

DIPL.-ING. ARCHITEKT WERNER KÖNIG

Von der Industrie- u. Handelskammer für München u. Oberbayern öffentlich bestellter u. vereidigter
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

WANDLHAMERSTR. 23 • 82166 GRÄFELFING • TEL. 0 89 / 8 54 44 55 • FAX 0 89 / 8 54 44 54

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

ZU

Mängelbehauptungen der Mieter

AUFTRAGS-/PROJEKT-NR.: Nr. G 10.009

DATUM: 18. März 2011

ANWESEN: [REDACTED]

ORTSTERMINE: 06.07.2010 und 21.10.2010

AUFTRAGGEBER: [REDACTED]

**UMFANG DER
STELLUNGNAHME:** 11 Textseiten mit 2 Fotos



INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. ÖRTLICHE FESTSTELLUNGEN UND STELLUNGNAHME	5
3. ZUSAMMENFASSUNG	10

Kö/ge

1. **ALLGEMEINE ANGABEN**

1.1 **AUFTRAG**

Bei dem Anwesen [REDACTED] wurden von den Mietern gegenüber der Vermieterin diverse Mängel angezeigt bzw. behauptet. Diese angezeigten Mängel sind zu begutachten.

1.2 **AUFTRAGGEBER**



1.3 **ORTSTERMIN**

Die örtliche Begehungen des Anwesens fanden am 06.07.2010 und 21.10.2010 statt.

1.4 **TEILNEHMER**

1.4.1 Bei der Ortsbegehung am 06.07.2010 waren zeitweise bzw. ständig anwesend:

Für die Auftraggeberin:



Für die Mieter:

Frau Marion Stein
Herr Michael Bauer

Für das Sachverständigenbüro:

Herr Dipl.-Ing. Architekt
Werner König

1.4.2 Bei der Ortsbegehung am 21.10.2010 waren zeitweise bzw. ständig anwesend:

Für die Auftraggeberin:

Für die Mieter:

Für das Sachverständigenbüro:

Frau Marion Stein

Herr Dipl.-Ing. Architekt
Werner König

2. ÖRTLICHE FESTSTELLUNGEN UND STELLUNGNAHME

Von den Mietern wurden folgende Mängel angezeigt:

2.1 GARAGENTOR

2.1.1 Mängelbehauptung lt. Angaben der Mieterin:

Lt. Angaben der Mieterin lässt sich das Garagenschwinger nur schwer öffnen und schließen.

2.1.2 Örtliche Feststellungen

Es ist zutreffend, dass sich das Garagenschwinger nicht einwandfrei betätigen lässt. Die Ursache ist hierfür, dass die Feder auf der einen Seite nicht funktioniert, da die Befestigung abgerissen ist.

Stellungnahme/Vorgehensweise:

Vor Ort wurde vereinbart, dass die Vermieterin eine geeignete Garagentorfirma mit der Reparatur beauftragt, sodass sich eine gutachterliche Stellungnahme erübrigt.

2.2 BAD-HEIZKÖRPER

2.2.1 Mängelbehauptung lt. Angaben der Mieterin:

„Der Badheizkörper werde nicht ausreichend warm, da der Vor- und Rücklauf falsch angeschlossen seien.“

Es wurde vor Ort vereinbart, dass die Vermieterin durch eine Fachfirma die Anschlüsse überprüfen lässt. Gutachterliche Feststellungen sind somit nicht erforderlich.

2.3 **SCHIMMEL-SCHÄDEN IM GROSSEN ZIMMER DES
1. OBERGESCHOSSES**

2.3.1 **Mängelbehauptung lt. Angaben der Mieterin:**

„Nach Einbau der neuen Fenster entstehen Feuchtigkeits- und Schimmelschäden an der Deckenkehle der Außenwand.“

2.3.2 **Gutachterliche Feststellungen**

An der Deckenkehle entlang der Außenwand zeichnen sich schwarze Verfärbungen ab, begleitet von Schwärzepilzbildungen. Siehe Foto-Nr. 1.



Foto-Nr. 1

Das Zimmer wird derzeit als Wäschezimmer und Kleiderlagerraum genutzt.
Die Fläche des Zimmers beträgt 3,57 m × 4,10 m.

2.3.3 Stellungnahme

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine alte Bausubstanz (Baujahr 1957). Diese entspricht zwar nicht den hohen Anforderungen der derzeitigen Wärmedämmwerte, jedoch hat sich diese Bausubstanz hinsichtlich von Feuchtigkeitsschäden über viele Jahre hinweg als schadensfrei bewährt, solange kein wohntechnisches Fehlverhalten hinsichtlich der Lüftungs- und Heizungsgewohnheiten seitens der Nutzer vorliegt.

