

„Mieter und Vermieter – Rechte und Pflichten“

der Sachverständige für Schäden an Gebäuden als Dienstleister und Berater



der öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige

- fachliche Qualifikation
 - Zertifikatslehrgang beim Institut für Sachverständigenwesen IFS
 - Bewerbungsverfahren bei der IHK / Bestellungskörperschaft
 - persönliche Eignung
 - schriftliche Prüfung (ganztägig)
 - Kolloquium
 - Nachweis der Fähigkeit zur Erstattung von Gutachten
-
- **öffentliche Bestellung und Vereidigung 2008**

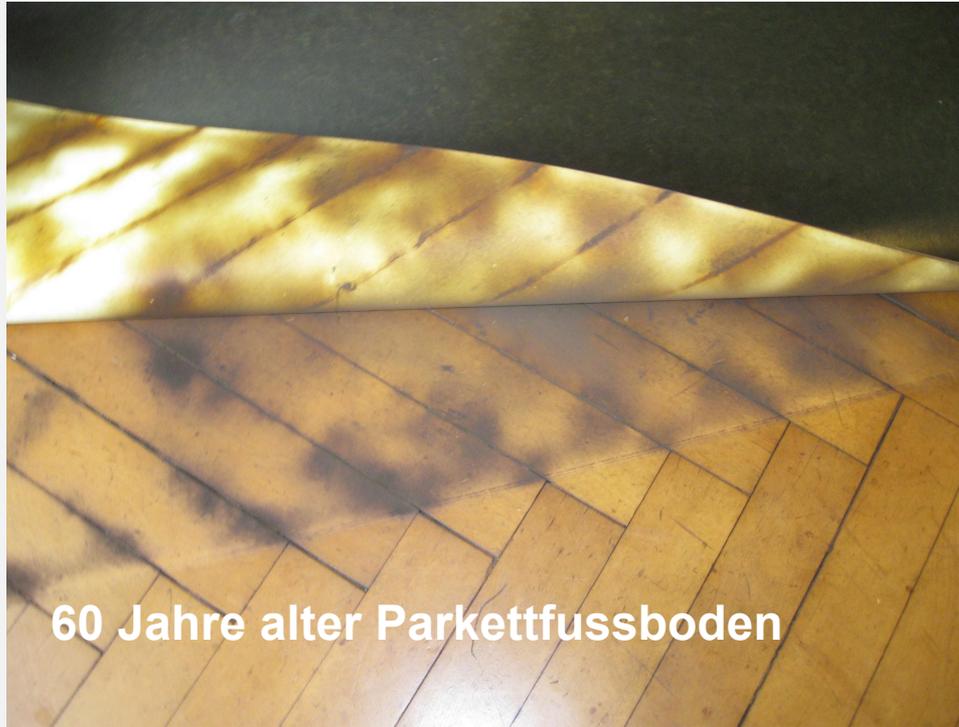


Privatgutachten

- Auftrag durch die Privatwirtschaft / öffentliche Auftraggeber
- Feststellungen zum Schadensumfang
- Erkennen und Einordnen der Schadensursache
- Bewerten der Ursache
- Bezug zu vertraglichen Vereinbarungen
- Bezug zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Maßnahmen zur Ursachenbehebung / Empfehlungen
- Bezahlung des SV zu vereinbarten Stundensätzen



