



ImmoBeschau e.U.

ImmoBeschau e.U. | Breitenleer Strasse 58B/14 | 1220 Wien

Frau/ Herr
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xxxx Wien

Ing.
Markus Christian Köhler
Sachverständiger

Breitenleer Strasse 58B/14
1220 Wien

Tel.: +43 664 112 11 64
email: office@immoBeschau.at

FN 669139d | HG Wien | GISA 39073907

Sachverständigenbericht Nr. : 26-xxx

Auftraggeber: Frau/ Herr
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xxxx Wien

Gegenstand: Schimmelbildung in Top xxx

Objekt: Mehrparteienhaus in der XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
xxxx Wien

Datum: xx.xx.2026



Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Aufgrund des Auftrags vom xx.xx.2026, erstatte ich folgenden Bericht:

Gliederung des Berichts:

1. Auftragsgrundlagen	3
2. Sachverhalt	4
3. Ortstermine und Teilnehmer	5
4. Feststellung des Ist-Zustandes	6
5. Thermografiebericht	20
6. Befundung	37
7. Zusammenfassung/ Fazit	42
8. Schlussbemerkung	43

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

1. Auftragsgrundlagen

1.1 Durch die Auftraggeberin übermittelte Unterlagen:

- Mängelmeldung von Frau/ Herr xxxxxxxx an die Hausverwaltung vom xx.xx.2026 samt zugehöriger Fotos.
- Besichtigungsbericht/ Gutachten von Firma xxxxxxxxxxxxxx vom xx.xx.2026 (6 Seiten)

1.2 Auftrag des Sachverständigen:

- Technische Bestandsaufnahme und Analyse des Ist-Zustands zur Feststellung der Ursache der Schimmelbildung sowie Erkundung, ob gegebenenfalls ein baulicher Mangel vorliegt.

2. Sachverhalt

Die Auftraggeberin, Frau/ Herr xxxxxxxxx, ist Eigentümerin der Wohnung Top xxx des Mehrparteienhauses in der xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxx Wien. Das mehrstöckige Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit WDVS-Fassade und wurde laut der Eigentümerin vor ca. 9 Jahren errichtet. Es ist eine Wohnraumlüftung vorhanden, bestehend aus Zwangslüftern im jeweiligen Fenstersturz sowie einem elektrischen Ventilator im Badezimmer mit niedertourigem Dauerlauf in der Grundeinstellung.

Gemäß Aussage der Auftraggeberin entdeckte Sie Anfang Jänner 2026 im Kinderzimmer und im Schlafzimmer, jeweils in den Ecken zu den Außenmauern, beginnende Schimmelbildung. Dies meldete Sie am xx.xx.2026 per E-Mail, samt Planausschnitt, mit Markierung der betroffenen Stellen sowie entsprechenden Fotos, an die Hausverwaltung. Diese beauftragte Firma xxxxxxxxxxxx mit der Begehung der Wohnung und Erstellung eines Berichts. Zudem wurde durch Firma xxxxxxxxxxxx eine Schimmelentfernung durchgeführt.

Gemäß dem Bericht der Firma xxxxxxxxxxxx wurden keine Hinweise auf ein bauliches Gebrechen oder einen Feuchteschaden innerhalb der Bausubstanz gefunden. Der Bericht schlussfolgert, dass die festgestellten Schäden daher wahrscheinlich nutzungs- und klimabedingt in Kombination mit den derzeitigen (im Jänner) witterungsbedingten Randbedingungen zu bewerten sind. Des Weiteren führt der Bericht an, dass dies jedoch keine abschließenden Rückschlüsse auf das dauerhafte oder individuelle Nutzungs- und Lüftungsverhalten der Eigentümerin zulässt.

Laut Aussage der Auftraggeberin, wird von der Hausverwaltung dennoch behauptet, dass die Schimmelbildung allein durch falsches Lüftungsverhalten der Eigentümerin verursacht wurde.

