

# „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**

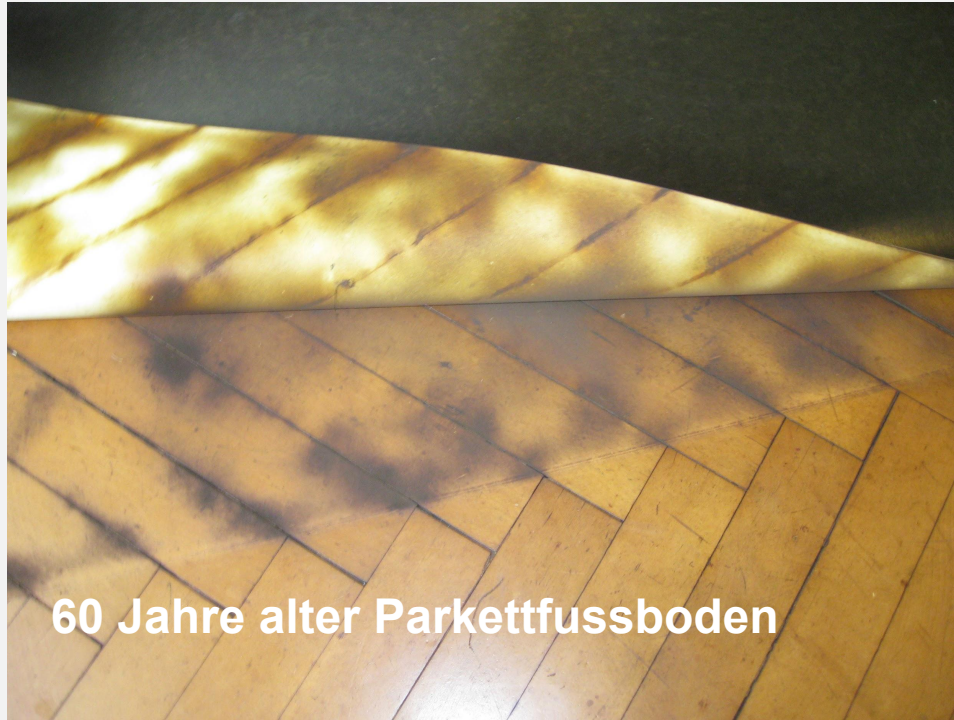


# Privatgutachten

- 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 Zugerscheinungen 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?



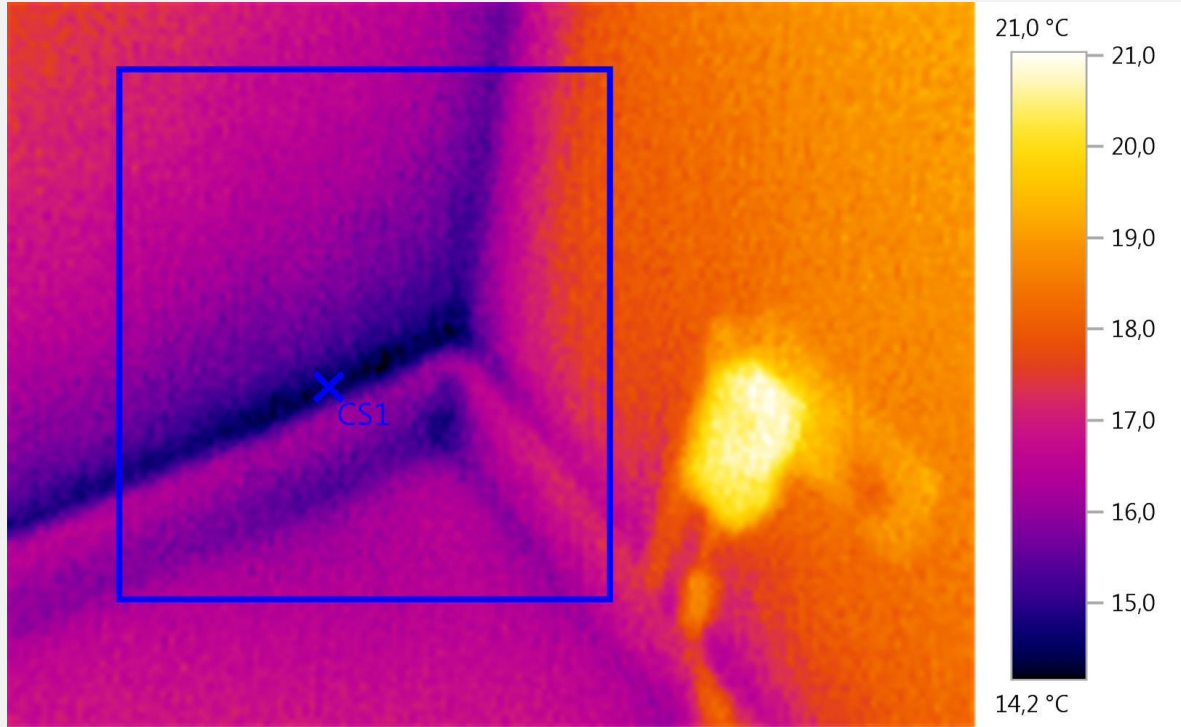
# Beispiel für einen typische Schadenfälle