Beispiel / Bauschadstoff in der Wohnung



Vermieterseitige Lösung zur Instandsetzung

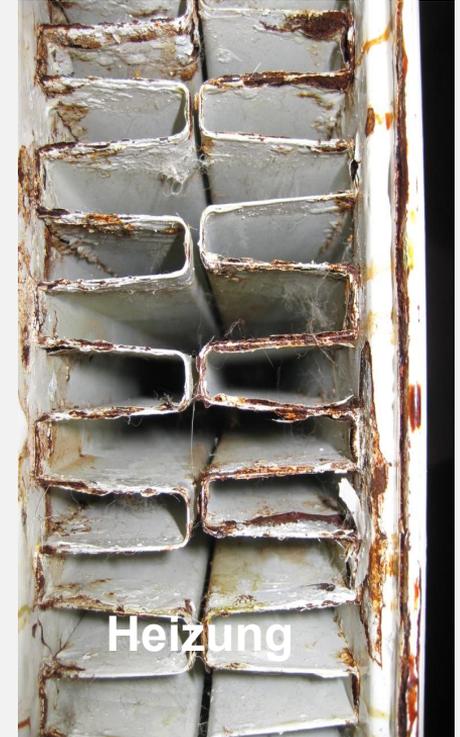
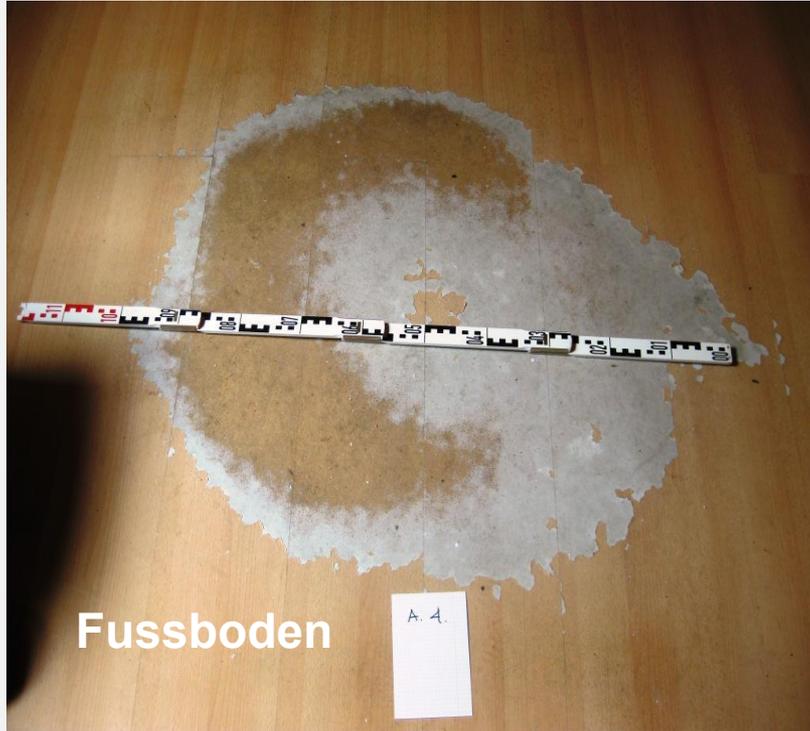
- Innenraumanalytiker / Labor
- Versiegelung abgestimmt auf Emission

die vorsorgliche Beweissicherung

- Auftrag durch die Privatwirtschaft / öffentliche Auftraggeber
 - Dokumentation baulicher Zustände zum Stichtag
 - Stichtag
 - Dokumentation über Fotos, Video und Sprachnotizen
 - Protokoll zur Bauzustandsdokumentation
 - Hinterlegung der Daten / **Übergabe an die Parteien**
 - Abgleich der Dokumentation z. B. nach einem Schadenereignis
-
- **alter Zustand / neuer Zustand**



Zustand der Mietsache



Nutzerbedingt oder Bauartbedingt ?



