

Mittwoch, 17. Oktober 2018

Versteckter Schimmelschaden

Neubau Sachverständige frühzeitig einbeziehen und die Bauleistung prüfen lassen

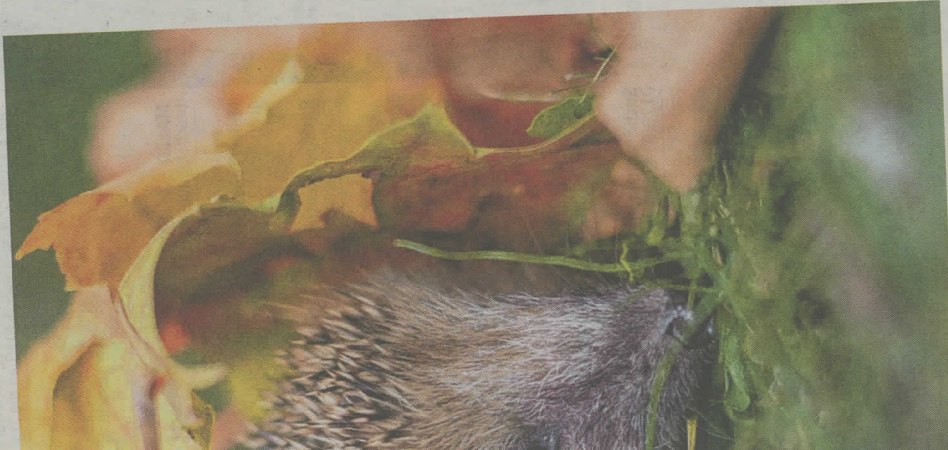
VON GERHARD HOLZMANN

Wenn neu gebaut wird, kann ein Bauherr grundsätzlich verlangen, dass er ein mangelfrei erstelltes Gebäude erhält. Sowohl VOB als auch BGB definieren Mangel folgendermaßen: Weicht die Bauleistung oder Kaufsache von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit und den anerkannten Regelwerken ab, stehen dem Bauherrn/Käufer Mängelansprüche gegen den Unternehmer zu.

Dabei ist es unwichtig, ob die Abweichung vom Sollzustand positiv oder negativ ist. Beide Abweichungen gelten als mangelhaft. Bei der Bewertung hilft ein Bausachverständiger, der die erbrachte Leistung prüft.

Mangelhaft ist ein Gebäude auch dann, wenn die Bausubstanz mit Schadstoffen wie einem organischen Befall, also Schimmelpilz, behaftet ist – unabhängig davon, ob eine gesundheitliche Gefährdung vorliegt. Geprüft auf Pilzbefall wird oft mittels eines Außenluft-Raumluft-Vergleichs. Dabei werden Außenluft und Raumluft auf ihre jeweiligen Sporenkonzentrationen untersucht.

Doch ein aktuelles Beispiel zeigt, dass die alleinige Beurteilung mit diesem Verfahren keine große Si-



für Igel bauen

Zweige bieten Igel, Kröten und Eidechsenahrung. Dafür schichten Gartenbesitzer die Igel auf, erklärt der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND). Zusätzlich können sie herabgefallene Blätter sammeln. Diese sind ideale Orte für Igel, um sich zu verstecken und zu überwintern. Foto: Superingo, stock.adobe.com

Sporenkonzentrationen unterliegen jedoch relativ hohen Schwankungen, da der Pilz nicht gleichmäßig Sporen verbreitet. Außerdem haben auch Jahreszeit, Ort und Tageszeit ihren Einfluss auf die Konzentration. Bei versteckten Konzentrationen kann es sogar sein, dass gar keine Sporen in den Raum kommen.

Da verdeckter Schaden in nur wenigen Fällen ohne eine Bauteilöffnung untersucht werden kann, empfiehlt es sich für Immobilienkäufer und Bauherren, möglichst frühzeitig einen qualifizierten Sachverständigen einzubeziehen, um die Bauleistungen prüfen zu können.

Hierbei ist auch daran zu denken, dass zur Bauabnahme in aller Regel keine Bauteilöffnungen vollzogen werden und der Gutachter bei der Abnahmebegehung auch nur das prüfen kann, was er sieht. Die Kosten für solche Prüfungen sind bei seriösen Sachverständigen immer an den tatsächlichen Aufwand gebunden und liegen durchschnittlich zwischen 250 und 800 Euro.



Ärgerlich: Der Schimmelschaden in der Küche kann einen Baumangel darstellen. Hilfe erhält man von einem Sachverständigen. Foto: Andrey Popov, stock.adobe.com

cherheit gibt: In einem Neubau hat ein Bauträger Konstruktionsteile verbaut, die sichtbar mit Schimmel befallen waren. Nach dem Einbau ließ er eine Sporenenuntersuchung durchführen, die einen erhöhten Schimmelpilzsporenkonzentration nachwies. Der Bauherr ließ sich keine weiteren Schritte gefallen. Die Sporenenuntersuchung ergab, dass die Sporenkonzentrationen in der Küche deutlich über dem Normalwert lagen. Der Sachverständige empfahl, die betroffenen Bauteile zu entfernen und neu zu verbauen. Dies war ein Baumangel, der durch die Sporenenuntersuchung festgestellt wurde.

● **Zum Autor**
Gerhard Holzmann ist Inhaber des Sachverständigenbüros Holzmann-Bauberatung und seit 18 Jahren Sachverständiger für Baumängel und -schäden.

Kontakt
Anzeigen online buchen:
www.augsburger-allgemeine.de/immoboerse

Mit der ID zu mehr Infos online
www.augsburger-allgemeine.de/immoboerse

immoboerse online