



BAUSCHADEN
SOS

Hallo [REDACTED]

nachfolgend erhalten Sie die Ersteinschätzung zu Ihrem Bauschaden.
Die Ersteinschätzung basiert auf den Daten, die Sie uns zur Verfügung gestellt haben.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Bauschaden SOS Team

Ersteinschätzung zum Schimmelschaden

Liegenschaft: [REDACTED]

1. Allgemeine Informationen

Objektart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1994

Nutzungseinheit: Wohneinheit im Erdgeschoss

Bewohnt seit: 01.05.2004

Wohnfläche: ca. 78 m²

Personen im Haushalt: 3

Raum mit festgestelltem Schaden: Wohnzimmer

Geschoss: Erdgeschoss

Bauteil: Außenwand mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Baumaterialien: Mauerwerk, Innenputz, Außenputz, WDVS

Entstehung des Schadens laut Angabe: 12.11.2024

Lüftungsverhalten: Tägliche Stoß- und Querlüftung, keine technische Lüftung vorhanden

2. Beschreibung des Schadens

Der Schadensbereich befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses, im Wohnzimmer an einer Außenwand. Die betroffene Wand grenzt an einen außenliegenden, unbeheizten Abstellraum. Über dem Abstellraum befindet sich eine Dachterrasse.

Folgende Schäden wurden festgestellt:

- **Innenraum:** Sichtbarer Schimmelbefall vorrangig im Bereich der oberen Wand- und Deckenanschlüsse sowie besonders ausgeprägt in der linken unteren Ecke der Außenwand.
- **Bodenbereich innen:** Stark aufgequollene Holzfußleisten und Laminat, deutliche Durchfeuchtung sichtbar.
- **Fassade außen:** Korrespondierend zur betroffenen Wandinnenseite Abblätterungen der Fassadenfarbe, dunkle Verfärbungen, Algen- bzw. Grünbeläge im Sockelbereich. Zusätzlich Putzabplatzungen mit sichtbarem Armierungsgewebe.

Die Gesamtfläche des sichtbar von Schimmel betroffenen Bereichs liegt bei über 0,5 m², was eine Sanierung erfordert, die über einfache Reinigungsmaßnahmen hinausgeht. Vorangegangene Reinigungsversuche mit Schimmelfentfernern waren nicht dauerhaft wirksam.

3. Mögliche Ursachen

Die Ausbildung von Schimmel an Innenwänden kann verschiedene Ursachen haben. Grundsätzlich kommen in Betracht:

1. **Kondensationsfeuchte:** Unzureichende Wärmedämmung, Wärmebrücken oder mangelhafte Luftzirkulation können zu kalten Oberflächen führen, an denen sich warme, feuchte Raumluft niederschlägt.
2. **Bauliche Mängel:** Fehlstellen oder Durchdringungen im Wärmedämmverbundsystem, konstruktive Wärmebrücken, mangelhafte Abdichtungen.
3. **Wassereintritt von außen:** Undichte Stellen im Bereich der Fassade, des Sockels oder auch der überliegenden Dachterrasse bzw. Abdichtung des außenliegenden Abstellraums.
4. **Aufsteigende Feuchte:** Bei fehlender oder beschädigter Horizontal- oder Vertikalsperre kann aus dem Erdreich kapillar Wasser transportiert werden (bei Objekten ohne Keller von besonderer Relevanz).
5. **Wasserschäden durch Leitungen:** Verborgene Leckagen können zu punktueller oder großflächiger Durchfeuchtung führen. (Im vorliegenden Fall laut Angabe nicht zutreffend.)

4. Wahrscheinliche Ursache im konkreten Fall

Unter Berücksichtigung der folgenden Faktoren ist eine Kombination mehrerer Einflüsse wahrscheinlich:

- Das Schadensbild (sowohl innen mit starkem Feuchtigkeitseintrag in der unteren linken Ecke als auch außen mit Verfärbungen, Putzabplatzung und Bewuchs) spricht für einen **Wasserzutritt von außen**. Möglicherweise sind **undichte Anschlüsse an der Dachterrasse** oder **mangelhafte Abdichtungen im Sockelbereich** ursächlich. Dies könnte zu einem zusätzlichen Wassereintritt in die Konstruktion führen.
- Die angrenzende **ungeheizte Abstellfläche** kann zu einer lokalen Abkühlung der Wand führen, was die Bildung von Tauwasser begünstigt. Der Temperaturgradient zwischen Innenluft und kalter Wandoberfläche kann so zu **Kondensfeuchte** führen – insbesondere in den oberen Ecken.

- Beschriebene Maßnahmen wie **Stoßlüftung 3× täglich** sprechen zwar für ein gutes Nutzerverhalten, reichen jedoch bei Feuchteintrag über konstruktive Mängel nicht zur Schadensbegrenzung aus.

