

Schimmel im Neubau, die unterschätzte Gefahr

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses werden 10 000 Liter Wasser eingesetzt. Werden die Trockenzeiten nicht eingehalten, kann es zu Sporenbefall kommen. Experten warnen vor einem zu lockeren Umgang mit Feuchtigkeit

Löschen oder lassen?

Wie Immobilienbesitzer mit der Grundschuld umgehen sollten

Die Grundschuld dient der Bank als Sicherheit für den Immobilienkredit. Sie gibt dem Geldinstitut das Recht, die Immobilie zwangsversteigern zu lassen, falls der Schuldner die Raten nicht zahlt. Ist der Kredit getilgt, ist der Eigentümer endlich Herr im eigenen Haus. Emotional gesehen ist das sogenannte blanke, saubere Grundbuch ein wichtiger Moment. „Das Darlehen ist zurückgezahlt, kein Dritter kann die Zwangsversteigerung betreiben“, sagt Wendelin Monz, der Vertrauensanwalt des Bauherren-Schutzbundes (BSB) in Berlin.

Aber der Immobilienbesitzer kann die Grundschuld auch einfach stehen lassen. Der Vorteil: Sie kann für neue Finanzierungen genutzt werden, zum Beispiel für eine Modernisierung oder einen Umbau. Außerdem spart das Nichtlöschen Geld, weil keine Gebühren für das Austragen anfallen. Dafür bitten Grundbuchamt und Notar zur Kasse. Für Notare sind circa 0,2 Prozent der eingetragenen Grundschuld vorgeschrieben, die Ämter verlangen Vergleichbares. Da kommen bei einer Grundschuld von 150 000 Euro etwa 600 Euro zusammen.

Die Grundschuld stehen zu lassen kann auch beim Kauf einer neuen Immobilie sinnvoll sein. Für deren Absicherung wird die Grundschuld dann praktisch wiederbelebt, folglich sind keine Gebühren an Amt und Notar zu zahlen. Der Spareffekt funktioniert erfahrungsgemäß gut in Zusammenarbeit mit der Bank, die schon den alten Kredit bewilligte. Zwar kann die Grundschuld auf ein anderes Institut übertragen werden, aber das „verursacht in der Regel höhere Kosten als eine Neubestellung und ist grundsätzlich nicht zu empfehlen“, gibt Dominik Hüren von der Bundesnotarkammer zu bedenken. Ob ein Institutswechsel lohnt, hängt von der bisherigen Finanzierung, hängt von den Konditionen ab und sollte durchgerechnet werden.

Umbau, noch ein Kauf? Da ist es praktisch, wenn schon eine Grundschuld eingetragen ist

Bei einem Verkauf der Immobilie ist es sinnvoll, die bestehende Grundschuld weiterzureichen. Das wird als Grundschuldabtretung bezeichnet. Die eingetragene Grundschuld bekommt dabei lediglich den Vermerk, dass sie an den Kreditgeber des Erwerbers abgegeben wurde. Sowohl Verkäufer als auch Erwerber sparen: der eine für die Löschung der Belastung, der andere für den Neueintrag. Die Banken spielen dabei meist mit, weil die Kreditsicherheit über die Immobilie gewährleistet bleibt. Sind beide Parteien beim selben Geldinstitut, ist keine Abtretung notwendig.

Eine Grundschuld kann auch zur Sicherung von Darlehen der eigenen Kinder abgetreten werden, etwa als Zusatzsicherheit für deren Immobilienwerb, wie Christoph Santel vom Kreditvermittler Enderlein erläutert. Das funktioniert ganz oder teilweise, sodass Eltern sich die Tür offenhalten, den Rest noch für ein mögliches eigenes Darlehen zu verwenden. Flexibilität und Kosten sind für Santel Argumente, eine Grundschuld nicht abzulösen. Löschen sollte nur derjenige, „der sich definitiv sicher ist, diese nicht irgendwann nutzen zu wollen“.

