

Führung / Kommunikation

Wasserschaden nach Starkregen – Sichtbarer Schimmel ist die Spitze des Eisberges – Fehlerhafte Sanierung gefährdet Gesundheit – Checkliste Wasserschaden: 10 Punkte, die Sie wissen müssen

Das Wasser geht, der Schimmel kommt. Bei Wasserschäden nach Starkregen und Hochwasser liegen die Nerven blank. Eine schnelle Lösung wird gesucht und die Gefahr fehlerhafter Sanierungen ist groß. Doch Vorsicht! Trocknung alleine ist nicht ausreichend, warnen Experten. verursachen enorme Folgekosten.



Wasser sucht sich seinen Weg. Aufwendig wird es, wenn Wasser nach Starkregen ins Haus eindringt und im Fußbodenaufbau verschwindet. Hier ist dann Expertenhilfe gefordert. Aber Vorsicht: jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt.

Foto: Institut peridomus

Wasserschaden ist die Basis für Schimmel und Bakterien

Unzählige Haushalte, Unternehmen und Organisationen wurden Opfer der jüngsten Hochwasserkatastrophen. Nasse Keller, feuchte oder durchnässte Hauswände, Fußböden und Möbel sind die Folge der Überschwemmungen. Die Probleme scheinen mit dem Rückgang des Hochwassers, Trocknungsmaßnahmen, Reinigungsarbeiten und Schönheitsreparaturen gelöst. Doch häufig trügt der Schein. Trotz Nutzung von Bautrocknungsgeräten können Böden und Wände nicht schnell genug durchtrocknen. Innerhalb weniger Tage bilden sich Mikroorganismen, falls sie nicht schon durch verschmutztes (Hoch)Wasser eingetragen wurden.

Feuchtigkeit ist die Grundlage für das Wachstum von gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzen und Bakterien. Dabei benötigen diese keine Nässe – ausreichend ist schon eine gewisse Materialfeuchte.

Gefahr mikrobieller Belastungen

Problematisch sind **schwer einsehbare Hohlräume wie z. B. Installationsschächte oder die Dämmebene der Fußbodenkonstruktion unter dem Estrich**. Die Trocknung kann hier Wochen bis Monate dauern. „**Sichtbarer Schimmel ist häufig nur die Spitze des Eisberges**“, weiß **Dr. Gerhard Führer**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen. „Diese offensichtlichen Schäden sind regelmäßig mit nicht sichtbaren mikrobiellen Belastungen vergesellschaftet. Verdeckte Schimmelschäden sind weitaus gefährlicher, da sie selten entdeckt und in ihrer Auswirkung unterschätzt werden.“ Und obwohl die für viele Schimmelpilzarten typischen grau-schwarzen Verfärbungen mit pelzigen Strukturen an den Oberflächen (noch) gar nicht zu sehen sind, liegt ein massives Schimmelpilz- oder Bakterienproblem vor.

Kosmetische Schnellsanierung – überteuerte Falschsanierung

Die Mitarbeiter des Sachverständigen-Instituts peridomus haben bereits viele Erfahrungen mit Hochwasserschäden gesammelt, beispielsweise beim Hochwasser 2013 in Deggendorf. Einerseits auf der fachlichen Ebene bezüglich Trocknungszeiten und Schimmelwachstum, andererseits über die Vorgehensweisen von Schadensregulierern und vermeintlichen Fachleuten. Kosmetische Schnellsanierungen, überteuerte Falschsanierungen und sinnlose Maßnahmenpakete sind leider die Regel.

Vorsicht! Die Gesundheit ist gefährdet

Schimmelpilze können krank machen. Das belegen viele Studien. Häufig treten Atemwegserkrankungen, allergische und asthmatische Reaktionen, Kopfschmerzen, Müdigkeit und erhöhte Infektanfälligkeit auf. Eine fachgerechte Sanierung ist dringend erforderlich. **Experten gehen davon aus, dass bundesweit mindestens jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt wird und deshalb erneut saniert werden muss**. Das belegt auch das Ergebnis einer Expertenbefragung im Rahmen des Würzburger Schimmelpilz Forums, eine jährlich stattfindende internationale Fachtagung. **Dreiviertel der Befragten gehen davon aus, dass 70 Prozent der Sanierungen fehlerhaft sind**. Enorme Folgekosten für die Sanierung der Sanierung und eine erneute Minderung der Lebensqualität der Bewohner sind die Folge. Kosten und Unannehmlichkeiten, die vermeidbar wären. Eine Begutachtung mit mikrobiologischer Bestandsaufnahme vor der Sanierung würde wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und letztendlich einer Folgesanierung vorbeugen.