## **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

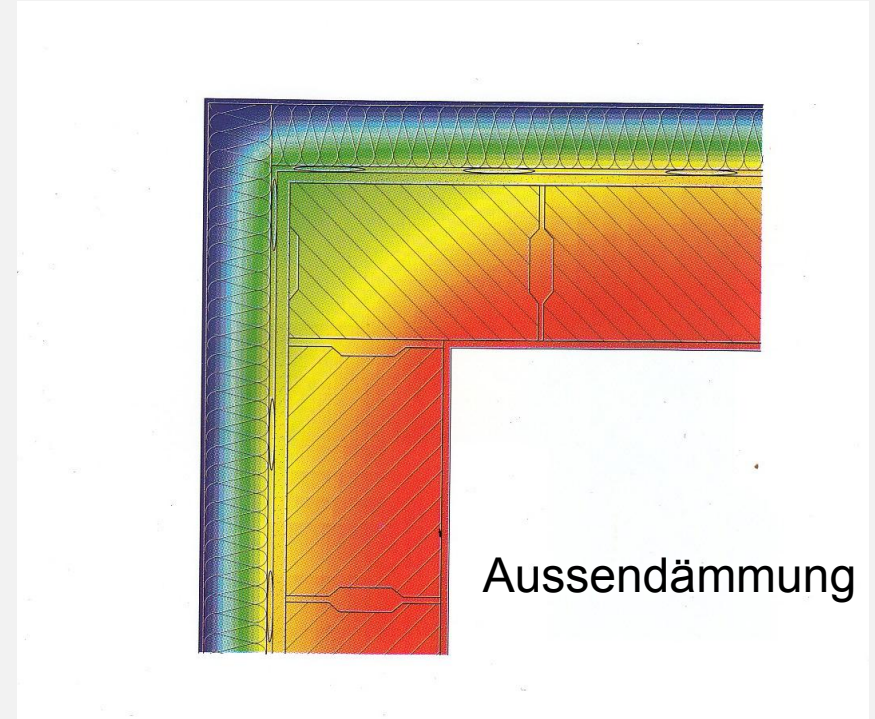
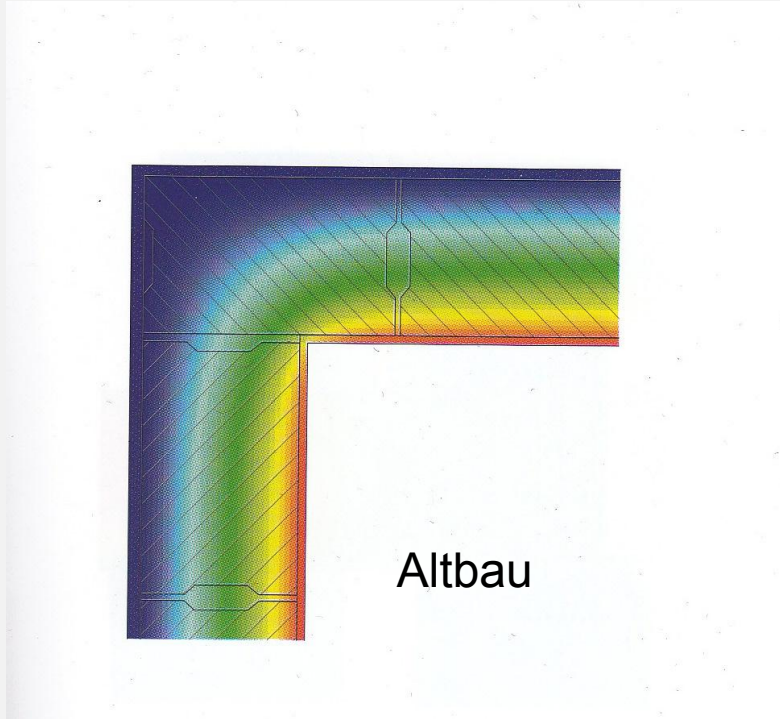




