seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz
von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Seitz Sachverständige · Peter-Kintgen-Straße 2 · 50935 Köln

Amtsgericht Köln
Abteilung 93
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Köln, 25. August 2025
zwei Abschriften anbei

93 K 52/24	Zwangsversteigerungsverfahren Meißis
hier	Stellungnahme zum möglichen Schimmelbefall der wohnraummäßigen Ausbaubereiche des Kellergeschosses
Objekt	Hauptstraße 93i; 51143 Köln (Zündorf)

Mit Schreiben vom 10.07.2025 wurde ich gebeten die o.g. Wohnung zu besichtigen, um eine Aussage zu treffen, ob ein Schimmelbefall besteht oder bestanden hat.

Stellungnahme

Über das bebaute Grundstück Hauptstraße 93i; 51143 Köln (Zündorf) wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 ein Verkehrswertgutachten durch den Unterzeichner erstattet. Anlässlich des Ortstermins konnte die Wohnung im Erdgeschoss und das Kellergeschoss nicht besichtigt werden.

Bei dem neu anberaumten Ortstermin am 01.08.2025 war der Zutritt zu der Wohnung möglich. Am Ortstermin teilgenommen haben:

- der Mieter [redacted]
- für den Sachverständigen der Unterzeichner

Die vermietete Wohnung umfasst Räumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss, die durch eine innere Treppe miteinander verbunden sind. Besichtigt wurden während des Ortstermins die wohnraummäßigen Ausbaubereiche im Kellergeschoss, die örtlich genutzt wurden als:

Schlafzimmer	mit Fußbodenheizung
Kinderzimmer	mit Fußbodenheizung
Büro	mit Fußbodenheizung
Flur	ohne Fußbodenheizung
Bad/WC	ohne Fußbodenheizung
Abstellraum unter der Treppe	ohne Fußbodenheizung
Waschkeller	ohne Fußbodenheizung

Steuernummer
223/5276/2219

Kreissparkasse Köln
IBAN
DE58 3705 0299 0000 3043 37
BIC
COKSDE33

Anmerkung: Die Angaben des Mieters zur Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung lässt den Rückschluss zu, dass in den entsprechenden Räumen ein schwimmender Estrich verlegt wurde. Durch die Entkopplung des Bodenaufbaus von der Unterlage kann anstehendes Wasser auf der Bodenplatte bei den anlässlich des Ortstermins im August 2025 durch den Unterzeichner ermittelten ungewöhnlich hohen Feuchtigkeitsmesswerten in Verbindung mit der nachstehenden Chronologie zu den Schadensereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Eine erheblich erhöhte Bauteilfeuchte konnte durch den Unterzeichner nach orientierenden Vergleichsmessungen des Feuchtegehalts an Wand- und Bodenflächen im gesamten Ausbaubereich des Kellergeschosses festgestellt werden. Der Nachweis der Messwerte erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B). Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeigewerte von 76 bis 92 Digits nachgewiesen werden, welche auf eine erhebliche Durchfeuchtung schließen lassen.

Nach dem Vortrag des Mieters ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Schaden durch äußere Einwirkungen – etwa durch das Eindringen von Niederschlagswasser infolge eines Starkregenereignisses über die Kelleraußentür oder den Kanal – oder durch innere Ursachen – wie das bestimmungswidrige Austreten von Leitungswasser aufgrund eines Defekts an einer Waschmaschine – verursacht worden ist.

Während des Ortsbesichtigungstermins wurden zu den Feuchtigkeitseinwirkungen und dem Schimmelbefall im Ausbaubereich des Kellergeschosses durch den Mieter folgende Chronologie angeführt:

- ca. 2017 — großflächiger Schimmelbefall umlaufend im Sockelbereich der Außen- und Innenwände bis ca. 40 - 70 cm Höhe über Oberboden.

  Als Maßnahme zur Entfeuchtung wurden Bautrockner eingesetzt. Es erfolgte die Erneuerung des Bodenablaufs vor der Kelleraußentür, um Wassereintritte über die Kelleraußentür auszuschließen. Da vor der Kelleraußentür eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Schwellenausbildung und Abdichtung fehlt und der schwimmende Estrich bis zur Kelleraußentür durchläuft kann somit eine Beanspruchung durch das auf der Bodenplatte stehende Wasser auftreten. Nach Angaben des Mieters wurde die Bautrocknung zunächst erfolgreich abgeschlossen. Der Schimmel wurde beseitigt. Die Kostenregulierung für die Schadensbehebung erfolgte über die Gebäudeversicherung.

- ca. 2018 — Wiederholter großflächiger Schimmelbefall umlaufend im Sockelbereich der Außen- und Innenwände bis ca. 40 - 70 cm Höhe über Oberboden.