Schiedsgutachten

- Ernennung z. B. durch die IHK, oder durch die streitenden Parteien
- verbindlich gegenüber Gerichten
- Vorschuss durch den Sachverständigen
- Fragenkatalog einer oder mehrerer Parteien
- Feststellungen im Ortstermin

- **Quotelung der Verantwortlichkeiten / Kostenverteilung**



Vermieterseitig /



Mieterseitig



Gerichtsgutachten

- Ernennung zum Sachverständigen durch das Gericht
- Auftrag ein schriftliches Gutachten zu erstellen
- Beweisbeschluss
- Ortstermin
- Feststellungen im Ortstermin
- Bewertung der festgestellten Zustände
- Ursachen
- Maßnahmen um den Schaden zu beseitigen
- Kosten der Schadensbeseitigung
- Bezahlung des SV nach JVEG



Beweisbeschluss

- Ist das Raumklima im Souterrain des Wohnhauses latent feucht?
- War die Kellerabdichtung des EFH „zum Entenweiher“ erfolgreich?
- Kommt es zu Zugserscheinungen in der Wohnung im 1.OG, sodass die Mieter ein Kältegefühl haben?
- Sind an dem Laminat im Kinderzimmer Kratzer vorhanden?
- Ist die Türklingel mit Gegensprechanlage kaputt?
- Hat das Waschbecken im Badezimmer eine Klippe?
- Wenn ja, handelt es sich um einen Bagatellschaden?



Fragen die der Sachverständige meiden sollte

- welche Schäden sind sonst noch in der Wohnung vorhanden?
- Ist der in der Küche aufgestellte Kühlschrank ordnungsgemäß gereinigt?
- Geht von der Schimmelbildung in der Außenwanddecke der Nordfassade eine Gesundheitsgefährdung aus?



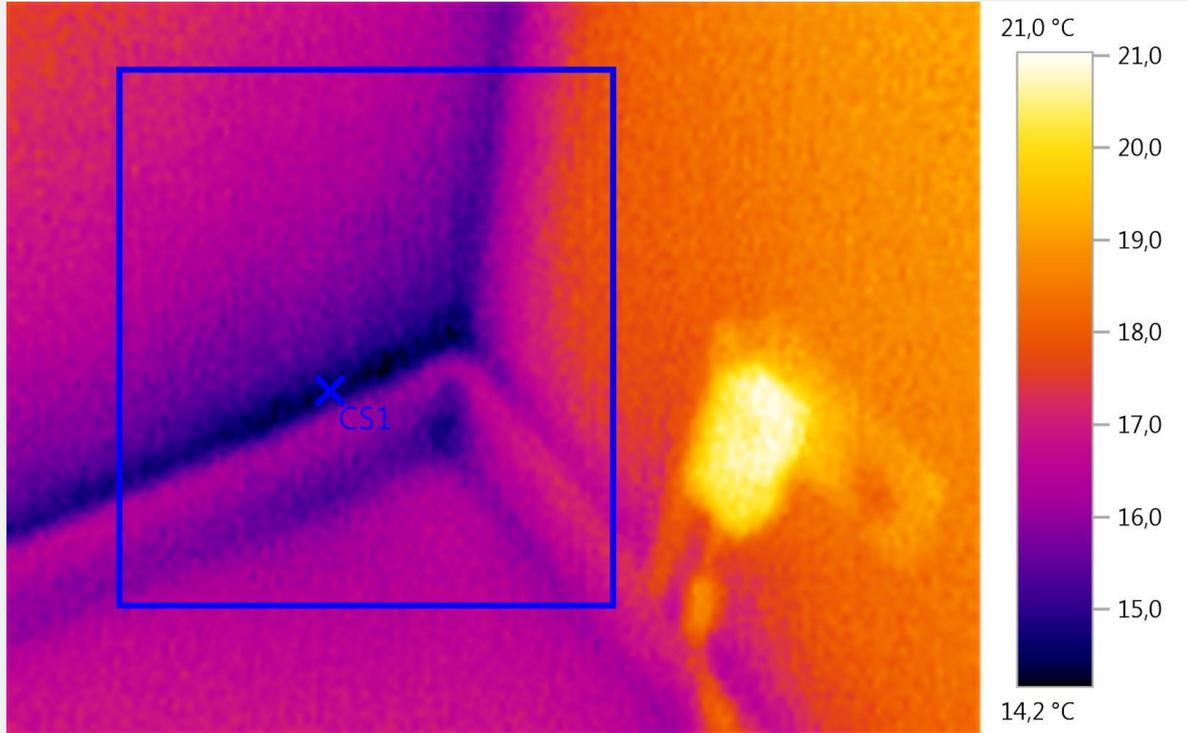
Beispiel für einen typische Schadenfälle

