

# Feuchtigkeitsercheinungen in bewohnten Gebäuden



## Isenmann, Adam, Mersson

Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen; 2008  
ISBN 978-3-8028-0560-8

Das erstmals 1999 in einem Umfang von 110 Seiten erschienene Buch liegt nun – vollständig überarbeitet und wesentlich erweitert – in der 4. Auflage mit 290 Seiten vor. Seit der 3. Auflage gehört mit Dr. Mersson ein Richter zum Autorenteam. Das Buch ist in drei Hauptabschnitte gegliedert:

- Teil I: Feuchtigkeitsercheinungen in bewohnten Gebäuden aus sachverständiger Sicht (technischer Teil) mit Darstellungen über Wärmedämmung, Feuchteinwirkungen, Schadensursachen und Abhilfemöglichkeiten.
- Teil II: Feuchtigkeitsercheinungen in bewohnten Gebäuden aus mietrechtlicher Sicht (juristischer Teil) mit Ausführungen über Rechte und Pflichten der Mietvertragspartner bei Feuchteschäden.
- Teil III: Anhang mit Merkblättern und Hinweisen.

Im technischen Teil I werden einleitend hygienische und gesundheitliche Aspekte behandelt (Stichworte: Schimmelpilze, Allergien, Sick-Building-Syndrom, trockene Raumluft, Fogging, Silberfischchen, Hausschwamm und anderes).

Sodann werden die bauphysikalischen Grundlagen des Wärme- und Feuchteschutzes erläutert. Wem diese als zu theoretisch erscheinen, möge getrost weiterblättern und sich mit den praktischen Folgerungen

für das Wohnverhalten sowie Ursachen und Abhilfe bei Feuchtigkeitsercheinungen informieren. (Mit den Unterschieden zwischen Diffusion und Effusion oder zwischen Oberflächendiffusion und Lösungsdiffusion und anderen physikalischen Zusammenhängen muss man sich als Interessent für dieses Buchthema nicht unbedingt auseinandersetzen). Sehr eingehend wird zu Fragen des erforderlichen Luftaustauschs in Räumen Stellung genommen, vielleicht etwas zu differenziert im Hinblick auf die daraus sich ergebenden (undifferenzierteren) Handlungsanweisungen für die Bewohner, die hauptsächlich und bevorzugt in mehrmaligem Stoßlüften bestehen. Diese Lüftungsmethode, die auch in anderen Darstellungen als besonders energiesparend angepriesen wird, sollte durch zeitlich begrenztes »Spaltlüften« oder »Dosierlüften« ergänzt werden.

Ein bekanntes Problem sind die Außenwandecken, die als Wärmebrücken wirken und an denen sich bei unzureichender Wärmedämmung oder Lüftung Schimmel bilden kann. Die in diesem Buch zu findende Bezeichnung »Außenwandkante« dürfte viele – wie auch mich – befremden. Es ist dies ein neu gebildeter Terminus für den Bereich zwischen zwei rechtwinklig aneinandergrenzende Wandflächen; nur der an den Fußboden oder die Decke grenzende »dreidimensionale« Bereich der »Kante« soll hinfort als »Ecke« gelten. Ob sich diese nicht von den Autoren dieses Buches zu verantwortende Sprachregelung gegen das bestehende Sprachempfinden durchsetzen kann, wird sich zeigen.

Des Weiteren werden verschiedene Maßnahmen zur Beeinflussung des Raumklimas erwähnt und beurteilt, wie Ventilatoren, Verdunstungsgeräte, raumlufttechnische Anlagen, Luftreiniger, Klimaanlage und anderes. Sehr hilfreich ist die Darstellung verschiedener Möglichkeiten des messtechnischen Erfassens von Bau- und Klimazuständen zur objektiven Beurteilung: Zum Beispiel Messen und Registrieren von Lufttemperatur und Luftfeuchte, von Baustofffeuchte durch Probenentnahme und zerstörungsfreie Methoden, dann die Ermittlung von Undichtheiten und des Luftwechsel mittels Rauchröhrchen oder Tracergas bis schließlich zur Erfassung des Bauzustands mit Hilfe der Infrarot-Thermografie. Solche Informationen sind für Vermieter und Mieter in gleicher Weise wichtig, wenn Überlegungen zum Vorgehen bei Schadensfällen anstehen.

Der juristische Teil II beginnt mit dem Rat, in Streitfällen aus Kostengründen zunächst ein Schiedsgutachten oder einen Schiedsspruch anzustreben und es werden nähere Hinweise dazu gegeben. Im Falle von Gerichtsverfahren wird die Bedeutung eines Privatgutachters gegenüber dem Gerichtsgutachter dargestellt mit Hinweisen für die Präsentation des Privatgutachtens in der Klage- oder Verteidigungsschrift.

Der Hauptteil dieses Abschnitts befasst sich mit den Rechten und Pflichten der Mietvertragspartner. In Unterabschnitten werden behandelt: Mitteilungspflicht des Mieters, Mietminderung und deren Höhe (Berechnungsgrundlagen), Selbstabhilfe durch den Mieter, Schadensersatz und vieles andere, wobei konkrete Beispiele zur Erläuterung beitragen. Zu den Rechten des Vermieters werden vorrangig Fragen des Schadensersatzes, der Unterlassungsklage und der Kündigung behandelt. Schließlich werden wichtige Hinweise zur Vertragsgestaltung gegeben.

Im Anhang (Teil III) werden ergänzende bzw. vertiefende Hinweise zu den Darstellungen zusammengefasst, z.B. Merkblätter (Lüftung, Schimmelpilzentfernung), Beweisfragen bei Feuchtigkeitsercheinungen in Wohnungen, Kurzverfahren zur Bestimmung der Mietminderung und Rechtssprechung zur Mietminderung und manches andere.

Der besondere Wert der beschriebenen Veröffentlichung liegt darin, dass in **einem** Buch sowohl technische als auch juristische

Fragen behandelt werden mit konkreten Hinweisen im technischen Teil über Abhilfemaßnahmen einschließlich Messmöglichkeiten und im juristischen Teil mit Ratschlägen in Streitfällen. Es ist deshalb für Mieter und Vermieter in gleicher Weise als sehr nützliches Informations- und Nachschlagebuch zu empfehlen.

**Dr.- Ing. Helmut Künzel**

Rezension erschienen in »Der Bausachverständige«, 5/2008

Für weitere Informationen und Bestellungen klicken Sie bitte hier: [Feuchtigkeitserscheinungen in bewohnten Gebäuden](#)