  Im Bad/WC erfolgte der Teilrückbau der Bodenfliesen und die Teilerneuerung der Abwasserverrohrung im Bereich der Einbauwanne um Leckagen an der Abwasserverrohrung als Schadensursache für die überhöhte Bauteilfeuchte mit Schimmelbefall in Zukunft auszuschließen. Für die Unterdrucktrocknung wurden zur Erreichung der Dämmschichten Bohrungen in den schwimmenden Estrich eingebracht und die Feuchtigkeit mit Hilfe von

Unterdruck abgesaugt. Nach Angaben des Mieters wurde die Bautrocknung wiederholt zunächst erfolgreich abgeschlossen. Der Schimmel wurde beseitigt. Die Kostenregulierung für die Schadensbehebung erfolgte über die Gebäudeversicherung.

- 2023 — Durch das Amtsgericht Köln wurde die Erstellung eines Sachstandsberichts durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Franz Josef Bilo und Prof. Dr. Ing. Matthias M. Middel zu Az. 205 H 2/22 im Rechtstreit Schellenberg u.a. /. Meißis nach wiederholten Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbefall in Auftrag gegeben, nachdem die Mieter den Vermieter auf Schadensbeseitigung verklagt haben.

Der Sachstandsbericht des Sachverständigen Bilo, datiert vom 31.01.2023, ist mir durch Frau Schellenberg per E-Mail vom 06.08.2025 zur Verfügung gestellt worden.

Der Sachverständige Bilo führt im Sachstandsbericht u.a. aus:

- *„... im gesamten Fußbodenaufbau des Untergeschosses, und zwar in allen Räumen und auch im Flurbereich, ein gleichmäßiger Wasserstand im Fußbodenaufbau vorhanden ist, von bis zu 10 mm."*
- *„Die unteren Wandbereiche, sowohl der Innenwände wie der Außenwände, sind in der ersten Steinreihe bis zur dortigen Horizontalsperre ebenfalls durchnässt."*
- *„Schimmel ist teilweise durch Entfernen der Tapeten bereits beseitigt worden bzw. durch Schimmel-Ex-Bearbeitung überarbeitet worden. Teilweise ist noch leichter Schimmelbefall erkennbar."*

Bezüglich der Ursache/n und der erforderlichen Maßnahmen führt der Sachverständige Bilo aus:

„Es ist jedenfalls ausgeschlossen, dass es sich um Kondensatnässe aus nicht ausreichendem Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner handeln könnte.

(...)

Um welche Gründe es sich handelt, welche Ursachen infrage kommen und insbesondere auch welche Maßnahmen und Kosten zur Sanierung erforderlich sind, lässt sich nach dem jetzigen Befund noch gar nicht sagen."

Der Sachverständige Bio schätzt den Kostenaufwand für die abschließende Erstellung des Gutachtens auf netto 14.400 € mithin inklusive 19% Mehrwertsteuer auf 17.163 €. Nach Angaben des Mieters wurde der Kostenvorschuss auf 17.163 €. nicht erhöht, die abschließende Bearbeitung des Gutachtens wurde entsprechend eingestellt.

Nach Angaben des Mieters erfolgte im Anschluss an die Begutachtung durch den Sachverständigen Bilo im Jahr 2023 wiederholt eine Unterdrucktrocknung.

Trocknungsprotokolle mit dokumentierten Feuchtemessungen, dass die Feuchtigkeit in den betroffenen Bauteilbereichen in der Vergangenheit auf ein unkritisches Maß reduziert wurde, konnten mieterseits nicht nachgewiesen werden.

Fazit durch den Unterzeichner:

Durch den Sachverständigen Bilo wurde bereits als einer der Ursachen der Schimmelschäden Kondensatnässe aus nicht ausreichendem Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner ausgeschlossen.

Auftretender Schimmelbefall wird nach Angaben des Mieters regelmäßig an den betroffenen Flächen durch Schimmelentferner oberflächig entfernt.

Durch den Unterzeichner konnte anlässlich des Ortstermins im August 2025 nach dem optischen Eindruck entsprechend kein Schimmelpilzbefall festgestellt werden. Für verbindliche Angaben ist eine Schimmel Analyse nach Probenahme in einem Raumlufttest oder als Abklatschtests vorzunehmen.

Nach der von dem Mieter geschilderten Chronologie in Verbindung mit dem Sachstandsbericht des Sachverständigen Bilo und den durch den Unterzeichner anlässlich des Ortstermins im August festgestellten ungewöhnlich hohen Feuchtigkeitsmesswerte, kann eine mangelhafte Planung und eine entsprechende mangelhafte Ausführung von Bauwerksabdichtung und Dränung nicht ausgeschlossen werden. Erst im Rahmen eines Schadensgutachtens können zur Schadensursache diesbezüglich verbindliche Angaben erfolgen.