Fachgutachten vor der Sanierung

Dr. Gerhard Führer ist spezialisiert auf Schimmelpilzbelastungen und kennt die Problematik der Betroffenen sehr gut. Der Rat seines Instituts ist häufig im Vorfeld einer Folgesanierung gefragt. Führer empfiehlt bereits vor der Erstsanierung einen Fachgutachter zu Rate zu ziehen, der sich auf Schimmelpilzbelastungen oder Schadstoffe spezialisiert hat. Diese verfügen über das fachspezifische Know-how, das bei derart komplexen Sachverhalten erforderlich ist. Oftmals werden im Expertengespräch auch wertvolle Tipps und kostengünstige Sanierungsalternativen aufgezeigt, wie beispielsweise bei der Sanierung der Dämmebene von Fußböden. Hier kann der Einsatz eines diffusionsoffenen Estrichfugensystems den kosten- und zeitintensiven Komplettrückbau der gesamten Fußbodenkonstruktion ersetzen.

Christine Scharf

www.peridomus.de

Checkliste Wasserschaden:

10 Punkte, die Sie wissen müssen

1. Trocknung beseitigt Feuchtigkeit, nicht aber vorliegenden Schimmel.
2. Schimmelpilze sind gesundheitlich relevant und deshalb nicht im Innenraum zu tolerieren.
3. Betroffene Räume sind im Sinne einer gesundheitlichen Vorsorge lufttechnisch (z. B. durch eine Folien-schleuse) von bewohnten Räumen zu trennen.
4. Verdeckte, nicht sichtbare Schimmelschäden (z. B. in Fußbodenkonstruktionen) müssen erkannt und fachgerecht saniert werden, denn über die Randfuge am Übergang von Fußboden zu Wand wird die Raumluft belastet.
5. Mit Schimmelpilzen und Bakterien belastete Bauteile sind vollständig zu beseitigen oder fachgerecht von der Raumluft abzutrennen.
6. Desinfektionsmaßnahmen sind bei Feuchte-/ Schimmelschäden in Innenräumen zu vermeiden (sagt das deutsche Umweltbundesamt als zuständige Oberbehörde für diesen Fachbereich). Die Hauptgründe dafür sind, dass die Mikroorganismen nicht beseitigt werden und durch die chemischen Verbindungen des Desinfektionsmittels zusätzliche Schadfaktoren in die Räume eingebracht werden können.
7. Expertenumfragen und die Erkenntnisse aus früheren Hochwasser-/ Starkregengebieten legen nahe, dass die Mehrzahl der Schimmelsanierungen nicht fachgerecht oder nicht vollständig durchgeführt wird. Deshalb: Nach einer Sanierung ist zu überprüfen, dass keine Schimmelpilz-/ Bakterienbelastungen in den Räumen mehr vorliegen.
8. Besser: Im Vorfeld einer Sanierung fachkundigen Rat einholen, um eine „Sanierung der Sanierung“ zu vermeiden.
9. Beim Verkauf der Immobilie ist auf einen ehemaligen (Hoch-) Wasserschaden hinzuweisen (wenn keine Gefahr der Rückabwicklung eingegangen werden soll). Ist kein Gutachten über die Sanierungsmaßnahmen und deren fachgerechter Umsetzung vorhanden, führt dies regelmäßig zu einer (deutlichen) Verminderung des Verkaufspreises. Auch deshalb sind Schimmelschäden richtig und vollständig zu beseitigen.
10. Im Extremfall bei Falschberatungen und Falschsanierungen: Gutachterlichen und juristischen Beistand hinzuziehen.

Quelle: Sachverständigen-Institut peridomus | www.peridomus.de



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund