

## **Feuchtigkeit/Schimmel/Schaden in Wohnung**

### **Grundsätzliches**

Die Verwaltung ist zur Abwicklung eines Schadens im Sondereigentum nur dann befugt, wenn dieser seine Ursache im Gemeinschaftseigentum hat.

Als Serviceleistung unsererseits können wir Ihnen die Begutachtung durch einen Architekten anbieten. Die Kosten müssen Sie jedoch selbst tragen, wenn der Schaden nicht durch Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum entstanden sind.

In diesem Zusammenhang hat der BGH im Urteil vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17 entschieden, dass wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes alle zu dieser Zeit geltenden Bauvorschriften eingehalten wurden, Feuchtigkeitsschäden durch Wärmebrücken mit der Gefahr von Schimmelbildung keinen Mangel darstellen, für deren Beseitigung die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sorgen muss.

Eine Wärmebrücke (ugs. auch Kältebrücke genannt) ist ein Bauteilbereich, durch den Wärme schneller nach außen transportiert wird als durch angrenzende Bauteile. Durch unterschiedliche Oberflächentemperaturen kann dies zur Feuchtigkeitsbildung und ggf. Schimmelbildung führen.

Liegt die Ursache im Gemeinschaftseigentum, etwa bei einem undichten Dach, fehlerhafter Dämmung oder feuchten Kellerwänden, übernimmt die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten – verwaltergestützt über die Gemeinschaftskasse. In bestimmten Fällen kann auch die Gebäudeversicherung einspringen, etwa wenn der Schimmel als Folge eines versicherten Leitungswasserschadens entstanden ist.

Befindet sich die Ursache dagegen im Sondereigentum und lässt sich ein Fehlverhalten des Eigentümers feststellen – z. B. unzureichendes Lüften oder Heizen, Abstand von Möbeln zu Außenwänden nicht eingehalten usw., dann ist der Eigentümer für die Beseitigung verantwortlich.

### **Schimmelbildung – richtiges Heizen und Lüften**

Schimmel durch falsches Lüften zeigt sich häufig an kalten Oberflächen wie Fenstern, Außenwänden oder in Ecken. Erste Anzeichen sind feuchte Stellen, die mit der Zeit dunkle Flecken bilden. Auch ein muffiger Geruch kann auf Schimmelbildung hindeuten. Wenn trotz regelmäßigem Lüften immer wieder Feuchtigkeit auftritt, liegt möglicherweise ein Lüftungsfehler oder ein Problem mit der Isolierung vor.

Im ersten Augenblick hat man den Eindruck, die Gebäudehülle oder eine Rohrleitung ist undicht und es dringt Wasser ein. Meist hat die Schimmelbildung aber eine ganz andere Ursache.

Bei einem Wassereintritt bilden sich an Wänden und Decken zuerst dunkle Wasserflecken, diese trocknen relativ schnell wieder ab, wenn das Wasser nur für

kurze Zeit eindringt. Zurück bleiben meist wolkenartig gelb-braune Wasserränder. Schimmel bildet sich in diesem Fall nur dann, wenn ständig weiteres Wasser eindringt.

Bildet sich Schimmel auf der Wand- oder Deckenoberfläche ohne ersichtlichen Wassereintritt, so hat dies in der Regel andere Ursachen. Der Schimmel bildet sich dabei meist in Ecken von Außenwänden, im Deckenbereich oder im Bereich von Fenster- und Türleibungen.

Prüft man an diesen Bauteilen die Oberflächentemperatur, stellt man fest, dass hier die Temperatur wenige Grad kälter ist, als an den übrigen Flächen. Nun kommt das Raumklima ins Spiel. Die Luft kann in Abhängigkeit von der Temperatur nur eine bestimmte Menge Wasserdampf aufnehmen. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasserdampf kann die Luft speichern. Man spricht deshalb auch von der relativen Luftfeuchtigkeit.

Wenn sich die mit Wasserdampf angereicherte warme Raumluft an einem kalten Bauteil abkühlt, steigt die relative Luftfeuchtigkeit an. Irgendwann kann die Luft den gespeicherten Wasserdampf nicht mehr halten und es fällt Kondensat aus. Diesen Effekt kann man leicht nachvollziehen, wenn man sich vor Augen führt, was im Sommer passiert, wenn man eine Flasche Sprudel aus dem Kühlschrank holt: Innerhalb kürzester Zeit bilden sich an der Flasche Wasserperlen, die dann sogar an der Flasche herunterlaufen. Genau das Gleiche passiert, wenn sich die Luft an einem kälteren Bauteil abkühlt. An den Scheiben der Fenster kann man diesen Effekt sehen.

Gefährlicher ist es zum Beispiel bei Raufasertapeten. Hier lagert sich das Kondenswasser in der Tapete ein. Durch die Holzbestandteile in der Raufasertapete kann sehr viel Wasser gespeichert werden. Das bildet einen idealen Nährboden für Schimmelpilze.

Wichtig ist es, bei ersten Anzeichen schnell zu handeln, da Schimmel nicht nur die Immobilie, sondern auch die Gesundheit beeinträchtigt. Ein Merkblatt über richtiges Lüften kann hier hilfreich sein – sowohl für Mietende als auch für Vermietende. Es fasst die wichtigsten Tipps zusammen und zeigt auf, wie Sie durch richtiges Lüften langfristig Schimmelbildung vermeiden können.

## **Entstehung von Feuchtigkeit**

### **1. Feuchtigkeit durch alltägliche Aktivitäten**

Tägliche Aktivitäten wie Kochen, Duschen oder Wäsche trocknen setzen Wasserdampf frei, der die Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen erhöht. Auch die Atmung trägt dazu bei – ein Mensch gibt täglich rund einen halben Liter Wasser in Form von Atemluft und Schweiß an die Umgebung ab. In kleinen oder schlecht belüfteten Räumen kann diese Feuchtigkeitsabgabe rasch zu einem Anstieg der Luftfeuchtigkeit führen und so das Risiko für Schimmelbildung erhöhen.