Diese kausale Zuordnung erscheint jedoch nicht schlüssig zumal auch eine Wohnraumlüftung vorhanden ist. Die tatsächliche Ursache der Schimmelbildung blieb somit vorerst ungeklärt.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

3. Ortstermine und Teilnehmer

1.Ortstermin:

Datum: 12.02.2026

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 13:00 Uhr

Teilnehmer:

- Frau/ Herr xxxxxxxxxxxxxxxx
- Herr Ing. Markus Christian Köhler

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

4. Feststellung des Ist-Zustandes

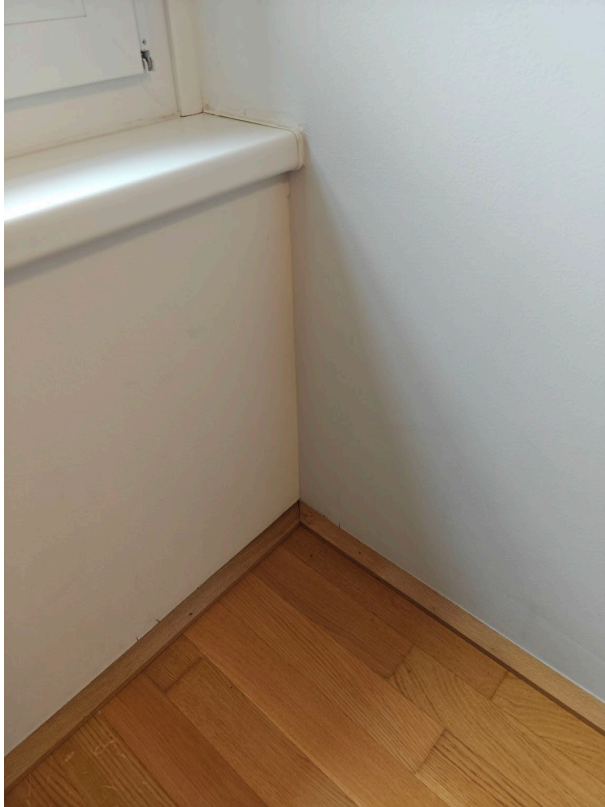


Bild 1 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten, nach erfolgreicher Schimmelentfernung durch Firma xxxxxx



Bild 2 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten, nach erfolgreicher Schimmelentfernung durch Firma xxxxxx. Gut zu erkennen sind die Spuren der durchgeführten Feuchtemessung seitens Firma xxxxxx.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2



Bild 3 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Oberflächentemperatur an Wand links. Diese beträgt an der mit Laser markierten Stelle zum Zeitpunkt des Ortstermins nur 18,3°C. Die ermittelte Taupunkttemperatur liegt hierbei im Verhältnis zu den gemessenen tatsächlichen Raumluftkonditionen bei relativ hohen 14,0°C.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

