



Bauberatung vor Ort

vor-Ort: Dipl.-Ing. Arch. Thomas Walter

BBvO

Objekt

Hinweise / Nachforderungen

Mehrfamilienhaus
xxxxxxxxxx 14
xx xxxx Hamburg

anwesend:



Herr xxxxxx (Eigentümer)






Herr xxxxxx (Mieter)

1. Kurzbericht vom 10.06.2011, 09.00 bis 10.00 Uhr

Feuchteerscheinungen, Schimmelpilz

Feuchte- und Raumluftmessungen mit Trotec T2000S, TS300SDI, BP20

Nr	Thema	Beschreibung	photos	ok
1	Historie	<p>Mehrfamilienwohnhaus aus der Jahrhundertwende, 3-Zimmer-Wohnung EG links,</p> <p>Einzug des Mieters am 15.03.2011 Schimmel im Mai 2011 festgestellt</p> <p>Situation Vor-Ort:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Bad neu gestrichen, Latexfarbe o.ä. › In den Räumen mehrere Topfpflanzen › Lüftung der Räume über gekipptes Fenster im Schlafzimmer › Schimmel wurde vom Mieter entfernt <p>In den Jahren zuvor keine Feuchte- oder Schimmelschäden</p>		
2	Feuchte/Schimmel	<p>Schimmel wurde festgestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. hinter Schrank an Wand zum Treppenhaus 2. Hinter Schrank an Wand zur Durchfahrt 3. Hinter Gaszähler Küche <p>Schimmelsporen oberflächlich durch Mieter entfernt</p> <p>Gartenseite besonnt; keine Feuchte- oder Schimmelercheinung</p>	 	

3	Raumklima	<p>Raumklima: Zimmer Treppenhaus/Strasse: 21°C / 79%rF Zimmer Schlafen Durchgang/Strasse: 21°C / 75%rF Zimmer Wohnen Gartenseite: 21°C / 79%rF</p> <p>Oberflächentemperatur: Zimmer Treppenhaus/Strasse: 20,2°C Zimmer Schlafen Durchgang/Strasse: 18,6°C Zimmer Wohnen Gartenseite: 21°C</p>	 	
4	Feuchtemessung 1	<p>Feuchtemessungen 25cm üOKFF, Elektroden, Eindringtiefe ca. 15mm:</p> <p>Zimmer Treppenhaus/Strasse: 15,4 digits Zimmer Schlafen Durchgang/Strasse: 34,6 digits</p>		
5	Feuchtemessung 2	<p>Feuchtemessungen 25cm üOKFF, kapazitive Messung, Eindringtiefe ca. 2-3cm:</p> <p>Zimmer Treppenhaus/Strasse: 35 digits Zimmer Schlafen Durchgang/Strasse: 136,0 digits Bad im Bereich Schacht: 125,3 digits Küche im Bereich Gaszähler: 123,6 digits</p> <p>Feuchtemessung Durchgang von aussen: 105,5 digits</p> <p>Die Kellerwände wurden nicht gemessen</p>	 	
	Zusammenfassung	<p>Die Feuchteerscheinungen und die damit verbundene Schimmelpilzbildung ist mehrschichtig gelagert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nutzungs- und Lüftungsverhalten 2. Bautechnik / Wärmebrücken <p>Die Luftfeuchtigkeit von nahezu 80% ist überhöht und entspricht nicht dem Standard von 60% bei 21°C. Diese resultiert wahrscheinlich aus dem Mieterverhalten und bautechnischen Gegebenheiten.</p> <p>Bei diesem Raumklima ist von einem Feuchtniederschlag auszugehen. Dieser fällt in den kühlen Bereichen der Wohnung (Strassenseite) an schlecht durchlüfteten Stellen hinter Schränken (auch Küche) aus.</p> <p>Rauhfasertapete (mit organischen Stoffen) ist idealer Untergrund zur Entstehung von Pilzen.</p> <p>Die alte Bauweise lässt bestimmte Bauteile nicht austrocknen und Wärme fließt ab.</p>		

		<p>Die feuchte Luft schlägt sich auf den Wärmebrücken nieder.</p> <p>Aufsteigende Feuchtigkeit aus dem KG kann nicht ausreichend abgeführt werden, da die feuchte Luft kein Wasser aufnehmen kann.</p> <p>Die gemessene Feuchte der Wand liegt über 40 digits und wird als „feucht“ bezeichnet.</p>		
	Empfehlung	<p>Wir empfehlen folgendes Vorgehen:</p> <p>Schimmelpilz an allen befallenen Stellen entfernen:</p> <ul style="list-style-type: none"> › auf und unter Tapeten › In Schränken und Hölzern › Evtl. Möbel entsorgen › Evtl. Putz abschlagen <p>Schacht im Bad öffnen und nach Leckagen und/oder Tauwasserbildung durch fehlende Dämmung suchen</p> <p>Tapeten mit Latexfarbe (Bad) entfernen Alle Tapeten entfernen</p> <p>Wände mit diffusionsoffenem Anstrich versehen</p> <p>Alle Zimmerpflanzen entfernen</p> <p>Regelmässiges Lüften: 3x täglich Stosslüftung</p> <p>Die Wände sind zu trocknen, da Feuchte > 40 digits.</p> <p>Weitere Feuchtemessungen parallel zu den Sanierungsmassnahmen</p> <p>Überprüfung der Raumlufte nach Schimmelpilzsporen nach Sanierung</p> <p>Feuchteeintrag weiter minimieren, Wohnstandard anpassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Verkieselung der Kelleraussen- und Innenwände › Äussere Abdichtung im Erdreich erneuern › Wärmedämmung der Aussenwände und Kellerdecke › <p>Erstellung eines Energieberatungsberichtes. Beachten Sie die aktuellen Fördermöglichkeiten.</p>		

Hamburg, den 15.06.2011

.....
Unterschrift Dipl.-Ing. Arch. T. Walter