



Besser gedämmt – und plötzlich wächst Schimmel

Michael Fiedler

Eine Wohnung aus den 1960er-Jahren wird energetisch verbessert. Der U-Wert der Außenwand sinkt von 1,24 auf 0,51 W/(m²K). Doch nach dem ersten Winter zeigen sich Feuchtigkeit und Schimmel. Ein Fall aus dem VHV-Bauschadenbericht zeigt, warum eine energetische Verbesserung nicht automatisch bedeutet, dass auch das bauphysikalische Gesamtsystem besser funktioniert.

Vier Zentimeter Dämmung verändern die Wand

Die Ausgangslage klingt zunächst wenig außergewöhnlich. In einem Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren kaufen neue Eigentümer eine Vier-Raum-Wohnung. Das Gebäude ist – abgesehen von neueren, doppelt verglasten Fenstern – energetisch weitgehend unsaniert. Da eine energetische Ertüchtigung des gesamten Gebäudes kurz- und mittelfristig nicht vorgesehen ist, entscheiden sich die Eigentümer, selbst tätig zu werden. Im Zuge der Renovierung bringen sie auf den Innenflächen der Außenwände eine vier Zentimeter starke XPS-Dämmung auf. Anschließend werden die Flächen verputzt, tapeziert und gestrichen. Energetisch erzielt die Maßnahme durchaus Wirkung. Nach Angaben des VHV-Bauschadenberichts verbessert sich der U-Wert der Wand von 1,24 auf 0,51 W/(m²K). Doch die Verbesserung betrifft nicht die gesamte Konstruktion.

Die Wand wird wärmer, die Laibung bleibt kalt

Nach dem ersten Winter zeigen sich insbesondere an den Fensterlaibungen und den Deckenanschlüssen Feuchteschäden und Schimmel. Regelmäßiges Heizen und Lüften kann das Problem nach Angaben der Bewohner nicht beseitigen. Auch nachdem der Schimmel mehrfach mit Alkohol entfernt wurde, kehrt er nach kurzer Zeit zurück. Ein Bausachverständiger untersucht den Fall. Die Innendämmung hat die bauphysikalischen Eigenschaften der Außenwand verändert. Während deren Wärmeschutz deutlich verbessert wurde, blieben die Fensterlaibungen ungedämmt und damit vergleichsweise kalt. An den Übergängen entstanden Wärmebrücken. Besonders bei niedrigen Außentemperaturen konnte sich dort Feuchtigkeit aus der Raumluft niederschlagen. Verstärkt wurde der Effekt durch die neueren, dichter eingebauten Fenster.

Vor der Sanierung funktionierte die Konstruktion

Gerade darin liegt die interessante Pointe des im VHV-Bauschadenbericht beschriebenen Falls: Das Gebäude hatte in seiner alten Struktur bauphysikalisch funktioniert.

Die Außenwände besaßen zwar einen vergleichsweise schlechten Wärmeschutz. Die alten Fenster waren jedoch das thermisch schwächste Bauteil. Dort kondensierte entstehende Feuchtigkeit – und aufgrund der damals üblichen Undichtigkeiten konnte zusätzlich ein unplanmäßiger Luftaustausch stattfinden. Auch die später eingebauten doppelt verglasten Fenster blieben zunächst das schwächere Bauteil der Konstruktion. Bei regelmäßigem Heizen und Lüften war eine dauerhafte Schadenfreiheit weiterhin möglich. Erst die Innendämmung verschob dieses Verhältnis. Die Außenwand wurde energetisch erheblich verbessert, die angrenzenden Bauteile jedoch nicht entsprechend angepasst.

eines Gebäudes verändert, müssen auch Fensterlaibungen, Deckenanschlüsse und andere angrenzende Bauteile berücksichtigt werden.

Möglicherweise liegt das Problem sogar hinter der Dämmung

Das sichtbare Schadenbild ließ den Sachverständigen zudem vermuten, dass die Dämmplatten nicht überall fachgerecht vollflächig auf die Wand geklebt worden waren. Entstehen Hohlräume hinter einer Innendämmung, kann warme und feuchte Raumluft die Platten hinterströmen. Trifft sie dort auf die kalte Außenwand, kann Tauwasser entstehen. Durchfeuchtung und Schimmel wären dann nicht nur an den sichtbaren Anschlüssen, sondern möglicherweise auch verdeckt hinter der Dämmung vorhanden. Ob dies im konkreten Fall tatsächlich geschehen war, ließ sich ohne eine Bauteilöffnung nicht abschließend feststellen. Für die Sanierung ergeben sich deshalb zwei mögliche Szenarien: Sind lediglich die Wärmebrücken an den Fensterlaibungen betroffen, können diese gezielt ertüchtigt werden. Erweist sich dagegen auch die Ausführung der Innendämmung als mangelhaft, muss sie vollständig entfernt, die Wand getrocknet und anschließend fachgerecht neu aufgebaut werden.

Eigenleistung hat Folgen für die Regulierung

Der Fall endet mit einer eindeutigen Verantwortungsfrage. Die Eigentümer hatten die Wärmedämmung selbst angebracht. Ein Dritter hatte den möglichen Ausführungsfehler somit nicht verursacht. Nach Darstellung des VHV-Bauschadenberichts liegt die Verantwortung deshalb zu 100 Prozent beim Eigentümer der Wohnung. Entsprechend sind auch die Kosten der Sanierung von ihm zu tragen. Der Schadenfall zeigt damit ein Problem, das bei energetischen Einzelmaßnahmen leicht übersehen werden kann: Ein besserer U-Wert allein garantiert noch keine schadensfreie Konstruktion. Werden die bauphysikalischen Verhältnisse

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951560/Besser-gedaemmt---und-ploetzlich-waechst-Schimmel/>