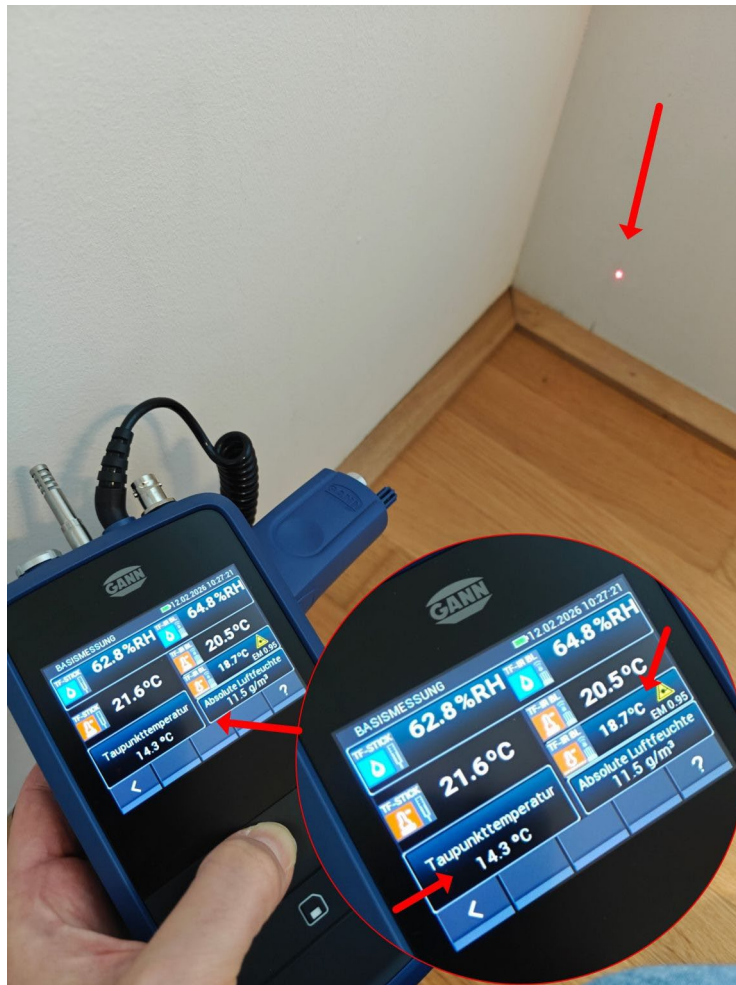


Bild 4 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Oberflächentemperatur an Wand rechts. Diese beträgt an der mittels Laser markierten Stelle zum Zeitpunkt des Ortstermins nur 18,7°C. Die ermittelte Taupunkttemperatur liegt hierbei im Verhältnis zu den gemessenen tatsächlichen Raumluftkonditionen ebenfalls bei relativ hohen 14,3°C.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2



Bild 5 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten nach entfernter Sockelleiste.

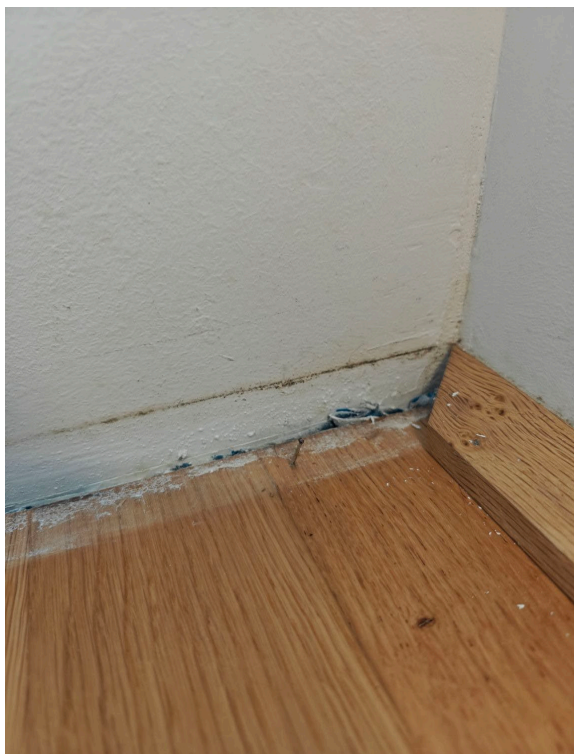


Bild 6 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten nach entfernter Sockelleiste. Es ist deutlich zu erkennen, dass im Randbereich der Sockelleiste noch etwas Schimmel vorhanden ist, dieser sich jedoch darunter nicht weiter ausgebreitet hat.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

