

Schimmel und Mieter – Streit vorprogrammiert ?



*Baubiologischer Messtechniker IBN/SBM
ab November 2019*

- **Baubiologe IBN**
Sachverständiger für Baubiologie,
Wohngesundheit und Umweltanalytik
(Schimmelpilze und Schadstoffe,
Radon und Radioaktivität, Elektromog
und Licht)
- TÜV-Süd zertifizierter Sachverständiger
für
Schimmelpilz- und Feuchteschäden,
sowie Innendämmung
- Fachkaufmann für
Handwerkswirtschaft



- **Martin Köhler**
Unabhängiger
Sachverständiger



Wie bin ich zur Baubiologie gekommen ?

Schimmel in Wohnungen

Physikalische Erklärungen reichten mir nicht aus.

Biologische Zusammenhänge

Ausrichtung Nutzerverhalten



Mitglied im
Verband
Baubiologie

Berufsverband
Deutscher
Baubiologen e.V. **VDB**
Wir verstehen Gebäude

- Europas größter baubiologischer Verband
- Interessenverband aller baubiologisch Interessierten

- Berufsverband der baubiologischen Messtechniker
- Erarbeitung in Ausschüssen „UBA+LGA, Schimmelleitfäden, WTA, BG, DIN“



Zitat Bundesgesundheitsminister: „Jeder Dritte ist umweltkrank“

Zitat Weltgesundheitsorganisation WHO: „Ein Viertel aller Erkrankungen werden direkt durch schlechte Umweltbedingungen verursacht.“

Zitat Krankenkassen: „30% aller Versicherten sind durch Umwelteinflüsse krank geworden.“

Eine sehr baubiologische Aussage und Aufforderung

Zitat Sokrates:“ Wenn jemand Gesundheit sucht, frage erst, ob er bereit ist die Ursachen der Krankheit zu meiden. Erst dann darfst Du ihm helfen.“



Vermieterverein Lahn-Dill e.V. 20.08.2019 Vortrag Schimmel und Mieter

Aktueller Stand:

VDI 6022 Blatt 1, Hygiene-Anforderungen an Raumluftechnische Anlagen und -Geräte, April 2006

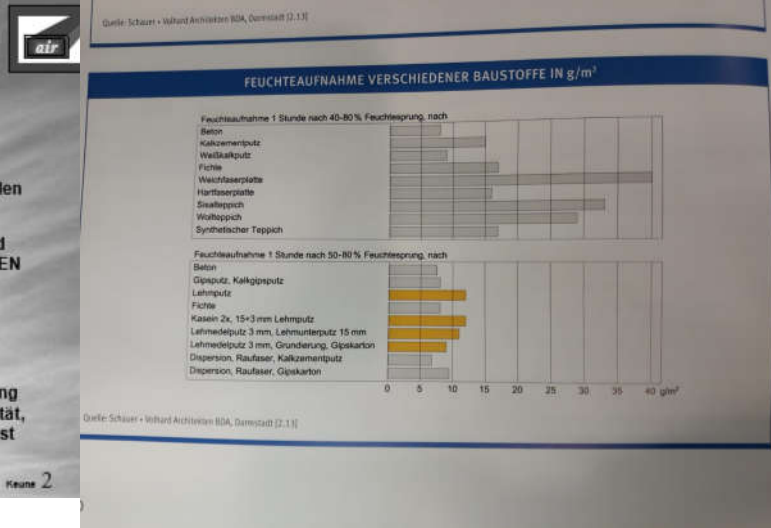
VDI 6022 Blatt 2, Hygiene-Anforderungen an Raumluftechnische Anlagen – Messverfahren und Untersuchungen bei Hygienekontrollen und Hygieneinspektionen, Juli 2007

DIN EN 12792, Lüftung von Gebäuden – Symbole, Terminologie und graphische Symbole; Deutsche Fassung 2003; Deutsche Fassung EN 12792

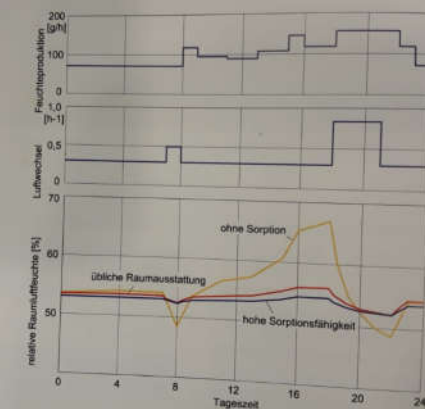
DIN EN 13779, Lüftung von Nichtwohngebäuden – Allgemeine Grundlagen und Anforderungen an Lüftungs- und Klimaanlage; Deutsche Fassung EN 13779, September 2007

DIN EN 15251, Eingangsparameter für das Raumklima zur Auslegung und Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden - Raumlufqualität, Temperatur, Licht und Akustik; Deutsche Fassung EN 15251, August 2007

