

Veranstaltungen

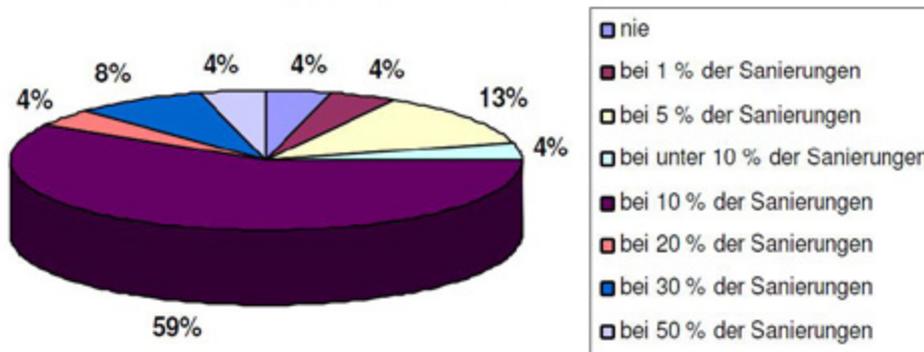
# Aktuelle Expertenbefragung belegt: Mindestens jede zweite Sanierung bei Schimmelpilzbefall fehlerhaft!\*

Bundesweit wird mindestens jede zweite Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung nicht fachgerecht ausgeführt und muss erneut saniert werden, so das Ergebnis einer Expertenbefragung im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums. Dreiviertel der Befragten gehen sogar davon aus, dass 70 Prozent der Sanierungen fehlerhaft sind.

Die Hauptgründe dafür liegen zum einen im Wissen der ausführenden Unternehmen, zum anderen in der Tatsache, dass die Schäden im mangelhaften Vorfeld nicht korrekt eingeschätzt bzw. begutachtet wurden. Darin sind sich immerhin 83 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen einig. Dabei würde eine mikrobiologische Bestandsaufnahme vor der Sanierung wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und so letztendlich einer Folgesanierung vorbeugen. Doch nach Schätzung der Experten findet derzeit höchstens bei 10 Prozent der zu sanierenden Gebäude im Vorfeld eine mikrobiologische Bestandsaufnahme statt.

Schäden im mangelhaften Vorfeld nicht korrekt eingeschätzt

Wie häufig erfolgt vor einer Sanierung bei einer Schimmelpilzbelastung eine mikrobiologische Bestandsaufnahme?



Quelle peridomus Institut Dr. Führer

Im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums am 8. und 9. März 2013, fand eine Befragung der rund 120 Teilnehmer aus Deutschland und Österreich statt. Thema: Schimmelpilzbelastungen in Neubauten und bei Gebäuden im Bestand. Laut Umfrage des Instituts Peridomus gehen fast 90 Prozent der befragten Architekten, Bausachverständigen, Bau- und Sanierungsunternehmer sowie Juristen davon aus, dass bundesweit jede zweite Sanierung bei Schimmelpilzbefall nicht fachgerecht ausgeführt wird. Die Mehrheit der Befragten geht sogar davon aus, dass 70 Prozent dieser Sanierungen fehlerhaft sind. Folgesanierungen haben kostenintensive Zweitsanierungen zur Folge. Kosten, die laut Dr. Gerhard Führer, Leiter des Instituts Peridomus und Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, vermeidbar wären.

Fehleinschätzungen vermeintlicher „Experten“

Die Hauptgründe sind Fehleinschätzungen vermeintlicher „Experten“ und Unternehmen. Darin sind sich immerhin 83 Prozent der Befragten einig. Dabei würde eine mikrobiologische Bestandsaufnahme vor der Sanierung wichtige Erkenntnisse liefern, Hinweise auf die auszuführenden Arbeiten geben und so einer Folgesanierung vorbeugen. Auch kann mit einer systematischen Vorgehensweise der Schadensumfang eingegrenzt werden um unnötige Kosten zu vermeiden. Doch bei höchstens 10 Prozent der zu sanierenden Gebäude erfolgt vor der Sanierung eine mikrobiologische Bestandsaufnahme, so die Einschätzung der Mehrzahl der Experten.