Laut Angaben der Mieter machten sich die Verfärbungen **nach Einbau der neuen Fenster** bemerkbar. Neue Fenster weisen aufgrund der Energiespar-Verordnungen etc. eine höhere Luftdichtigkeit auf. Dies bedingt zwangsweise, dass die Nutzer nach Einbau von neuen Fenstern ihre Lüftungs- und Heizungsgewohnheiten anpassen müssen, da ansonsten Feuchtigkeitsschäden an kühlen Außenbauteilen, die dämmtechnisch aufgrund ihrer geometrischen Ausbildung benachteiligt sind, verstärkt auftreten. Auch die hier vorliegende Nutzung des Raums als Abstellraum für Kleider und Wäsche erhöht die Gefahr der Schadensentstehung gegenüber eines ständig als Aufenthaltsraum genutzten Raums.

Nachdem vergleichbare ausgebildete Bauteile im Gebäude schadensfrei sind, ergeben sich deutliche Hinweise, dass die Ursache des hier zu begutachtenden Feuchtigkeitsschadens im Bereich der Deckenkehle auf wohntechnisches Fehlerhalten hinsichtlich der erforderlichen Lüftungs- und Heizungsmaßnahmen nach Einbau der neuen Fenster zurückzuführen sind. Ausreichendes Lüften ist Voraussetzung, damit einerseits die Luftfeuchtigkeit im Raum reguliert wird, sich an Wärmebrücken zeitweise bildendes Kondenswasser verdunstet und andererseits Schadstoffe (z.B. Kohlendioxid, Ausdunstungen aus Kleidern nach chemischer Reinigung, aus Baumaterialien etc.) nach außen abgeführt werden. Die Lüftung muss auch stets von ausreichender Beheizung ergänzt werden, da die zugeführte Luft auch wieder erwärmt werden muss.

2.4 ERGÄNZENDE ORTSBEGEHUNG AM 21.10.2010

2.4.1 Örtliche Feststellungen am 21.10.2010

Der Speicherraum wurde im Hinblick auf ergänzende zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen besichtigt. Es handelt sich um einen belüfteten Kaltspeicher. Die Dachsparrenfußpfette ist auf einer Beton-Aufkantung befestigt, siehe Foto-Nr. 2.

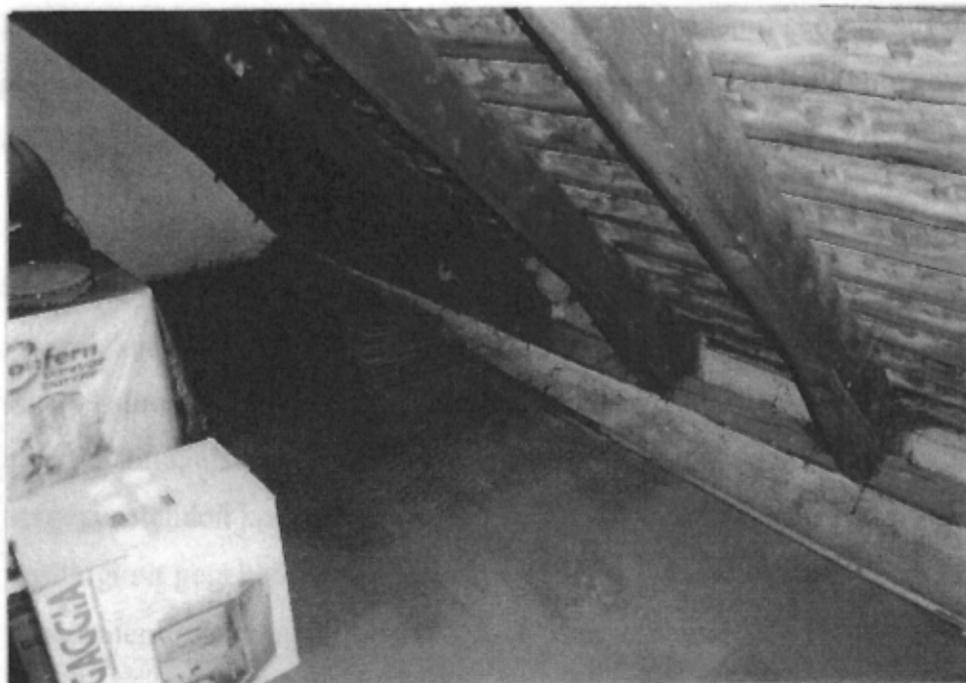


Foto-Nr. 2

Inwieweit zwischen Rohdecke und Nutzestrich bereits eine Wärmedämmung verlegt ist, wurde nicht überprüft, da dies mit zerstörungsfreien Untersuchungsmethoden nicht möglich ist.