Seite 2



LUFTFEUCHTE IM TAGESVERLAUF SIMULIERT IN EINEM WOHNZIMMER MIT UNTERSCHIEDLICHER SORPTIONSFÄHIGKEIT DER BAUSTOFFE UND AUSSTATTUNG



Comfort-Software V3	Gerät	Seite 1/302	Min:
Bedingungen	/.		K:1 [%rF] Luftfeuchtigkeit 39,30
			K:2 [°C] Raumtemperatur 14,20
			K:3 [td °C] Taupunkt 2,40
Küche			K:4 [°C] Wandoberfläche 10,30

Gutachten	Datum	Uhrzeit	[%rF] Luftfeuchtigkeit	[°C] Raumtemperatur	[td °C] Taupunkt	[°C] Wandoberfläch
1	25.11.2008	16:00:00	58,40	19,40	11,00	13,90
2	25.11.2008	16:03:00	58,10	19,50	11,00	13,90
3	25.11.2008	16:06:00	58,00	19,50	11,00	13,90
4	25.11.2008	16:09:00	58,10	19,50	11,00	13,90
5	25.11.2008	16:12:00	58,10	19,50	11,00	13,90



Welche Fragen generieren sich hieraus?

1. Was ist, wenn gesundheitliche Probleme als Grund angeführt werden?
2. Wer ärgert sich mit Gutachtern und Gerichten herum-
Fragestellung: Wer hat Schuld?
3. Welcher Ärger entsteht dadurch zwischen Mieter und Vermieter?
4. Schlechte Werbung
5. Enormer Zeit- und vermutlich Geldräuber



Standard der Baubiologische Messtechnik

Säule C: **Mikrobiologische** Stressfaktoren

Risiken durch Mikroorganismen bzw. deren Stoffwechselprodukte

C1: Schimmelpilze und deren Sporen sowie Stoffwechselprodukte (im Zusammenhang mit Feuchteproblemen in Häusern sehr häufig untersuchter und wichtiger Aspekt, macht bei einer Reihe von Kollegen sogar den Großteil der Aufträge aus)

C2: Hefepilze und deren Stoffwechselprodukte (baubiologisches Schattendasein, leider bislang eher selten beachtet)

C3: Bakterien und deren Stoffwechselprodukte (in Häusern noch eher selten untersucht, werden aber mehr und mehr bei Nässeschäden mit in Betracht gezogen)

C4: Hausstaubmilben und andere Allergene (es gibt viele Millionen von Allergikern)



Säule C



Entnahme einer Probe von Schimmelpilzen auf ein Nährmedium



Raumluftmessung auf Schimmelpilze mit einem Luftkeimsammler





Was glaube ich und was nicht?

Einfach zu sagen, wie es einige Fernsehsender tun: **„Drehen Sie die Heizungen nur um eine Einstellung zurück und Sie sparen hunderte Euro an Heizkosten.“** erscheint schon zu plump, aber es wird geglaubt. Vor allem Mieter neigen dazu diese Art der Berichterstattung auf ihr eigenes Mietverhältnis zu spiegeln.

Auf der anderen Seite hält sich eine Aussage vehement im Gedächtnis der Vermieter: **„ Sie lüften zu wenig, oder falsch“.**



Einbeziehung sachverständiger Erfahrungen

Der Kunde ist Laie.
Er will das, was Experten ihm empfehlen!
Er vertraut Ihnen...
Er will keinen Stress und rundum glücklich sein

Doch jeder Zweite wirbt mit gesunder, bauphysikalisch
zuverlässiger Qualität und mit Qualitätsarbeit.

Haufenweise unütze Siegel und Versprechen der Industrie
verunsichern Verbraucher, Mieter, sowie Vermieter und
Auftraggeber.



Erfahrungswerte

(Hunderte Schadensfälle wurden zu 90-95% ohne große Störung des Mietverhältnisses bearbeitet)

Keine Schuldzuweisungen am Telefon

Meist durch neutralen Dritten bessere Lösungsansätze möglich

Dokumentation der Ist-Situation und Veränderungen

Die Baustoffe, Lebensumstände und das Nutzerverhalten haben sich geändert.

Mit dem Mieter zusammen die Lösung erarbeiten

Klimaveränderungen berücksichtigen



Kaufen Sie ein Auto ohne TÜV und ohne Probefahrt ?

Die Kosten für eine fundierte sachverständige Aussage über Ursache und Wirkung des Schimmelpilzschadens sollen aber eingespart werden?

Wer billig denkt – zahlt häufig doppelt.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Ihr Baubiologe in Ihrer Nähe



Sachverständigenbüro
Rundum Baubiologisch

Wetzlarer Straße 47 b
35580 Wetzlar

0176-51228559
www.rundum-baubiologisch.de