis) eine stufenweise Ursachenforschung mit Analyse und auf Wunsch auch Hinweisen zur dauerhaften Vermeidung des Schimmelbefalls und/oder der Feuchtigkeit in Wohnungen an.

Das heißt, dass Untersuchungen nur nach den Notwendigkeiten, also schrittweise nach dem Schadenbild und den Zwischenergebnissen und nicht von Anfang an nach dem, was der Sachverständige alles kann, durchgeführt werden. Sehr oft lassen sich durch diese „kleinen Schritte“ bereits ausreichende Ergebnisse erzielen. Reichen die Anfangs gewonnenen Untersuchungserkenntnisse nicht aus, werden die Arbeiten nach Abstimmung mit dem Auftraggeber fortgesetzt.

Welche Lebensbedingung braucht nun ein Schimmelpilz, um zufrieden wachsen zu können?



Das Schimmelpilzwachstum beginnt im Grundsatz dort, wo sich über lange Zeit Tauwasser (Kondensat, Schwitzwasser, Niederschlag usw.) bilden kann. Weil die Menge Wasserdampf, welche die Luft aufnehmen kann, bei niedrigen Temperaturen geringer wird, als bei hohen Temperaturen, erfolgt an den kältesten Stellen des Raumes eine rasche Wasserdampfsättigung der diese Stelle umgebenden Luftschicht, so dass sich Tauwasser niederschlägt. Dieses Tauwasser ist der als kleine Tröpfchen aus der Luft ausgeschiedene Wasserdampf.

Die Temperatur, bei der diese Sättigung und Ausscheidung erreicht wird, heißt **Taupunkt**.



Bevorzugte Stellen im Raum sind hierbei die Fensterlaibungen, Stürze, Außenwanddecken. Auch innerhalb von Konstruktionen kann diese Tauwasserbildung auftreten. In jedem Falle wird die Bausubstanz mehr oder minder geschädigt und bei lang anhaltenden Feuchtebelastungen finden die in der Luft befindlichen oder an den Bauteilen anhaftenden Pilzsporen günstigen Nährboden für erneutes Wachstum.

Infolge der aufgetretenen Feuchtigkeit kann es wiederum zu einer enormen Verminderung der Wärmedämmung kommen, da die Wärme z. B. in der feuchten Wand schneller transportiert wird, als in einer trockenen. Insbesondere spielen hierbei auch Baumängel durch unsachgemäß eingebaute Türen und Fenster sowie eventuell sogar anderweitig eindringendes Wasser eine große Rolle. Wie es zur Feuchtigkeit kommt, kann durch verschiedene Mess- und Untersuchungsmethoden bestimmt werden. Dies ist die elementare **Grundlage** jeglicher Bestimmung von Schimmelursachen. Hierbei spielt die Ermittlung von **Wärmebrücken** in der Wohnung/im Gebäude durch herkömmliche Methoden oder thermografische Untersuchungen eine bedeutende Rolle.

Heizen und Lüften – das sind die gegenwärtig am häufigsten gebrauchten Schlagworte für die Vermeidung von Schimmel- und Feuchteschäden.

Auch bei stetig steigenden Energiekosten ist es in jedem Haushalt die Pflicht eines jeden Mieters/Bewohners, durch seine Handlungen das richtige Maß für Heizung und Lüftung so zu finden, dass Schäden durch falsches Wohnverhalten ausgeschlossen werden. Das Bestreben und die Notwendigkeit nach Einsparung von Energie darf aber nicht zur Belastung der eigenen oder fremden Gebäudesubstanz führen. ***Dafür ist jeder Mieter/Nutzer verantwortlich.***

Kommt es jedoch trotz nachgewiesenen richtigen Verhaltens zu z. B. Schimmelschäden an der Bausubstanz, sollte ein Sachverständiger mit der Klärung der Umstände beauftragt werden. Hieran müssen Mieter und Vermieter mit dem Ziel positiver Veränderungen gleichermaßen Interesse zeigen. Hier bieten wir natürlich unsere Dienste an, eine Klärung herbeizuführen.



Die rechtlichen Möglichkeiten des Vermieters und/oder Mieters erfragen Sie bitte bei einem zugelassenen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens oder einer anderen für Rechtsauskünfte zugelassenen Stelle.

In der übernächsten Woche wird diese Reihe durch Hinweise zum richtigen Heizen und Lüften unter den Bedingungen moderner Fenster, Türen, Baustoffe usw. sowie durch Hinweise auf Messmethoden fortgesetzt.

Ihr [Sachverständigenbüro Dipl.-oec. Manfred Weigold](#)