Angaben der Mieterin:

Die Mieterin Frau Stein weist darauf hin, dass eine nachträgliche Wärmedämmung auf dem Speicherboden dadurch erschwert sei, da hier sehr schwere Gegenstände wie z.B. eine komplette Werkbank einer Goldschmiedewerkstatt gelagert sind. Das zeitweise Ausräumen sei aufgrund des Gewichtes mit erheblichem Aufwand verbunden.

2.4.2 Stellungnahme

Die oberseitige evtl. zusätzliche Wärmedämmung der Geschossdecke über 1. OG, auf der Seite des Speicherbodens, ist je nach Stärke einer evtl. vorhandenen Wärmedämmschicht aus Energiespargründen empfehlenswert.

Der Unterzeichnende weist darauf hin, dass der Dachfußpunkt von der Wärmedämmmaßnahme auf der Oberseite des Speicherbodens aus bauphysikalischen Gründen (belüftetes Dach) und aufgrund der Dachkonstruktion (Sparrenpfettenauflager) nicht vollständig erfasst werden kann. Die Problematik der wärmetechnisch benachteiligten Deckenkehle kann hierdurch nicht beseitigt werden. Auch nach Verlegung einer Dämmschicht auf dem Speicherboden sind eine ausreichende Beheizung der Deckenkehle sowie Lüftungsmaßnahmen von großer Wichtigkeit.

Hinsichtlich der lt. Angaben der Mieterin eingelagerten schweren Lasten (Werkbank einer Goldschmiedewerkstatt etc.) wurde die Mieterin vom Unterzeichnenden darauf hingewiesen, dass die obersten Geschossdecken von unausgebauten Dachräumen i.d.R. nur für sehr geringe Deckennutzlasten bemessen sind, also für die Einlagerung von schweren gewerblichen Nutzgegenständen keinesfalls geeignet sind, sodass u.U. eine Überlastung der Tragfähigkeit gegeben ist. Insbesondere dürfen bis zur Klärung der bereits vorhandenen Belastung keinesfalls die Nutzlasten noch erhöht werden.

3. ZUSAMMENFASSUNG

3.1 GARAGENTOR UND BADHEIZKÖRPER

Eine gutachterliche Stellungnahme erübrigt sich, da beim Ortstermin vereinbart wurde, dass die Vermieterin eine Fachfirma mit der Reparatur des Garagentors sowie mit der Überprüfung des Badheizkörpers beauftragt.

3.2 VERFÄRBUNGEN UND SCHIMMELBILDUNG IM GROSSEN ZIMMER IM 1. OG

Das Schadensbild entstand lt. eigenen Angaben der Mieter erst nach Einbau der neuen Fenster. Wie unter Ziff. 2.3.3 dieser Stellungnahme beschrieben, ergeben sich deutliche Hinweise, dass für die Entstehung der Feuchtigkeitsschäden ein wohntechnisches Fehlverhalten der derzeitigen Nutzer vorliegt, da die notwendigen Lüftungs- und Heizungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Raumnutzung nicht dem verbesserten Gebäudekomfort mit den neuen dichten Fenstern angepasst wurden.

3.3 BELASTUNG DER OBERSTEN GESCHOSSDECKE DURCH EINLAGERUNG VON SCHWEREN EINZELLASTEN

Der Unterzeichnende betrachtet es als seine Pflicht, auf folgende Gefährdung hinzuweisen:

Laut Angabe der Mieterin sind im Speicherraum sehr schwere gewerbliche Nutzgegenstände (z.B. komplette Werkbank einer Goldschmiedewerkstatt) eingelagert.

Oberste Geschosdecken von nicht ausgebauten Dachräumen sind i.d.R. bei dem hier vorliegenden Gebäudetyp nur für geringe Decknutzlasten aus einer üblichen Wohnnutzung berechnet und ausgeführt. Keinesfalls sind derartige Decken für die Einlagerung von schweren gewerblichen Nutzlasten geeignet. Der Unterzeichnende weist darauf hin, dass hier Handlungsbedarf hinsichtlich eines statischen Standsicherheitsnachweises bzw. Reduzierung der Nutzlasten besteht, da u.U. bei weiterer Erhöhung der Nutzlasten eine Gefährdung durch Versagen der Deckenkonstruktion gegeben sein kann.

Gräfelfing, den 18. März 2011


DIPL.-ING. ARCHITEKT WERNER KÖNIG
WANDLHAMERSTR. 23, 82166 GRÄFELFING