### **2. Außenfeuchtigkeit durch Fenster und Wände**

Feuchtigkeit gelangt oft unbemerkt von außen in die Wohnung. Undichte Fenster, schlecht isolierte Wände oder Risse in der Bausubstanz lassen Feuchtigkeit eindringen. Besonders bei Wärmebrücken kann die warme, feuchte Innenluft an kalten Oberflächen wie Fenstern oder Außenwänden kondensieren. Diese

Kondensation tritt häufig auch nach Temperaturwechseln auf und führt langfristig zu feuchten Stellen, die das Schimmelrisiko langfristig erhöhen.

### 3. Feuchtigkeit aus der Bausubstanz

Nach Bauarbeiten oder in Neubauten enthält die Bausubstanz oft noch Restfeuchtigkeit, die über Wochen oder sogar Monate in die Innenräume abgegeben wird. Diese Feuchtigkeit kann das Raumklima beeinträchtigen und bei unzureichender Belüftung zu Kondenswasserbildung führen – insbesondere an kalten Oberflächen wie Fenstern und Wänden.

### 4. Zimmerpflanzen und Aquarien

Pflanzen und Aquarien tragen ebenfalls zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei, indem permanent Wasserdampf erzeugt wird.

In kleinen oder schlecht belüfteten Räumen kann diese zusätzliche Feuchtigkeit langfristig zu einem feuchteren Raumklima beitragen. Auch dient in vielen Wohnungen die Fensterbank als Abstellfläche für Blumen und viele andere Dinge. Was auf der einen Seite schön aussehen mag, behindert aber ganz extrem – und zwar beim Lüften. Das Fenster wird in diesen Fällen allenfalls gekippt, was nicht für den notwendigen Luftaustausch sorgt.

### 5. Kondensation an kalten Oberflächen

Wenn warme Raumluft auf kalte Oberflächen trifft – zum Beispiel auf Fensterscheiben oder schlecht gedämmte Wände – kühlt die Luft ab und das in der Luft enthaltene Wasser wird flüssig. Diese Feuchtigkeit zeigt sich als Kondenswasser und sammelt sich besonders in Ecken oder an Fenstern. Besonders in den Wintermonaten oder bei unzureichender Belüftung bildet sich so ein idealer Nährboden für Schimmel.

## **Hinweise zum richtigen Lüften**

### 1. Stoßlüften statt Kipplüften

Öffnen Sie mehrmals täglich die Fenster für 5 bis 10 Minuten vollständig. So tauschen Sie die Luft schnell und effektiv aus und vermeiden Energieverluste durch gekippte Fenster. Zur Vermeidung von Schimmelbefall ist das richtige Lüften bei gleichzeitig ausreichender Heizung das Wichtigste.

Oft sieht man an Fassaden über einzelnen Fenstern einen schwarzen Balken. Das zeigt eindeutig, dass das Fenster sehr oft gekippt wird.

### 2. Lüften im Winter

Im Winter genügt kurzes Stoßlüften von etwa 5 Minuten, um die Luft auszutauschen, ohne den Raum stark auszukühlen. Drehen Sie die Heizung dabei herunter.

### 3. Lüften nach dem Duschen oder Kochen

In Badezimmern und Küchen sollten Sie nach dem Duschen oder Kochen sofort lüften, um den Wasserdampf nach draußen zu leiten und Feuchtigkeit zu vermeiden.

### 4. Schimmelbildung vermeiden

Regelmäßiges Lüften verhindert die Ansammlung von Feuchtigkeit in Ecken oder an kalten Wänden und beugt so Schimmel vor, was Ihre Immobilie schützt.

#### 5. Richtiges Lüften im Schlafzimmer

Lüften Sie das Schlafzimmer besonders morgens nach dem Aufstehen, um die über Nacht entstandene Feuchtigkeit abzuführen.

#### 6. Auch bei Regen lüften

Lüften Sie an Regentagen. Die Außenluft ist oft trockener als die feuchte Innenluft. Stoßlüften hilft, überschüssige Feuchtigkeit entweichen zu lassen.

#### 7. Luftzirkulation fördern

Achten Sie darauf, dass Möbel nicht direkt an den Wänden stehen, damit die Luft zirkulieren kann. So verhindern Sie, dass Feuchtigkeit in versteckten Bereichen entsteht.

#### 8. Fensterlose Räume belüften

Nutzen Sie in fensterlosen Räumen Lüftungsschlitze oder Ventilatoren, um frische Luft hereinzulassen. Halten Sie Türen offen, um den Durchzug zu fördern.

#### 9. Badezimmertür geschlossen halten

Viele Bewohner glauben, dass Sie sich richtig verhalten, wenn die Badezimmertüre nach dem Duschen offengehalten wird. Hiermit wird jedoch die Feuchtigkeit in der ganzen Wohnung verteilt. Die feuchtwarme Luft trifft auf kältere Außenwände und Kondensat fällt aus. Eine geschlossene Badezimmertüre kann dies verhindern.

#### 10. Kontrolle

Die Anschaffung eines Hygrometers ist eine gute Entscheidung. Die ideale relative Luftfeuchtigkeit sollte 60 % nicht übersteigen.

#### 11. Keller lüften

Hier kann u. U. gerade das Lüften zu Schimmel führen. Das kann passieren, wenn Sie im Sommer bei hohen Außentemperaturen einen kühlen Keller lüften. Hier kühlt sich die warme Luft im Keller ab und es kommt daher im umgekehrten Fall zur Schimmelbildung.