Auftrag

- Ist die Erdgeschosswohnung Merowingersstr. 7 entsprechend dem Stand der Technik ausreichend wärmegeklämmt?
- Wie erklärt sich die Feuchtigkeit im Wohnzimmer, insbesondere an der Außenwand zum Balkon?
- Wie erklärt sich der Feuchtigkeitsschaden im Schlafzimmer?
- Der Sachverständige wird gebeten, einen Vorschlag zu beschreiben, wie der Schaden beseitigt bzw. vermieden werden kann.



Thermografie



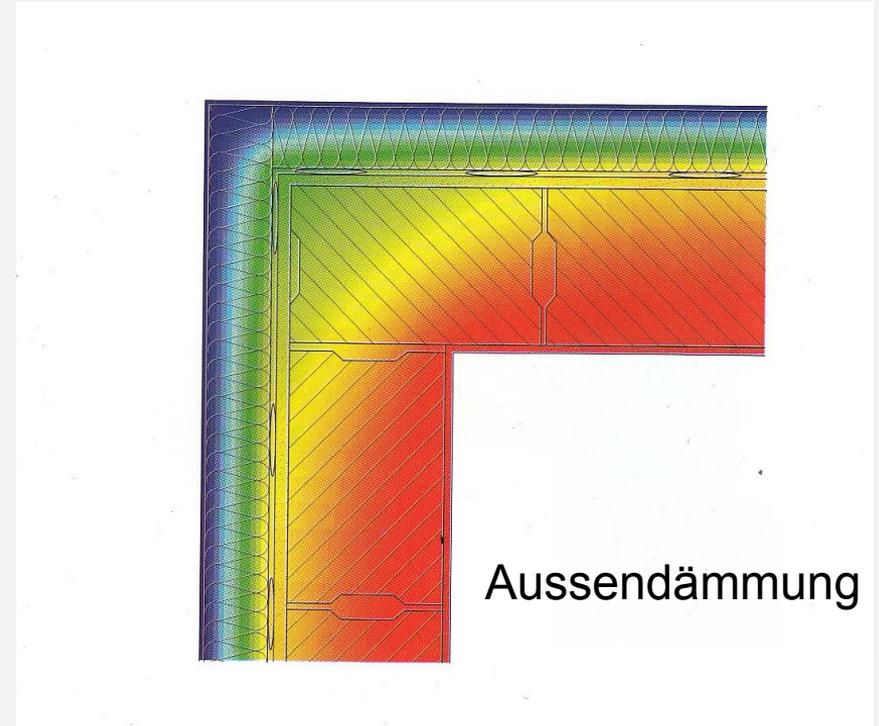
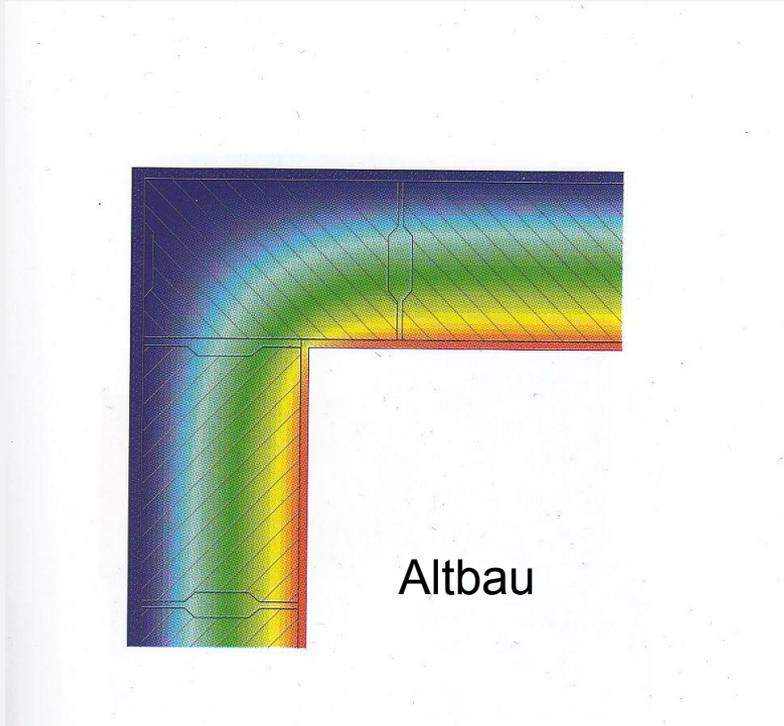
20°C innen / 10°C außen
50% rel. Luftfeuchtigkeit
14°C Temperatur auf der Wand
76% rel. Feuchtigkeit auf der Bauteiloberfläche



