


§

19. Informationsveranstaltung zum Immobilienrecht Göttingen, 12.03.2011

www.immo-goe.de

12.03.2011 19. Immo-Gö



§

Einleitung


Altes Problem – Neue Richtlinie

Der sachgerechte Umgang mit
Schimmelpilzschäden in Gebäuden

Dr.jur. Dieter Hildebrandt

www.immo-goe.de

12.03.2011 19. Immo-Gö




§

Ziel der Richtlinie

- Praxisgerechte Erkennung,
- Bewertung und
- Instandsetzung von Schäden
- durch Schimmelpilz in
- Innenräumen

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de




§

Ziel der Instandsetzung

- Wiederherstellung der üblichen Gebrauchstauglichkeit
- Kein sichtbarer und/oder verdeckter Schimmelpilzbewuchs
- Keine auffälligen biogenen Raumluftbelastungen
- Keine Feuchtebelastungen oder muffiger Geruch
- Dauerhafte Ursachenbeseitigung

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de




§

Vorkommen von Schimmelpilzen

- Humus, Käse etc.
- In Innenräumen sind Schimmelpilze über das gebrauchtsübliche Maß hinaus (Hintergrundbelastung) nicht akzeptabel.
- Sie verursachen ästhetische, materialtechnische und hygienische Probleme.
- Mykotoxine in Lebensmittel, Bioaerosole in Raumluft, Mykosen der Haut.

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de




§

Erstkontakt und Klärung

- Abschätzung durch den Sachverständigen
- Ursachenunterscheidung und
- Bestimmung des Schadenstyps
- Schadensbewertung und Sofortmaßnahmen
- Festlegung Sanierungsumfang nach Schadentyp
- Erfolgskontrolle

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de





Bagatellschaden

- Mit geringem Aufwand zu sanieren
- z.B. Dichtungsfuge im Bad, geometrische Kältebrücke
- Schaden kann ohne weitere sachkundige Begleitung beseitigt werden.
- Reinigung mit Kochwaschpulver-Emulsion / Spiritus etc.
- Aufklärung über Vermeidungsmöglichkeiten - Hygiene

www.immo-goe.de

12.03.2011

19e Immo-Gö



Kondenswasserschaden

- Feuchtigkeit an Bauteiloberfläche
- Ursachenfindung durch Messung und Kenntnis der Baukonstruktion – Wärmebrücken
- Behebung durch Verbesserung des Wärmeschutzes
- Änderung des Nutzerverhaltens
- Änderung des Möblierungsschemas
- Umgestaltung der haustechnischen Installation

www.immo-goe.de

12.03.2011

19e Immo-Gö





Durchfeuchtungsschaden

- Feuchtigkeit im Bauteil
- Schimmelpilzbewuchs möglicherweise auch in tieferen Bauteilschichten
- Beseitigung der Leitungshavarie oder Abdichtungsschäden (auch im Neubau möglich)
- Behebung der Ursachen für Feuchteintritte
- Behebung der Abdichtungs- und Konstruktionsmängel

www.immo-goe.de

12.03.2011

19e Immo-Gö



Bewertung der mikrobiellen Belastung

- Angemessene Analytik
- Verbreitung des Schimmelpilzbewuchs
- Artenspektrum (Abklatschprobe)
- Stoffwechselaktivität
- Luftkeimmessung (Sporenbelastung) mit Referenzmessung gegenüber Außenluft und Vergleichsräume im Gebäude (Hintergrundbelastung).

www.immo-goe.de

12.03.2011

19e Immo-Gö




§

Sofortmaßnahmen

- Schadensbegrenzung
- Sicherung gegen Zutritt Unbefugter
- Abkapseln der Schadensflächen
- Abschottungsmaßnahmen
- Trocknungsmaßnahmen
- Nutzungsuntersagung der Räumlichkeiten

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de




§

Sanierungsmaßnahmen

- Sachverstand erforderlich
- Arbeitsschutz (BGR 128 kontaminierte Bereiche, HVBG 02.2006)
- Gesundheitsschutz (BGI 858 Gesundheitsgefährdungen durch Biologische Arbeitsstoffe bei der Gebäudesanierung BG Bau 2005)
- Rückbau, Desinfektion und Feinreinigung
- Gefährungsklassen beachten

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de




§

Gefährdungsklassen

- O - ohne Gefährdung
- I – mäßige Freisetzung von Staub und Sporen; Tätigkeitsdauer < 2 Stunden
- II – mäßige Freisetzung von Staub und Sporen; Tätigkeitsdauer > 2 Stunden
- III – stark staubintensiver Arbeitsverfahren ohne z.B. wirksame lokale Absaugung

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de



§

Ursachenbaum nach Oswald 2003

- Die Ursachenstruktur der verschiedenen baulichen Bedingungen in Aufenthaltsräumen, die zum Wachstum von Schimmel führen kann ist von R. Oswald 2003 in einem Diagramm beschrieben worden. Er ist als **Anlage** beigefügt.
- 1/3 der Schäden ist auf Nutzerverhalten zurückzuführen.

12.03.2011 19e Immo-Gö

www.immo-goe.de