Axel Drückler von der Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern weist auf eine Gefahr hin, die oftmals in den Klauseln der Bestellungsurkunde der Grundschuld steckt: „Da steht drin, dass ich mich der Zwangsvollstreckung über mein ganzes Vermögen unterwerfe.“ Das könne von Bedeutung sein, wenn mehrere Eigentümer da seien, aber nur einer von ihnen die Schulden mache, erklärt Drückler. Das bedeutet: Alle haften für die Schulden des Einzelnen und könnten am Ende das Haus verlieren. Bei einer solchen Klausel ist ein sauberes Grundbuch besser als das Stehenlassen des Eintrags.

MONIKA HILLEMACHER/DPA



Wer ein Haus bauen lässt, erwartet viel für sein Geld. Vor allem einwandfreies und schadstoffreies Gebäude. Und schnell soll es gehen – oft ein Fehler. Ein Neubau braucht Zeit zum Trocknen, und zwar nicht nur bei schlechtem Wetter.

FOTO: JOHANNES SIMON

INTERVIEW: MARIANNE KÖRBER

Schimmel ist nicht nur in alten Gebäuden ein Problem, sondern auch in Neubauten. In Deutschland könnte jedes zweite Gebäude einen relevanten Schimmelschaden haben, befürchten Experten. Einer von ihnen ist Gerhard Führer. Er ist Gründer und Leiter des Sachverständigen-Instituts Peridomus in Himmelsstadt bei Würzburg und zählt europaweit zu den führenden Experten im Bereich der Schadstoffe in Innenräumen. Schimmel wird von vielen Bauschaffenden und auch von Gutachtern oft übersehen, meint Führer, den Schaden habe dann der Bauherr.

SZ: Herr Führer, wie groß ist das Schimmel-Problem in Neubauten?

Gerhard Führer: Groß. Bis März 2013 wurden bei Peridomus 72 Auftragsarbeiten zu Schimmel in Neubauten bearbeitet. Anlass für unsere Auftraggeber waren beispielsweise Geruchsauffälligkeiten, Feuchteanzeigen oder sichtbares Schimmelmilieu. Bei den untersuchten Projekten handelte es sich sowohl um Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser als auch um öffentliche Gebäude und Bürokomplexe. Das Ergebnis war, dass in den meisten untersuchten Gebäuden große Schimmelschäden nachgewiesen wurden. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2014 im Rahmen einer Masterthesis an der Donau-Universität Krems in Österreich eine Risikoanalyse für Schimmel in Neubauten erstellt. Diese Studie kam zu dem Ergebnis, dass bei Neubauten eine erhöhte bis hohe Wahrscheinlichkeit für verdeckte, nicht sichtbare Feuchte- und Schimmelschäden besteht.

Wo treten die Schäden auf?

Überall da, wo Feuchtigkeit hingekommen ist und nicht schnell genug abtrocknen konnte. Beispielsweise werden bei einem massiv errichteten Einfamilienhaus – bestehend aus gemauerten Wänden, Zementputz, Kellerwänden und Geschossdecken aus Beton – etwa 10 000 Liter Wasser eingesetzt, das heißt, in das Gebäude eingebaut.

„Der Bauherr übernimmt sozusagen die Katze im Sack.“

Feuchtigkeit ist die Grundlage für jedes Schimmelmilieu. Neben sichtbaren Schäden können verdeckte Schimmelschäden deshalb bei entsprechendem Feuchteaufkommen in allen nicht einsehbaren Hohlräumen und Dämmebenen auftreten. Bei gezielter Suche werden vor allem in Fußbodenkonstruktionen und benachbarten Wandfüßen Schimmelbesiedelungen gefunden. Betroffen sind auch Dachkonstruktionen, wengleich die Schadenshäufigkeit dort weniger hoch ist.

Woran erkennt man die Schäden denn?

Es gibt verschiedene Verdachtsmomente: Typische dumpf-muffige Geruchsauffälligkeiten, Feuchteanzeigen an Wänden, Decken oder anderen Bauteiloberflächen als Hinweis auf eine prinzipiell zu hohe Feuchtigkeit im Gebäude, eine schnelle Bauzeit ohne ausreichende Trockenzeiten, Winterbauten mit Kondenswasserbildung, ein Wasserschaden während der Bauzeit oder sichtbares Schimmelmilieu. Offensichtlicher Schimmel ist regelmäßig nur die Spitze des Eisberges und geht sehr häufig mit verdeckten, nicht sichtbaren Schimmelschäden einher.