Schimmelschäden in Neubauten und im Bestand standen im Fokus des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums. Weit verbreitete oder gar übliche Sanierungsfehler wurden aufgezeigt und aufgearbeitet. „Gerade bei der Sanierung von Schimmelpilzbelastungen werden grundlegende Dinge wie fachgerechte Vorgehensweisen und anerkannte Verfahren in erschreckender Weise nicht beachtet“, warnt Dr. Führer. „Oftmals sind scheinbare „Fachleute“ mit unterschiedlichsten Qualifikationen und Interessen am Werk. Hier gilt es aufzuzeigen, dass das „Schmuddelthema Schimmel“ häufig auf banalen (bau-)technischen und (bau-)physikalischen Grundlagen bzw. Schäden beruht und damit oftmals einen haftungs- bzw. gewährleistungsrelevanten Verursacher besitzt.“ Wegen fehlender mikrobiologischer Kenntnisse wurden in der Vergangenheit oftmals Falschbegutachtungen durchgeführt, was zukünftig vermehrt haftungsrechtlich relevant sein wird.

Wegen fehlender mikrobiologischer Kenntnisse wurden in der Vergangenheit oftmals Falschbegutachtungen durchgeführt, was zukünftig vermehrt haftungsrechtlich relevant sein wird

## Nach der Sanierung ist vor der Sanierung

Falsche oder unvollständige Begutachtung, falsches Sanieren aufgrund eines mangelhaften Wissens, Gutgläubigkeit der Betroffenen - „Die Liste derer, die nach einer fehlerhaften Sanierung vor einer Folgesanierung stehen, ist mindestens so lang wie die Folgekosten hoch sind“, so Dr. Gerhard Führer. Der Sachverständige für Schadstoffe in Innenräumen ist spezialisiert auf Schimmelpilzbelastungen und kennt die Problematik der Betroffenen sehr gut. Oftmals ist im Vorfeld einer Folgesanierung der Rat seines Instituts gefragt. „50.000 Euro oder mehr sind für eine fachgerechte Sanierung von Fußboden- oder Dachkonstruktionen keine Seltenheit“, weiß Gerhard Führer. Einige Versicherungsunternehmen haben sogar seit 2010 die Kosten für Sanierungen bei Schimmelpilzbelastungen aus ihren Versicherungsleistungen ausgeschlossen. Daraus ergeben sich Konsequenzen für alle am Bau Beteiligten, denn wenn keine Versicherungsleistung (mehr) besteht, kann ein Schimmelschaden schnell zum wirtschaftlichen Ruin des schadenverursachenden Unternehmens führen und zum Alptraum für den Bauherrn werden. Erste Gerichtsprozesse und Beweissicherungsverfahren gegen „unwissende“ Architekten und Sachverständige oder nicht fachgerecht arbeitende Unternehmen belegen bereits die möglichen wirtschaftlichen und haftungsrechtlichen Folgen einer fehlerhaften Sanierung für die Schadensverursacher.

50.000 Euro oder mehr sind für eine fachgerechte Sanierung von Fußboden- oder Dachkonstruktionen keine Seltenheit

Die hohen Schadenspotentiale erfordern auch, dass Sachverständige auf mögliche verdeckte, nicht sichtbare Schimmelpilzbelastungen hinweisen oder spezialisierte Fachgutachter einbeziehen. Denn: Die fachlichen Beurteilungen von Sachverständigen müssen u. a. dem aktuellen Stand der Wissenschaft, Technik und Forschung entsprechen. Doch gerade bei komplexen Sachverhalten wie verdeckten Schimmelschäden, ist nicht davon auszugehen, dass Bausachverständige über dasselbe fachspezifische Know-how verfügen wie Spezialisten, also Sachverständige für Schimmelpilzbelastungen oder für Schadstoffe. Vergleichbar ist dies mit der aus der Medizin bekannten Zusammenarbeit von Allgemeinmediziner und Facharzt. Auch hier verfügt verständlicherweise ein Allgemeinmediziner nicht über das fachspezifische Wissen eines Facharztes. Spätestens dann, wenn ein Bausachverständiger – bei Abnahme eines Neubaus oder im Rahmen eines Wasserschadens – einen Schimmelschaden „übersieht“ bzw. falsche Schlussfolgerungen zieht, kann sich dies schnell zu einem haftungsrechtlichen Problem entwickeln. Gerade bei Schimmelpilzbelastungen ist der Übergang zwischen leichter und grober Fahrlässigkeit fließend, wie Juristen ausführen.

