Beraten
Planen
Bauen
Analysieren

Sachverständigen- und Architekturbüro

Massivbau und
ökologischer Holzrahmenbau
Otmar + Matthias Maurer
Architekt AKH, Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäude-Instandsetzung TÜV
Energieberater mit BAFA-Zulassung
Nachweisberechtigter für Wärmeschutz
Sachkundiger für Schimmelsanierung TÜV
Mitglied IG-Passivhaus Deutschland
Schillerstraße 50
64839 Münster
Telefon: 06071/31580
Telefax: 06071/37712
architekt-maurer@t-online.de

Objekt : Schillerstraße 00, 12345 Musterstadt

Anlass : Besichtigung Schimmelschäden am 19.01.2012
Wohnung EG rechts, Familie Namenlos

Dokumentation der Wohnungsbesichtigung

Wohnzimmer
Schimmel in Außenwandecke zu Garage / Garten

Wohnzimmer
Schimmel hinter Sofa, Außenwand zu Garage

Außenwand an der das Sofa steht von außen:
Der Vollwärmeschutz des Gebäudes ist lückenhaft. Die Außenwand ist zur unbeheizten Garage ungedämmt.
Die ungedämmte Fassade kann die Schimmelbildung im Wohnzimmer begünstigen!

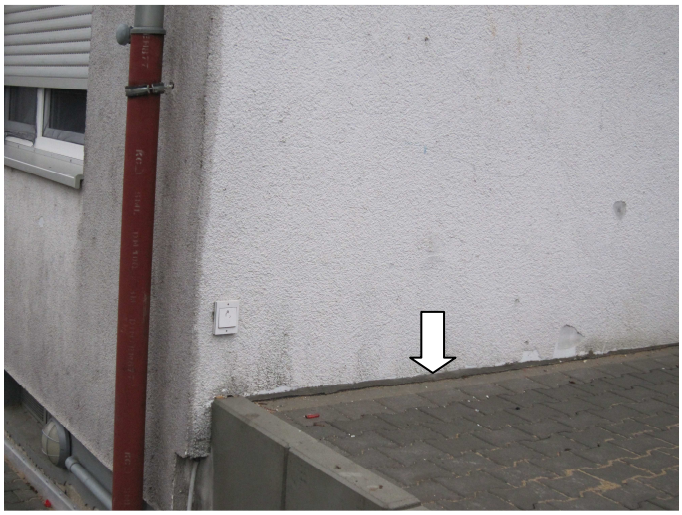
Kinderzimmer
Ecke Außenwand Tür zum Balkon

Außenansicht der mit Schimmel befallenen Ecke im Kinderzimmer:
Mangelhafter Anschluss des Bodenbelages an die Außenwand

Schlafzimmer
Nord-Ost Ecke (Außenwand Parkplatz / links von Fenster). Rechts neben dieser Stelle stand bei der Besichtigung das Bett des Säuglings.

Das Bett der Eltern war abgeschlagen.

Schlafzimmer
Der untere Bereich der nördlichen Außenwand ist oberhalb des Sockels über die gesamte Zimmerbreite geschimmelt.



Schlafzimmer
Außenseite der nördlichen Wand im Bereich des Schlafzimmers
Bei der Herstellung der Parkplätze wurde das Wärmedämmverbundsystem mit einer Dichtschlämme versehen. Eindringen von Feuchtigkeit ist an dieser Stelle unwahrscheinlich.

Allgemeines:
Das Gebäude besitzt einen Vollwärmeschutz.
Die befallenen Stellen wurden offensichtlich feucht durch die Mieter abgewischt.

Die Beheizung der Wohnung durch die Mieter ist nicht ausreichend. Im Bereich des Schimmelbefalls im Wohnzimmer und des Kinderzimmers liegen konstruktive Probleme vor. Die Außenwand in der Garage ist ungedämmt, hier sollte eine Wärmedämmung angebracht werden.

Der Anschluss des Bodenbelages des Balkons an die Außenwand ist konstruktiv nicht optimal gelöst.
Hier sollte jedoch zunächst abgewartet werde, ob durch eine bessere Beheizung und Lüftung der Wohnung die Schimmelbildung in diesem Bereich beseitigt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein könnte evtl. auch der Bodenanschluss die Ursache für die erhöht Feuchtigkeit an dieser Stelle sein.

Die Bewohner der Wohnung wurden vom Verfasser ausführlich über die Ursachen des Schimmelbefalls aufgeklärt. Das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten wurde beim Ortstermin besprochen, die Broschüre "Richtig heizen und lüften" wurde zur weiteren Information übergeben.

In der Wohnung leben Kleinkinder und ein 2 Monate alter Säugling. Dieser Personenkreis ist besonders gefährdet für allergische Reaktionen auf Schimmelpilzbefall. Eine fachgerechte und umgehende Sanierung ist daher dringend anzuraten.

Zitat aus dem Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen ("Schimmelpilzsanierungs-Leitfaden") Umwelt Bundes Amt:

"Raumnutzer/innen können kleineren Schimmelbefall selber beseitigen, wenn sie nicht allergisch auf Schimmelpilze reagieren, an chronischen Erkrankungen der Atemwege leiden oder ein geschwächtes Immunsystem haben."
"Maßnahmen zur Beseitigung von Schimmelpilzbefall kleineren Umfangs (< 0,5 m²) können ohne Beteiligung von Fachpersonal durchgeführt werden."

Hieraus ergibt sich, dass befallenen Flächen > 0,5 m² von Fachpersonal unter Einhaltung der Arbeitsschutzvorschriften zu sanieren sind.

Münster, den 22.01.2012

.....