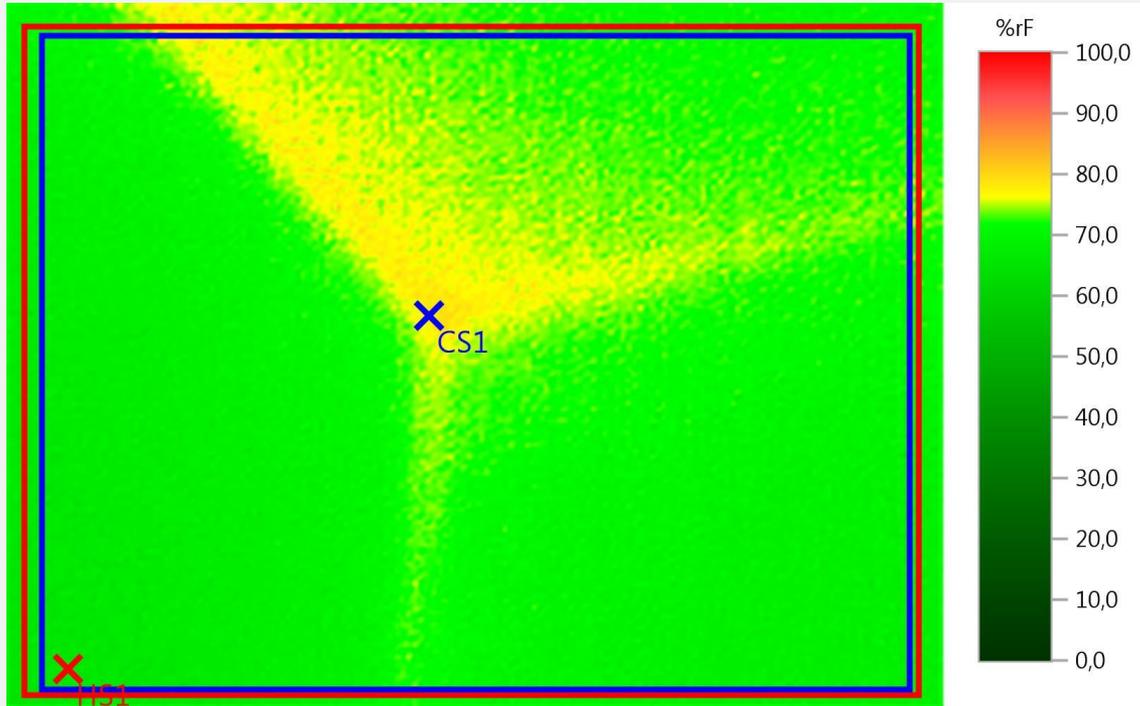
zugestellte Aussenwanddecke



Problempunkt Aussenwanddecke



Thermografie - Feuchtebild (Hyperbel)



3. Dimension

Decke / Fussboden (IXEL)

Feuchtigkeit auf der Bauteiloberfläche >70% reicht für eine Schimmelpilzbildung, wenn der Zustand länger andauert.