Albert M. Seitz
Sachverständiger

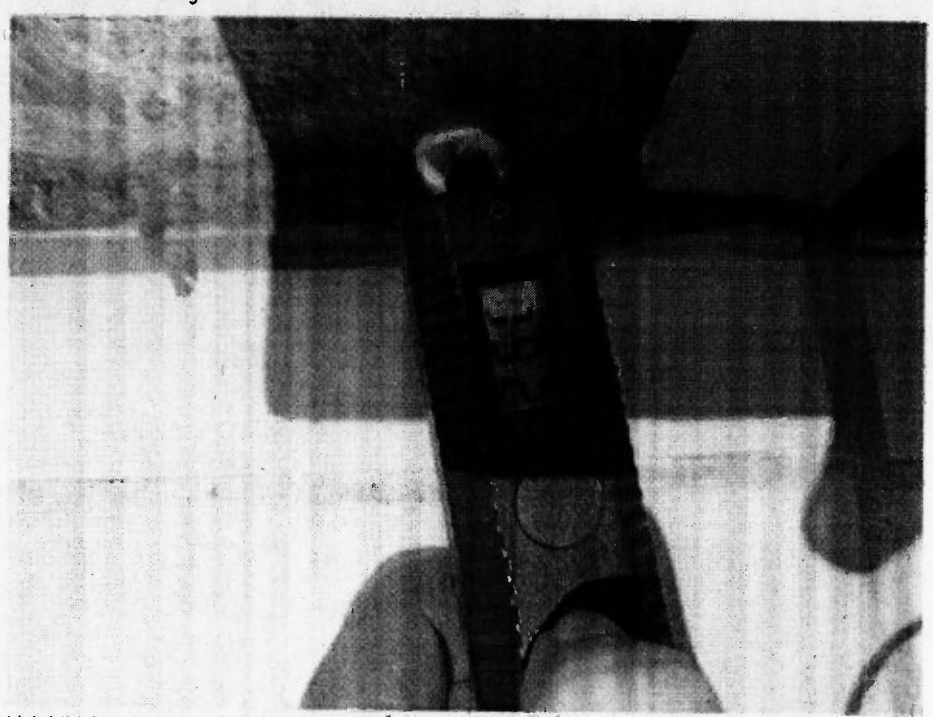
Anlage: Lichtbilder

Lichtbilder zur Feuchtigkeitsmessung

Ortstermin am 01.08.2025
Hauptstraße 93 in 51143 Köln (Zündorf)



Lichtbild 1: kellergeschossiger Raum örtlich genutzt als Schlafzimmer, hier: Estrichbohrungen für Unterdrucktrocknung

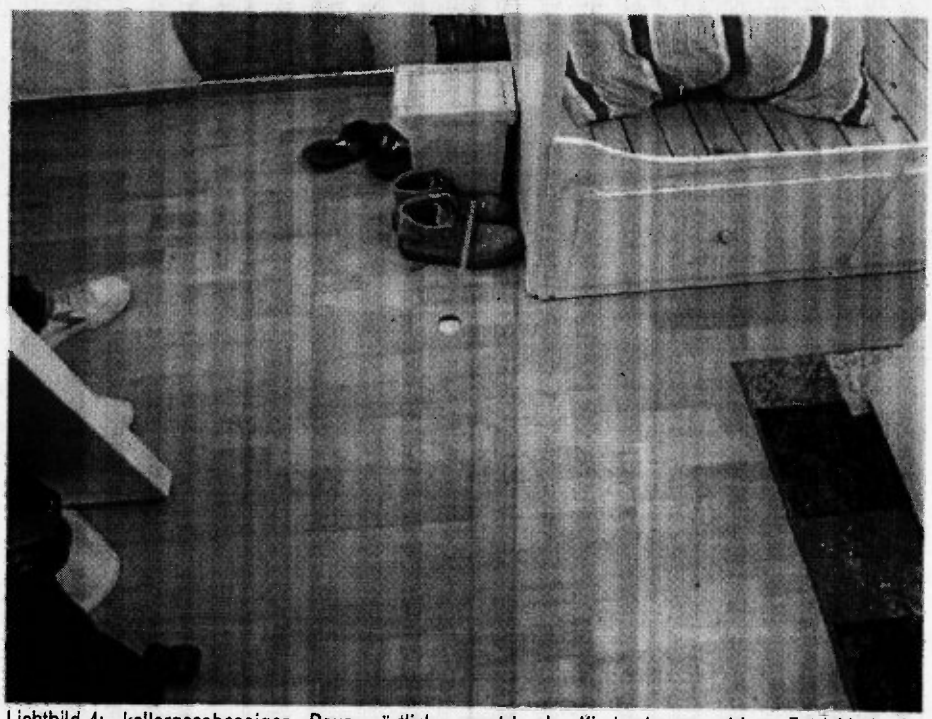


Lichtbild 2: kellergeschossiger Raum örtlich genutzt als Schlafzimmer, hier: Feuchtigkeitsmessung im Sockelbereich zur Kelleraußenwand

Lichtbilder zur Feuchtigkeitsmessung
Ortstermin am 01.06.2025
Hauptstraße 93 in 51143 Köln (Zündorf)



Lichtbild 3: Beispielhaft, hier: Feuchtigkeitsmessung



Lichtbild 4: kellergeschossiger Raum örtlich genutzt als Kinderzimmer, hier: Estrichbohrung Unterdrucktrocknung