

Bauen

## „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“ – Der 410 Seiten-Ratgeber von Gerhard Führer und Bernd Kober

Alle 30 Sekunden platzt in Deutschland eine Wasserleitung, löst sich eine Dichtung oder eine Armatur leckt hat der Gesamtverband der Versicherer in 2017 festgestellt. Meist wird das Ausmaß des Schadens unterschätzt: Zum einen wird die tatsächliche Ausbreitung des Wassers im Fußbodenaufbau nicht erkannt und zum anderen bildet sich während der Trocknung Schimmel: Offensichtlich an der Wand und regelmäßig verdeckt und somit nicht sichtbar im Fußboden - schließlich läuft Wasser nach unten. Nach der Trocknung und nach Schönheitsreparaturen scheint das Problem gelöst. Doch der Fußbodenaufbau lässt sich zeitnah gar nicht vollständig trocknen, weshalb sich zwangsläufig auch dort Schimmel bilden muss. Das zeigen neue Forschungsergebnisse genauso wie die Erkenntnisse von fachkundigen Sachverständigen aus langjährigen praktischen Gutachtertätigkeiten.

### Vorsicht statt Nachsicht

Wer versichert ist oder durch einen versicherten Schaden geschädigt wurde sieht sich scheinbar auf der sicheren Seite. „Als Geschädigter sollte man sich nie in die Hände der gegnerischen Haftpflichtversicherung begeben“, sagt der Bund der Versicherten. „Das ist der Gegner, der meint es nicht gut mit mir.“ Viele Versicherer versuchen die Schäden in ihrem eigenen Interesse zu regulieren. Sie empfehlen Sanierungsunternehmen, die den Schaden billig, aber nicht unbedingt vollständig und fachgerecht abwickeln. Eine vermeintliche Lösung, die sich für den Versicherten als fatal erweisen.

Regelmäßig werden dabei verdeckte, aber relevante Schimmelschäden „übersehen“ oder beispielsweise mit Desinfektionsmitteln falsch saniert.

Für den Versicherten ist eine fachgerechte und vollständige Beseitigung aller Schäden aus gesundheitlichen und wirtschaftlichen Gründen aber wichtig. Fehlerhafte oder unvollständige Sanierungen gefährden die Gesundheit der Raumnutzer. Atemwegserkrankungen allergische und asthmatische Reaktionen, Kopfschmerzen, Müdigkeit und erhöhte Infektanfälligkeit können die Folge sein. Eine Sanierung der Sanierung ist erforderlich und die verursacht enorme Folgekosten.

### Finanzielle Einbußen beim Verkauf

Was viele nicht wissen: Beim Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung drohen massive Einbußen, denn wer will schon einen Schimmelschaden kaufen? Wird das ehemalige Schadensereignis angegeben, sinkt der Wert des Hauses deutlich. Wird bei einer fehlerhaften oder unvollständigen Sanierung das Schadensereignis verschwiegen, drohen andere Fallstricke: Der neue Eigentümer kann die Zahlung von Schadensbeseitigungskosten oder die Rückabwicklung des Kaufes mit Erstattung aller entstandenen Kosten gerichtlich einklagen. Eine verhängnisvolle Situation, die man mit dem nötigen Fachwissen leicht hätte vermeiden können. Denn bei einem versicherten Schaden ist der ursprüngliche schadensfreie Zustand wieder herzustellen - und zwar vollumfänglich.



Das Fachbuch „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“ ist im Bundesanzeiger Verlag erschienen. Das Buch hat 410 Seiten bei einem Format von 17 x 24 cm. Die ISBN lautet 978-3-8462-0691-1. Der Preis beträgt 56 €.

## Wie kommt es zu den Fehlentscheidungen?

Warum wir uns bei Sanierungsfällen so oft falsch entscheiden und den Empfehlungen von Pseudo-Experten Glauben schenken, beschreibt Dr. Gerhard Führer im Fachbuch „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schadstoffe in Innenräumen versteht es, komplexe biologische und bauphysikalische Sachverhalte praxisnah und verständlich zu erklären. Er deckt die vielfältigen Gründe für Sanierungsfehler auf und erläutert sie anhand zahlreicher Praxisbeispiele. Bezogen auf verschiedene Problemstellungen wie z. B. Leitungswasserschäden, Hochwasser und Neubaufeuchte informiert Führer anschaulich worauf es bei einer fachgerechten Sanierung ankommt.

### Zu den Autoren:

Dr. rer. nat. Gerhard Führer ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen am Institut peridomus in Himmelstadt bei Würzburg und Ehrenprofessor der Donau-Universität Krems (Österreich).

## Aus dem Inhalt

„Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“ beleuchtet die zunehmende Innenraumproblematik in Gebäuden. Experten gehen davon aus, dass jede 2. deutsche Wohnung einen Schimmelschaden haben könnte. In älteren Gebäuden sind zudem klassische Altlasten wie Holzschutzmittel, Formaldehyd und Faserbelastungen noch immer weit verbreitet.

Einerseits wird zur Energieeinsparung immer dichter gebaut, wodurch Feuchtigkeit als Grundlage für jedes Schimmelpilz-/ Bakterienwachstum und chemische Verbindungen nicht (mehr) ausreichend abgeführt werden. Andererseits wird immer schneller gebaut, wodurch den einzelnen Bauteilen immer weniger Trocknungs-/ Ausgasungszeit zugestanden wird.

Chemische Verbindungen, physikalische Faktoren, Schimmelpilze und Feuchtigkeit (als Grundlage für jede mikrobielle Aktivität) führen regelmäßig zu großen Schadenspotentialen, weshalb genauso regelmäßig Juristen mit dem Thema beschäftigt sind. Für diese wiederum stellt sich das Problem, darzulegen und notfalls auch zu beweisen, dass die Voraussetzungen für die Durchsetzung von Schadenersatz- und sonstigen Gewährleistungsansprüchen gegeben sind.

Dr. jur. Bernd Kober ist Rechtsanwalt und beschäftigt sich als Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht seit Jahren intensiv mit baurechtlichen Problemstellungen.

## Die Themen

- Innenraumhygiene und Schadstoffthematik
- Gesundheitliche und wirtschaftliche Risiken durch Schadfaktoren in Innenräumen
- Feuchtigkeit als Grundlage für jede mikrobielle Aktivität
- Mikrobiologische Schadfaktoren, Untersuchungsmethoden und Sanierungsmöglichkeiten
- Spezielle mikrobiologische Gesichtspunkte
- Biologisch-chemische Überschneidungen
- Chemische Verbindungen in Innenräumen
- Schadfaktoren an Gebäuden und deren rechtliche Bedeutung
- Besondere Rechtsverhältnisse.
- Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen

Entstanden ist ein umfassender, lesenswerter Ratgeber für alle, die sich gegen Falschsanierungen wappnen wollen. Oder einen Umbau oder den Neubau eines Gebäudes planen. Denn wenn Sie diesen Ratgeber gelesen haben wissen Sie: Schimmel lauert überall – unangenehm wird es erst, wenn er die richtigen Lebensbedingungen vorfindet.

**Christine Scharf**