

Hock Ingenieur- & Sachverständigenbüro | Breite Straße 59 | 63762 Großostheim

Großostheim, 02.05.17

**Stefan Hock**  
Dipl.-Ing. (FH)  
Sachverständiger für  
Bauwerksabdichtungen (TÜV)

Breite Straße 59  
63762 Großostheim

TEL 06026 - 99 87 310  
FAX 06026 - 99 87 311  
MOBIL 0170 - 33 23 131

E-MAIL [info@sv-hock.de](mailto:info@sv-hock.de)  
WEB [www.sv-hock.de](http://www.sv-hock.de)

Helmut Fuchs

Wendelsheimer Strasse 2

55597 Wöllstein

**BV: Steinbach/Ts., Kirchgasse 15**

Mitgliedschaft in den  
Organisationen:



Sehr geehrter Herr Fuchs,

An o.g. Objekt fand am 25.04.17 ein gemeinsamer Ortstermin statt.

Anlass waren Feuchteschäden im DG des Objektes.



Bild 1: Objekt Kirchgasse 15, Steinbach

Diese Stellungnahme besteht aus  ..... Seiten

## 1. Allgemein:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Mehrfamilien-Wohnanlage mit mehreren Gebäuden. Das betroffene Dachgeschoß liegt in einem rückwärtigen Gebäude.

## 2. Feststellungen

### 2.1 Dachgeschoß

Das zur Eigentumswohnung im Obergeschoß gehörende Dachgeschoß ist über eine Klappleiter in einer Deckenluke („Ruck-Zuck“-Treppe) zu erreichen.

Der Raum unter der Dachschräge ist durch eine Gipskartonwand in 2 Räume geteilt. Der „hintere“ Raum ist nur durch eine kleine Öffnung in der Gipskartonwand (Öffnungsgröße ca 80 x40cm Höhe x Breite) zu erreichen. In diesem hinteren Raum ist die Dachschräge ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Holzbalkendecke zum darunter liegenden Wohnbereich ist zwischen den Sparren mit Mineralfasermatten gedämmt, ein begehbare Bodenbelag ist nicht vorhanden (provisorisch mit Schaltafeln belegt)



Bild 2: Blick in den hinteren Raum des Dachgeschoßes

An einzelnen Stellen ist ersichtlich, dass unter der Gipskartonplattenkonstruktion eine Kunststoffolie (Dampfsperre?) verlegt wurde. Diese Folie ist teilweise versprödet und brüchig. An den Rändern ist diese Folie nicht mit der Wandkonstruktion winddicht verbunden.

Im Firstbereich scheint links neben einem Balken Sonnenlicht nach innen durch.





Bild 3: spröde, brüchige „Dampfsperre“ im Fusspfettenbereich



Bild 4: nicht verklebte Folie, offenes „Loch“ an Balken



Bild 5: nicht verklebte Folie

In diesem Raum ist ein Dachflächenfenster vorhanden.

Sowohl Rahmen als auch Flügel des Holzfensters sind durch Feuchteinwirkung zerstört. Auf dem Fensterrahmen ist Schimmelpilzbewuchs vorhanden.



Bild 6: Untere Ecke des Fensters, Holz infolge Fäule abgebaut



Aussenseitig fehlt am Fensterrand ein Dachziegel. Hier ist zu erkennen, dass die unter der Ziegellage vorhandene Unterspannbahn keinen Anschluß zum Fenster besitzt. D.h. bei Regen kann Wasser ungehindert in die Dach-Holzkonstruktion eindringen.

Durch Witterungseinfluß ist die Unterspannbahn versprödet und teilweise weggebrösel.



Bild 7: Fehlende Ziegel am Dachfenster, defekte Unterspannbahn

## 2.2 Badezimmer

Das in der Wohnung befindliche Badezimmer ist relativ hoch, da der Dachgiebel mit als Raumvolumen genutzt wird. An den Wandbereichen oberhalb der Fliesen wurde die Wandfläche mit Rauhfasertapeten belegt. Dort ist im Firstbereich leichte Schimmelpilzbildung zu erkennen.



Bild 8: Schimmelpilzbildung im Firstbereich des Badezimmers

### 3. Bewertung

#### 3.1 Dachgeschoß

Die vorhandene Folie hinter der Gipskartonverkleidung ist brüchig und nicht fachgerecht mit dem Bauwerk verbunden. Das Material ist als Dampfsperre nicht geeignet.

Das vorhandene Holzdachfenster ist durch Feuchteinwirkung geschädigt (zerstört)

Wieso in dem durch die vorhandene Geometrie nicht nutzbaren Dachgeschoßraum ein Dachfenster in dieser Form vorhanden ist, erschließt sich dem Unterzeichner nicht.

Die offene Stelle zwischen Mauerwerk und Holzbalken führt zu einer ungewollten „Durchlüftung“.

#### 3.2 Badezimmer

Im Badezimmer entstehende warme, feuchte Luft steigt nach oben, wo sich an kühleren Flächen Kondenswasser bildet.

In Verbindung mit Nahrung (hier: Tapete) kann sich Schimmelpilz bilden.



## 4. Empfehlung

### 4.1 Dachgeschoß

Es ist zu überprüfen, ob sich hinter der Gipskartonverkleidung Schimmelpilz gebildet hat. Hierzu ist die Konstruktion partiell zu öffnen. Falls die vorhandene, sichtbare Folie als Dampfsperre dienen soll, ist zu überprüfen, in wie weit diese Folie funktionsfähig ist. Für eine funktionierende Dampfsperre ist geeignetes Material („Dampfsperrfolie“) zu verwenden (hier meiner Meinung nach nicht der Fall). Ausserdem müssen die Anschlüsse an Bauteile (Wände, Balken) luftdicht ausgeführt sein, was hier offensichtlich ebenfalls nicht der Fall ist.

Alternativ wäre denkbar, dass bereits unter der Holzbalkendecke des unter dem Dachgeschoß liegenden Wohnraumes eine Dampfsperre eingebaut wurde. Dies wäre zu überprüfen.

Auf jeden Fall ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass warme, feuchte Luft in die Dämmebene zwischen den Sparren eindringen kann. Dort könnte sich im Winter wegen der niedrigeren Aussentemperaturen Kondenswasser und in der Folge Schimmelpilz bilden.

Falls sich bei den weiteren Untersuchungen herausstellt, dass eine funktionierende Dampfsperre nicht vorhanden ist, muss diese nachträglich eingebracht werden.

Das defekte Fenster ist auszutauschen. In diesem Zuge ist zu überprüfen, ob sich durch das Wasser, das durch den fehlenden Dachziegel eindringen konnte, weitere Schäden ergeben haben.

Nach Einbau des Fensters ist die Unterspannbahn als Anschluß an das Fenster zu ergänzen und die Dachdeckung fachgerecht herzustellen.

### 4.2 Badezimmer

Im Badezimmer sollte auf Tapeten verzichtet werden (Besser: Kalkputz) Um auch bei der großen Raumhöhe für eine gute Belüftung zu sorgen, sollte im oberen Bereich eine Lüftung (elektrisch) vorgesehen werden.

## 5. Fazit

Im Bereich des Dachgeschoßes sind weitere Untersuchungen zur Luftdichtheit durchzuführen (evtl. „Blower-Door-Test“) und entsprechende Nacharbeiten erforderlich.

Das zerstörte Dachflächenfenster ist auszutauschen, die Dacheindeckung ist zu ergänzen.

Im Badezimmer sollte durch geeignete Materialien und Lüftungsmöglichkeit das Schimmelpilzrisiko gesenkt werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing.(FH) Stefan Hock

