

Information zur Lüftung der Kellerräume

Allgemein

Diese Handreichung wurde für Mieter, Hausverwaltungen, Bauträger, usw. und zur freien Verfügung erstellt, um über die richtige Nutzung von Kellerräumen hinsichtlich Feuchtigkeit zu informieren.

Anlass waren verschiedene Sachverständigen-Aufgabenstellungen im Sommer 2016 hinsichtlich Feuchtigkeit in Kellerräumen, manchmal verbunden mit Schimmelpilzbildung.

Voraussetzung ist, dass an den erdberührten Kellerbereichen (z.B. Bodenplatte, Wände) und Kellerfenstern kein Wasserdurchgang erfolgt.

Wohnungen in Untergeschossen

Das Lüftungsverhalten für Untergeschoss-Wohnungen orientiert sich an der Lüftung von üblichen Wohnräumen. Die übliche Luftfeuchte liegt

zwischen 40% und 60%. Solche Räume sind nicht Gegenstand dieses Merkblattes.

Waschküchen, Trocken- u. Fahrradräume

Durch Wäsche, nasse Fahrräder, usw. entsteht Wasserdampf der die Feuchtigkeit in der Luft zusätzlich erhöht. Diese Raumfeuchte ist direkt nach außen abzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass diese erhöhte Raumfeuchte nicht durch länger offen stehende Zugangstüren in die angrenzenden Kellerräume gelangen und sich dort auf kühlere Oberflächen niederschlagen kann. Auf keinen Fall dürfen die Zugangstüren zum Querlüften genutzt werden.

Die Raumtemperatur sollte nicht unter +5°C und darf auf keinen Fall unter 0°C fallen.

Lagerkeller, Kellerabteile

Werden die Kellerräume nur zur Lagerung von Getränken genutzt, spielt die Lüftung und somit der Feuchtigkeitsgehalt der Luft eine unterge-

ordnete Rolle. Bei der allgemeinen Nutzung der genannten Räume ist zwischen Lüftung im Sommer und Lüftung im Winter zu unterscheiden.

Sommerlüftung im Lagerkeller

Nach dem Schimmelpilz-Sanierungsleitfaden des Umweltbundesamtes der Bundesregierung gilt:

„In Kellerräumen sind die Außenwände oftmals relativ kalt. In solchen Räumen kann sich im Sommer, wenn warme Luft in den Keller gelangt, Luftfeuchtigkeit an der kalten Kellerwand niederschlagen. Dadurch kann es zu Schimmelpilzwachstum kommen. In den Sommermonaten sollte in Kellerräumen daher nicht am Tag, sondern vorzugsweise nachts bzw. in den frühen Morgenstunden gelüftet werden.“

Mit anderen Worten:

Der kühle Kellerraum lässt sich im Sommer nicht durch Lüften am Tag schadlos erwärmen.

Weil warme Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als kalte, bewirkt das Einlassen der warmen Sommerluft in die kühleren Kellerräume genau das Gegenteil.

Die Luft kühlt sich im Keller rasch ab. Die enthaltene Feuchte schlägt sich als erhöhte Luftfeuchtigkeit (über 80%) oder gar als Kondenswasser an den Oberflächen (Gegenstände und Wände) nieder.

Der Keller kann feucht werden und könnte somit die idealen Voraussetzungen für die Bildung von Schimmelpilz bekommen.

Um das Ansiedeln des Schimmelpilzes zu vermeiden, sollte der Keller im Sommer nur nachts oder während der frühen Morgenstunden (genaue Uhrzeit hängt ab von der Außentemperatur) gelüftet werden. Tagsüber bleibt das Kellerfenster bis auf einen kleinen Spalt geschlossen.

Ist der Keller trotz richtigen Lüftens feucht, könnten die Nutzer versuchen, durch den Einsatz von professionellen Luftentfeuchtern oder mit Hilfe von Hausmitteln die Raumluftfeuchtigkeit herabzusetzen.

Nach der Wärmeschutznorm kann Schimmelpilzwachstum beginnen ab 80% relative Luftfeuchtigkeit und aufwärts. Diese relative Luft-

feuchtigkeit kann mit einem handelsüblichen Hygrometer kontrolliert werden.

Nochmals: Idealerweise werden die Kellerfenster im Sommer am Abend geöffnet und in den Morgenstunden geschlossen.

Winterlüftung im Lagerkeller

Wenn der Winter keine allzu deutliche Minusgrade aufweist, können in den ungeheizten Kellerräumen die Fenster auch tagsüber in Kippstellung belassen bleiben. Dadurch findet ein regelmäßiger Luftaustausch statt. Lediglich bei zu extremen Minusgraden (auf jeden Fall bei weniger als -10°C) sollten die Fenster verschlossen werden.

Verantwortung / Haftung bei Feuchteschäden

Dies ist eine juristische Frage, daher nachfolgend nur Erfahrungswerte:

In Lagerkeller / Kellerabteile gelagerte Waren werden bezeichnet als:

- Hausrat im privaten Bereich
- Betriebseinrichtungen im gewerblichen Bereich

Der Eigentümer haftet für das Eigentum der Mieter nicht, außer er hat den Umstand grob fahrlässig oder vorsätzlich zu vertreten.

Bei Schadenersatzanspruch bei einem Verursacher (falls es jemand gibt der für den Schaden grob fahrlässig oder gar vorsätzlich verursacht hat), kann nur der Zeitwert über den Verursacher oder dessen Haftpflichtversicherung geltend gemacht werden. Hier werden das Alter und die Nutzung des Gegenstandes gewürdigt und in Abzug gebracht.

Die Zeitwertentschädigungen für im Keller gelagerte und durch Feuchtigkeit beschädigten Hausrat / Betriebseinrichtung fallen aus der Sicht der Mieter in der Regel sehr niedrig aus.

Nach den meisten Rechtsprechungen muss die Lagerung von Speisen, Holzmöbeln, Kartonagen und ähnlichen Materialien möglich sein. Vorausgesetzt ist hier das richtige Nutzerverhalten der Bewohner. Über richtiges Nutzerverhalten sollten die Nutzer informiert werden.

In vielen Fällen wird durch den Mietvertrag die Haftung für Feuchtigkeitsschäden an in Kellerräumen gelagerten Hausrat / Betriebseinrichtung ausgeschlossen.

Richtiges Nutzerverhalten und die richtige Art der Lagerung, sowie in Kellerräumen lagerfähige Materialien müssen auf die vorhandenen baulichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Hierbei kommt es immer auf den Einzelfall an.

Hat der Mieter eine Erstversicherung für sein Eigentum (Hausrat / Betriebseinrichtung) und liegt ein versichertes Risiko vor, dann kann er bei seiner Erstversicherung den Neuwert (= Wiederbeschaffungskosten ohne Abschlag für Alter / Nutzung) geltend machen.

Der Mieter schätzt ab und entscheidet, ob er eine Hausrat-/Betriebseinrichtungsversicherung abschließt gegen die Risiken Brand/Leitungswasser/Elementar.

Quellennachweis

Obiges Merkblatt wurde erstellt auf Grundlage von Fachliteratur, Merkblättern aus dem Internet und Hinweisen von Sanierungsfirmen.

Aufgestellt, 28.08.2016

Eduard Hartmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
er für Schäden an Gebäuden

Marco Bamberger
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Bewertung von Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden an Gebäuden