Was sind die Ursachen?

Als ein Ergebnis der Studie zur Risikoanalyse für Schimmel in Neubauten wurden drei Hauptauslöser für Schimmelmilieu erkannt: Erstens der lockere und unbedachte Umgang der Bauschaffenden mit Wasser. Zweitens Witterungseinflüsse wie Regen und niedrige Temperaturen im Winterhalbjahr mit Kondensationsfeuchte wegen un-

vollständiger oder fehlender Luftdichtigkeitsebene oder Wärmedämmung. Und drittens Wasserfreisetzung durch Trocknungsprozesse von Putzen, Estrichen, Mörtel und Beton.

Und wer zahlt dafür?

Der Verursacher. Vereinfacht dargestellt bestellt der Bauherr ein schimmelfreies Gebäude und bekommt vom Bauträger oder Generalübernehmer einen Feuchte- oder Schimmelschaden geliefert. Werkvertraglich ist dies ein eindeutiger Sachverhalt, der beispielsweise Nachbesserungsarbeiten zur Folge hat. Bei einem Architektenhaus muss bei einem verdeckten Schimmelschaden davon ausgegangen werden, dass unabhängig von handwerklichen Unzulänglichkeiten die Art und Weise der Bauleitung beziehungsweise Bauüberwachung ungenügend war und damit Haftungs- und Gewährleistungsansprüche entstehen.

Was können private Bauherren tun, um solche Schäden zu verhindern?

Zunächst wäre ein Feuchtemanagement von dem ausführenden Unternehmen oder dem baubegleitenden Architekten zu fordern. Unnötige Feuchtigkeit sollte verhindert werden. So wären beispielsweise die Baugrube gegen Wassereinträge zu sichern, die Mauerkrone bei Regen und Schnee abzudecken und kein im Freiland gelagertes regennasses Material einzubauen. Benötigte Feuchtigkeit wie Anmachwasser von Putzen und Mörteln ist schnellstmöglich wieder aus dem Haus zu entfernen. Grundlage hierfür ist ein regelkonformes Bauen mit dem Einhalten von entsprechenden Trockenzeiten, was gegebenenfalls durch technische Trocknung unterstützt werden kann. Hier ist

auch der Bauherr gefordert: Im Hinblick auf ausreichende Trockenzeiten kann kein Gebäude innerhalb von wenigen Monaten fertiggestellt und bezogen werden. Schließlich: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.

...kontrolliert wird ja auf vielfältige Art und Weise ...

Ohne entsprechende messtechnische Hilfsmittel sind Neubauschäden nicht zu erkennen. Allein durch einen sensorischen Eindruck verdeckte, nicht sichtbare Schimmelschäden ausschließen zu wollen, wie dies aktuell regelmäßig geschieht,

„Bei einem neu errichteten Gebäude kommt ein Lüftungssystem zu spät.“

grenzt an Handauflegen und Kaffeesatzleserei. Von bestimmten Kreisen gerne eingesetzte Raumluftuntersuchungen auf Schimmelsporen sind unzureichend, da mit dieser Methode häufig kein vorliegender verdeckter Schimmelschaden nachweisbar ist.

Was sollten Eigentümer also tun?

Letztendlich geht bei unklarem Sachverhalt das Schimmelrisiko bei der Abnahme auf den Bauherren über – er übernimmt vom Hersteller oder vom Architekten beziehungsweise beauftragten Unternehmen sozusagen die Katze im Sack mit allen einhergehenden Neben- oder Nachwirkungen. Und weil diese bei fachgerechter Bearbeitung zu extremen Kosten führen, ist der Eigentümer gut beraten, wenn er verdeckte, nicht sichtbare Feuchte- oder Schimmelschäden im Rahmen der Abnah-

me nachweisen oder ausschließen lässt. Wenn sich dabei ein begründeter Schimmelverdacht ergibt, sollte keine Abnahme erfolgen, weil dabei dann die Beweislast umgekehrt wird. Im Schadenfall sind Rechts- und Beratungskosten vom Schadenverursacher zu tragen.

In neuen Wohnbauten gibt es nun Vorschriften für Lüftungssysteme – laut DIN-Verordnung 1946-6 ist seit 2009 ein Lüftungskonzept vorgeschrieben. Wie hilfreich ist das?