Durch Lüften und Heizen sinkt die rel. Feuchte der Raumluft und damit auch die Feuchte auf der Bauteiloberfläche

Wasserschaden (Fläche)



gleichmäßige Verteilung der
Feuchte, flächige Schimmelpilz-
bildung

andere Ursachen /
andere Schimmelpilzarten

ja, das ist ungesund

Mieterseitig / Vermieterseitig

- Die Mieter sorgen durch heizen und lüften für eine Raumtemperatur von rd. +20°C und einer rel. Raumluftfeuchte von rd. 50%.
 - Die Mieter können ggfls. den Schlafzimmerschrank in einem anderen Raum aufbauen, sodass der Aussenwandecke im Schlafzimmer mehr Wärme aus dem Raum zugetragen wird.
 - Auch das Schlafzimmer wird wie die anderen Räume auch bei rd. 20°C beheizt.
- Die Kellergeschosdecke unterhalb der Raumecken wird von unten gedämmt. Die Dämmung ist rd. 10-12cm stark und wird press an die flankierenden Wände gedrückt. Gut ist es, wenn die Dämmung auch noch 50cm auf der Wand nach unten geführt wird.
 - Das Kellerfenster im Wasch- und Trockenraum wird so präpariert, dass man es nicht mehr öffnen kann. Im Raum ist ersatzweise ein anderes Fenster zum Lüften vorhanden.



zugestellte Aussenwanddecke



Mieterseitig / Vermieterseitig

- Die Mieter halten die Raumtemperatur bei ca. 20° C. Die rel. F. soll 50-60% nicht überschreiten. Zur Eigenkontrolle stellen die Mieter ein Hygro- und ein Thermometer auf. Gut ist es wenn die rel. F. rd. 50% beträgt.
 - Die Fensterbank bleibt zum besseren Lüften des Raumes frei, die Zimmertüre bleibt tagsüber auf.
 - Das Bett wird umgestellt, sodass die Aussenwandecke nicht zugestellt wird.
 - Die Nachtabenkung wird abgeschaltet.
- Entfernen des Schimmels.
 - Neuanstrich der beschädigten Stelle. Da es sich um das Kinderzimmer handelt, sollen nur umweltunverträgliche Anstriche ausgeführt werden.
 - Alternativ Wandgestaltung mit mineralischen Putzen und Farben.
 - Das Fenster wird nachträglich mit einer Zwangsbelüftung ausgerüstet.