## Bau- und Aufklärungspraxis erforderlich

Im Rahmen des 3. Würzburger Schimmelpilz-Forums forderte Dr. Führer - im Interesse der Betroffenen und der ausführenden Unternehmen – zu einer befriedigenden Bau- und Aufklärungspraxis auf. Oberstes Ziel einer Sanierung, so Führer, müsse das Vermeiden einer Folgesanierung und der damit zusätzlich entstehenden Kosten sein. Führer ist davon überzeugt, dass durch konsequente fachübergreifende Zusammenarbeit, durch den Austausch wissenschaftlich-technischer Erkenntnisse und durch den Einsatz aktueller Nachweismethoden fachgerechte Sanierungen bei Schimmelpilzbelastungen baldmöglichst zum Standard werden und nicht nur eine Ausnahme bleiben: „Mittlerweile gibt es ein funktionierendes Netzwerk, bestehend aus wissenden und fortbildungswilligen Bausachverständigen, Innenraumsachverständigen, Juristen und fachgerecht arbeitenden Unternehmen. Doch für den Betroffenen ist es leider nach wie vor sehr schwer die Spreu vom Weizen zu trennen.“

Ziel: Vermeiden einer Folgesanierung

## Ursachenforschung und Aufklärung

Ursachenforschung und Aufklärung bei Schimmelpilzbelastungen lieferten die Experten des 3. Würzburger Schimmelpilz Forums. Referenten aus Deutschland und Österreich informierten das Fachpublikum über neueste wissenschaftlich-technische Erkenntnisse, aktuelle Nachweismethoden und innovative Sanierungstechniken:

*Dr. Christian Hanus, Dipl. Arch. ETH vom Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems in Österreich, Leiter des Zentrums für Baukulturelles Erbe moderierte das Würzburger Schimmelpilzforum.*

*„Wo und wie häufig sind verdeckte Schimmelschäden zu erwarten“ erläuterte Dr. Gerhard Führer, ö. b. u. v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und Leiter des unterfränkischen Instituts Peridomus.*

*Rechtsanwalt Wolfgang Jacobs, Geschäftsführer des Bundesverbandes öffentlich bestellter Sachverständiger (BVS), Geschäftsstelle Berlin, informierte über die Haftungsrechtlichen Grundlagen bei der Beauftragung von Sachverständigen – Abgrenzung zwischen Bauschadenssachverständigen und Spezialisten.*

*Zum Thema „(Verdeckter) Schimmel: Die Rolle von Richtern und Rechtsanwälten mit Vergleich Deutschland – Österreich“ referierte Dr. jur. Alfred Popper aus Wien. Popper ist Richter a. D., langjähriger Mietenrichter und Lektor an der Technischen Universität Wien.*

*„Was ist bei einer fachgerechten Schimmelpilzsanierung zu berücksichtigen?“ lautete der Vortrag von Dr.-Ing. Wolfgang Lorenz vom Institut für Innenraumdiagnostik in Düsseldorf. Lorenz ist Vorsitzender des Bundesverbandes Schimmelpilzsanierung (BSS e. V.) und Mitglied der Innenraumlufthygienekommission des Umweltbundesamtes.*

*Über Schimmelschäden aus Sicht betroffener Kommunen berichteten Sabine Lutz und Harald Führer. Sabine Lutz, 1. Bürgermeisterin der Gemeinde Grafenrheinfeld, informierte über Schimmelschäden in einem Neubau.*

*Harald Führer, Kreisrat im Kreistag Main-Spessart, Bürgermeister a. D. der Gemeinde Himmelstadt, berichtete am Beispiel einer Sanierung über Schimmelschäden in einem Bestandsgebäude.*