Ein optimiertes Lüften ist immer sinnvoll, um das Symptom „schlechte Luft“ zu verbessern. Bei einem neu errichteten Gebäude kommt aber ein Lüftungssystem zu spät: Es geht erst in Betrieb, wenn die entsprechenden luftführenden Systeme montiert und die Elektroinstallation in Betrieb gegangen ist. Zu diesem Zeitpunkt liegen aber typische Neubau-Schimmelschäden – sichtbar oder viel häufiger verdeckt in Hohlräumen – bereits vor.

Sind Altbauten denn gesünder?

Das kommt darauf an. In älteren Bestandsgebäuden kommen unter Umständen chemische Schadfaktoren aus der Erstellungszeit dazu. Beispielsweise erwähnt seien PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) in Asphaltstrichen oder Fußbodenklebern, PCB (polychlorierte Biphenyle) in Fugenmassen oder Brandschutzanstrichen und Holzschutzmittelanstriche unter Einsatz von langfristig gesundheitsrelevanten Insektiziden und Fungiziden. Auch waren alle Altbauten irgendwann einmal ein Neubau mit der geschichteten Neubauproblematik. Bei mehr als einer Million Wasserschäden pro Jahr in Deutschland ist ein Schimmelschaden im Bestand sehr wahrscheinlich. Und ob dieser fachge-

recht saniert – also nicht nur getrocknet, sondern auch die gebildete Schimmelbiomasse beseitigt wurde –, ist mindestens ungeklärt und hinsichtlich neuerer Erkenntnisse kritisch zu hinterfragen. Letztendlich ist ein Pauschales Für oder Wider einen Altbau nicht möglich. Jede Wohnung und jedes Haus hat seine eigene Charakteristik und ist unter innenraumhygienischen und damit gesundheitlichen Gesichtspunkten jeweils als Einzelfall zu behandeln.

Noch etwas?

Die Politik sollte Studien zur Charakterisierung von Wohnungen und Gebäuden unter innenraumhygienischen Gesichtspunkten fördern, um repräsentative Daten zu erhalten. Es besteht überdies Forschungsbedarf zum Erkennen und zur Verbesserung der Innenraumsituation. Beispielsweise ist zu klären, ob das Auftreten von Zeigerorganismen beziehungsweise tierischen Bioindikatoren wie Silberfischchen, Staubläusen und Kellerasseln im Sinne eines einfachen und kostengünstigen Vortestsystems für Schimmelschäden genutzt werden kann. Diese Tierarten ernähren sich von Schimmel und leben in der gleichen feucht-warmen Wohnumwelt.



Dr. Gerhard Führer ist öffentlicher bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen am Sachverständigen-Institut Peridomus. Zudem ist er Lehrbeauftragter an der Donau-Universität Krems.

FOTO: OH

ca. 4,4% Rendite

HOME BASE

AUF EINEN BLICK

- ▶ renditestarke Studentenapartments in Dresden
- ▶ kein Verwaltungsaufwand, dank VermietService
- ▶ Kaufpreis ab 76.720 €
- ▶ ca. 22 m² - 32 m² Wfl.
- ▶ gpl. Fertigstellung Nov. 2017
- ▶ KfW 55 Förderung möglich

EINE INVESTITION IN DEN GEFRAGTEN SACHWERT IMMOBILIE SCHÜTZT IHR VERMÖGEN UND BIETET WERTVOLLEN INFLATIONSSCHUTZ.

KAPITALANLAGE MIT ZUKUNFT.

Das gilt auch für HOME BASE in Dresden: Mit der Nachfrage nach Wohnungen steigen auch die Mieten. Bei mehr als 45.000 Studenten und nur ca. 6.700 Wohnheimplätzen des Studentenwerks müssen sich die meisten Studenten ein Zuhause auf dem freien Wohnungsmarkt suchen.

HOME BASE verkürzt diese Suche und bietet Wohnraum, der exakt auf studentische Bedürfnisse zugeschnitten ist - und entsprechend begehrt sein wird.

Sicher investieren – lebenslang profitieren.

0800 / 962 4666
homebase@wobimmo.com

www.homebase-dresden.de

wob
Immobilien GmbH