zugestellte Außenwanddecke



4,2°C Bauteiloberflächentemperatur



Warme Luft nimmt mehr Wasserdampf auf als kalte Luft

Taupunkttemperatur / Optionsfeuchte

Taupunkttemperaturen												Sättigungsgehalt		
C °	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	[g/m³]
30	10,5	12,9	14,9	16,8	18,4	20	21,4	22,7	23,9	25,1	26,2	27,2	28,2	30,3
29	9,7	12	14	15,9	17,5	19	20,4	21,7	23	24,1	25,2	26,2	27,2	28,7
28	8,8	11,1	13,1	15	16,6	18,1	19,5	20,8	22	23,1	24,2	25,2	26,2	27,2
27	8	10,2	12,2	14,1	15,7	17,2	18,6	19,8	21,1	22,2	23,3	24,3	25,2	25,8
26	7,1	9,4	11,4	13,2	14,8	16,3	17,6	18,9	20,1	21,2	22,3	23,3	24,2	24,4
25	6,2	8,5	10,5	12,2	13,9	15,3	16,7	18	19,1	20,2	21,3	22,3	23,2	23
24	5,4	7,6	9,6	11,3	12,9	14,4	15,7	17	18,2	19,3	20,3	21,3	22,3	21,8
23	4,5	6,7	8,7	10,4	12	13,5	14,8	16,1	17,2	18,3	19,4	20,3	21,3	20,6
22	3,6	5,9	7,8	9,5	11,1	12,5	13,9	15,1	16,3	17,4	18,4	19,4	20,3	19,4
21	2,8	5	6,9	8,6	10,2	11,6	12,9	14,2	15,3	16,4	17,4	18,4	19,3	18,3
20	1,9	4,1	6	7,7	9,3	10,7	12	13,2	14,4	15,4	16,5	17,4	18,3	17,3
19	1	3,2	5,1	6,8	8,3	9,8	11,1	12,3	13,4	14,5	15,5	16,4	17,3	16,3
18	0,2	2,3	4,2	5,9	7,4	8,8	10,1	11,3	12,4	13,5	14,5	15,4	16,3	15,4
17	-0,6	1,4	3,3	5	6,5	7,9	9,2	10,4	11,5	12,5	13,5	14,5	15,4	14,5
16	-1,4	0,5	2,4	-4,1	5,6	7	8,2	9,4	10,5	11,5	12,5	13,4	14,3	13,6
15	-2,2	-0,3	1,5	3,2	4,7	6	7,3	8,5	9,6	10,6	11,6	12,5	13,4	12,8
14	-2,9	-1	0,6	2,3	3,7	5,1	6,4	7,5	8,6	9,6	10,6	11,5	12,4	12,1
13	-3,7	-1,9	-0,1	1,3	2,8	4,2	5,4	6,6	7,7	8,7	9,6	10,5	11,4	11,4
12	-4,5	-2,6	-1	0,4	1,9	3,2	4,5	5,6	6,7	7,7	8,7	9,6	10,4	10,7
11	-5,2	-3,4	-1,8	-0,4	1	2,3	3,6	4,7	5,8	6,7	7,7	8,6	9,4	10
10	-6	-4,2	-2,6	-1,2	0,1	1,4	2,6	3,7	4,8	5,8	6,7	7,6	8,4	9,4

20°C Raumluft enthält bei
50% rel. Luftfeuchte
8,6gr. Wasser

**An einer 10°C kalten
Bauteiloberfläche bildet sich
daraus 90% rel. Feuchte**

Das reicht für Schimmel



gesellschaftlicher Wandel

- Wohnhaus Baujahr 1970
- Familie / Berufstätigkeit beider Eltern, 1 Kind in der Kita
- morgens duschen, Kaffee kochen, schnell zum Arbeitsplatz
- Wohnung bleibt über den Tag unbewohnt
- Neue Kunststofffenster - dichte Gebäudehülle
- Wohnungstüre abgedichtet - Schall- und Wärmeschutz
- Heizung auf Niedrigtemperatur umgerüstet
- Umlufthaube in der Küche / innenliegendes Bad - Lüftung mäßig
- Wasserdampf verbleibt in der Wohnung
- 22:00 Uhr schaltet die Heizung auf Nachtabsenkung



Mieterseitig / Vermieterseitig

- angemessen heizen und lüften
- **+20°C / 50% rel. Feuchte**
- angemessen möblieren
- Innendämmungen vermeiden
- Anstriche absprechen
- Wohnung sauber halten
- Zimmerpflanzen nur mäßig
- Fensterbank freihalten
- Hygrometer / Thermometer aufstellen

- Problembewusstsein für Bausubstanz
Dachgeschoss / Erdgeschoss / Anbau -
welcher Mieter für welche Wohnung?
- **DIN 1946 - 6 Lüftungskonzept**
- ggfls. Zwangsbelüftung vorsehen / nachrüsten
- auf Baustoffe (Tapeten / Anstriche) achten
- anorganische Baustoffe anstatt organische
- Hygrometer / Thermometer aushändigen



Fragen Sie Sachverständige

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