*„Sanierung eines Hohlraumbodens“ lautete der Vortrag von Stefan Bollow, Christoph Werner und Michael Roddewig. Dipl.-Ing. Stefan Bollow vom Sachverständigenbüro Analysenservice Innenraum, Hamburg referierte aus Sicht eines Sachverständigen. Christoph Werner, Geschäftsführer der Bauunternehmung Damian Werner GmbH in Kalbach/Fulda, betrachtete die Thematik aus Sicht eines Unternehmers.*

*Michael Roddewig, Geschäftsführung Schadstoffsanierung in der ENTOX Entsorgung toxischer Baustoffe GmbH, Kalbach, schilderte die Sichtweise eines Technikers.*

*Dipl.-Ing. Thomas Lewicz, geschäftsführender Gesellschafter der SMV Bauprojektsteuerung Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, referierte zu „Schimmel im Neubau aus Sicht eines Projektsteuerers“.*

*Die Vermeidung von Schimmel am Bau im Widerstreit von Technik, Wirtschaft und Justiz behandelte Martin Buchner, Msc, Projekt- und Bauleiter bei Kroh & Partner Ziviltechniker in Linz, Österreich.*

*Dipl.-Ing. Bernhard Riedl aus München, Architekt und ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden in Gebäuden, stellte ausgewählte Sanierungs- und Vermeidungsbeispiele mit Detaillösungen vor.*

*Die Abschlussdiskussion mit Impulsreferat leitete Gerd Warda, Chefredakteur von Wohnungswirtschaft heute, Bosau.*

Initiator und Veranstalter ist das unterfränkische peridomus Institut Dr. Führer. Der Tagungsband zum 3. Würzburger Schimmelpilz Forum kann kostenlos als pdf-Datei über die Website des Veranstalters [www.peridomus.de](http://www.peridomus.de) angefordert werden. Im nächsten Jahr findet das Fachforum am Freitag, dem 21. und Samstag, dem 22. März statt.

## Über das peridomus Institut Dr. Führer:

Im Jahr 1993 gründete Dr. rer. nat. Gerhard Führer, öffentlich bestellter und vereidigter (ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, das peridomus Institut Dr. Führer. Das Institut führt bundesweit „Innenraumchecks“ zur Klärung und Vermeidung von Gebäudebedingten Erkrankungen durch. Vor dem Hintergrund neuester naturwissenschaftlicher und medizinischer Erkenntnisse erfolgt dabei eine systematische chemisch-analytische und mikrobiologische Bestandsaufnahme von Wohnungen und Häusern, Büroräumen, gewerblichen und öffentlichen Gebäuden wie Verwaltungen, Schulen und Kindergärten. Im Rahmen seiner Sachverständigentätigkeit zeigt Führer Lösungen für sach- und fachgerechte Sanierungen auf. Dr. Führer beschäftigt sich bereits seit seinem Studium der Biologie und Chemie an der Universität in Würzburg mit Schadstoffen in Innenräumen und die praxisnahe Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse. Unmittelbar nach dem Studium war er in München bei der Gesellschaft für Umwelt und Gesundheit (GSF) in der Umweltforschung tätig.

Der ö. b. u. v. Sachverständige unterrichtet an der Fakultät „Bauen und Umwelt“ der Donau-Universität Krems in Österreich, ist als Dozent u. a. für die Bayerische Architektenkammer tätig und Herausgeber des Loseblattwerkes „Schimmelbildung in Gebäuden“. Neben Veröffentlichungen in verschiedenen Fachmedien zur Schadstoffproblematik initiiert und organisiert das peridomus Institut Dr. Führer Fachtagungen und Weiterbildungsveranstaltungen zum Thema „Schadstoffe in Innenräumen“.

## Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

***Eine der besten Adressen***



***für die Immobilienwirtschaft***

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

[www.studium-immobilien.de](http://www.studium-immobilien.de)

Studiengang Immobilienwirtschaft  
Parkstraße 4  
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520  
Fax 0 73 31 / 22-560