Die auffälligste und für einen fortschreitenden Schaden relevante Stelle ist die **untere linke Ecke**. Dort scheint die Bausubstanz infolge einer **kapillaren Durchfeuchtung oder Undichtigkeit** Schaden genommen zu haben (Holz aufgequollen, laminatgeschädigt, Feuchtigkeit sichtbar). Zusammen mit den korrespondierenden Außenschäden besteht ein hoher Verdacht auf eine abdichtungstechnische Schwachstelle – insbesondere im Sockelbereich und womöglich in Kombination mit einer unzureichenden Entwässerung an der Fassade oder vom Außenabstellraum bzw. Dachterrasse.

5. Empfehlung zur Beseitigung / Behebung

Ein nachhaltiger Sanierungserfolg setzt die dauerhafte Beseitigung der Ursachen voraus. Folgende Schritte werden zur technischen Behebung empfohlen:

I. Untersuchung und Instandsetzung außen

1. Komplette Begutachtung der **Fassade im betroffenen Bereich** mit besonderem Augenmerk auf:
 - den Sockelanschluss (Sockelputz, Dichtanschluss an WDVS bzw. Fundament)
 - den Anschluss des unbeheizten Abstellraums an das gedämmte Mauerwerk (thermische Entkopplung prüfen)
 - die Dichtigkeit der **Dachterrasse** inkl. An- und Abschlüsse der Abdichtung, insbesondere auf der vom Schaden betroffenen Seite
2. **Überprüfung des Gefälles und der Entwässerung** der Dachterrasse. Bei negativem oder fehlerhaftem Gefälle kann Wasser zum Wandanschluss laufen.
3. **Erneuerung von beschädigten Putzflächen mit geeignetem Sockelputzsystem.**
4. **Eventuell Abdichtung des unteren Fassadensockels** mit wasserundurchlässigem (bituminösem oder mineralischem) Dichtungssystem gemäß DIN 18533.

II. Maßnahmen im Innenraum

1. **Komplette Entfernung der durchfeuchteten Materialien** (Holzleisten, Laminat, ggf. Estrichrandzonen).
2. **Ausbau oder Freilegung der betroffenen Putz- und Dämmstoffbereiche** im Innenbereich (mindestens 50 cm um sichtbaren Befall herum).
3. **Trocknung der Konstruktion** durch geeignete Trocknungsgeräte. Feuchtigkeitsmessung zur Sicherstellung des Trocknungserfolgs.
4. **Desinfizierende Reinigung und ggf. mikrobiologische Feinreinigung** (z. B. mit alkoholischen Präparaten, keine chlorhaltigen Mittel in Innenräumen).
5. **Wiederherstellung der Wandoberflächen** unter Verwendung von feuchtepuffernden Materialien, z. B. Kalkinnenputz oder Silikatfarben.

6. Sofortmaßnahmen

Folgende Schritte werden empfohlen, um eine weitere Ausbreitung und gesundheitliche Risiken zeitnah zu begrenzen:

- **Reduzierung der Raumfeuchte** durch vermehrte Stoßlüftung (mind. 4× täglich, ggf. mit Luftentfeuchter unterstützen).
- **Demontage der stark durchfeuchteten Holzbauteile und Bodenbeläge** zur Unterbinderung möglicher Sporenvermehrung.

- **Vermeidung des Aufenthalts in direkter Nähe der betroffenen Zone**, insbesondere für empfindliche Personen mit Atemwegserkrankungen.
- **Ggf. temporäres Abdecken der befallenen Stellen** mit Folie/Abdichtung, um Sporenverbreitung einzuschränken.

7. Empfehlung zur Vermeidung in Zukunft

Um vergleichbare Schäden künftig zu vermeiden, sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. **Regelmäßige Sichtprüfung der Fassade** (insbesondere von Sockel, Terrassenanschlüssen und Abdichtungen).
2. **Fachgerechte Instandhaltung der Dachabdichtung**, insbesondere an Terrassen und Flachdächern.
3. **Reduktion von Wärmebrücken**, insbesondere an Bauteilanschlüssen zum unbeheizten Außenraum (z. B. durch Innendämmkonzepte oder Außensanierung).
4. **Dauerhafte Überwachung der relativen Luftfeuchtigkeit** mittels Hygrometer, idealerweise zwischen 40 und 60 % halten.
5. **Integration feuchtepuffernder Innenraumbeschichtungen** (Kalkputz, Silikatfarben) bei künftigen Renovierungen.

Ein kontinuierlicher Dialog zwischen Nutzerverhalten, baulicher Instandhaltung und konstruktivem Feuchteschutz ist wesentlich zur langfristigen Vermeidung solcher Schadensbilder in Gebäuden mittleren Baujahrs ohne Keller.



Wichtiger Hinweis: Diese Ersteinschätzung wurde durch eine KI erstellt und ersetzt keine Vor-Ort-Untersuchung durch einen qualifizierten Bausachverständigen. Die tatsächliche Ursache und das Risiko für Gesundheit und Bausubstanz können nur durch eine fachkundige Untersuchung vor Ort zuverlässig beurteilt werden.

Jetzt noch eine Ersteinschätzung einholen