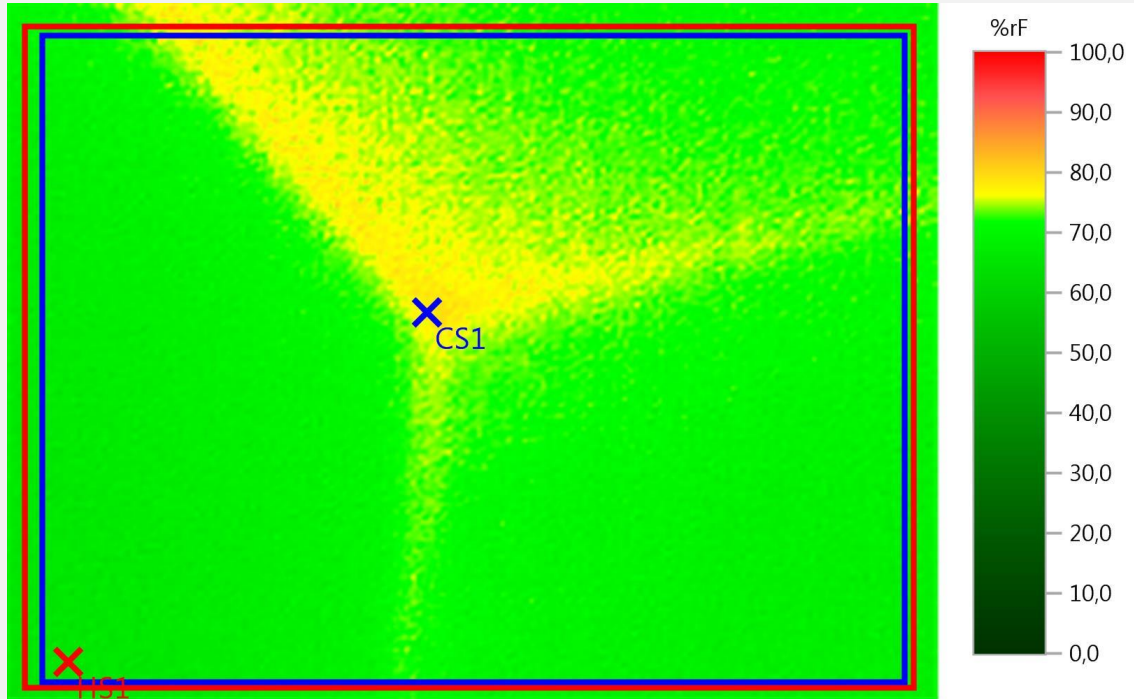
# zugestellte Aussenwanddecke



# 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

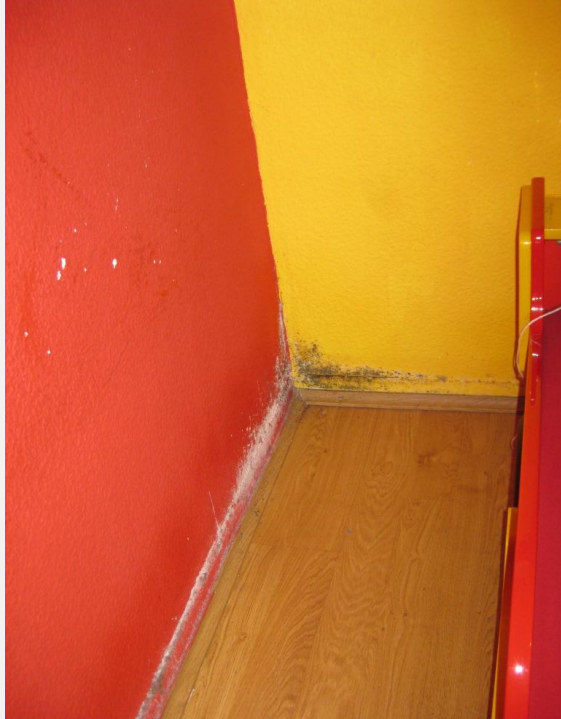


# Mieterseitig / Vermieterseitig

- 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**