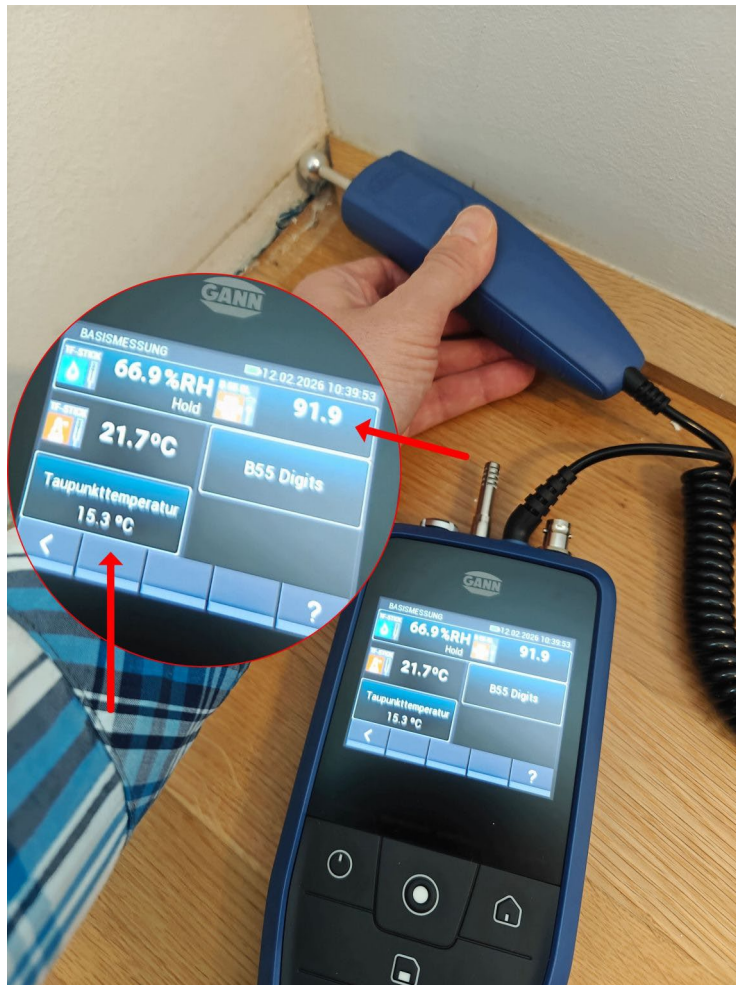


Bild 7 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Wandfeuchte an Wand links im Bereich der entfernten Sockelleiste. Diese liegt bei 91,9 Digits und ist daher als (leicht) feucht zu bewerten. Die ermittelte Taupunkttemperatur liegt hierbei im Verhältnis zu den gemessenen tatsächlichen Raumluftkonditionen bei relativ hohen 15,3°C.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

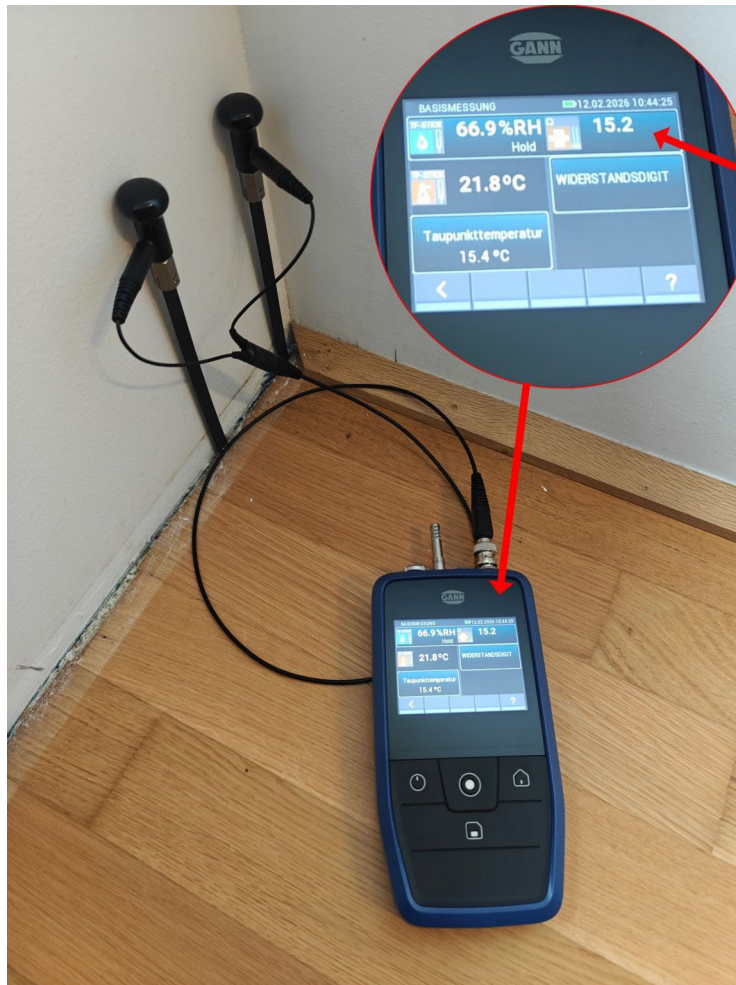


Bild 8 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Bauteilfeuchte an der linken Wandseite im bzw. unterhalb des Fußbodenaufbaus mittels Widerstandssonden. Anhand des gemessenen Widerstands in Höhe von 15,2 Digits, ist die Konstruktion als trocken zu bewerten.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

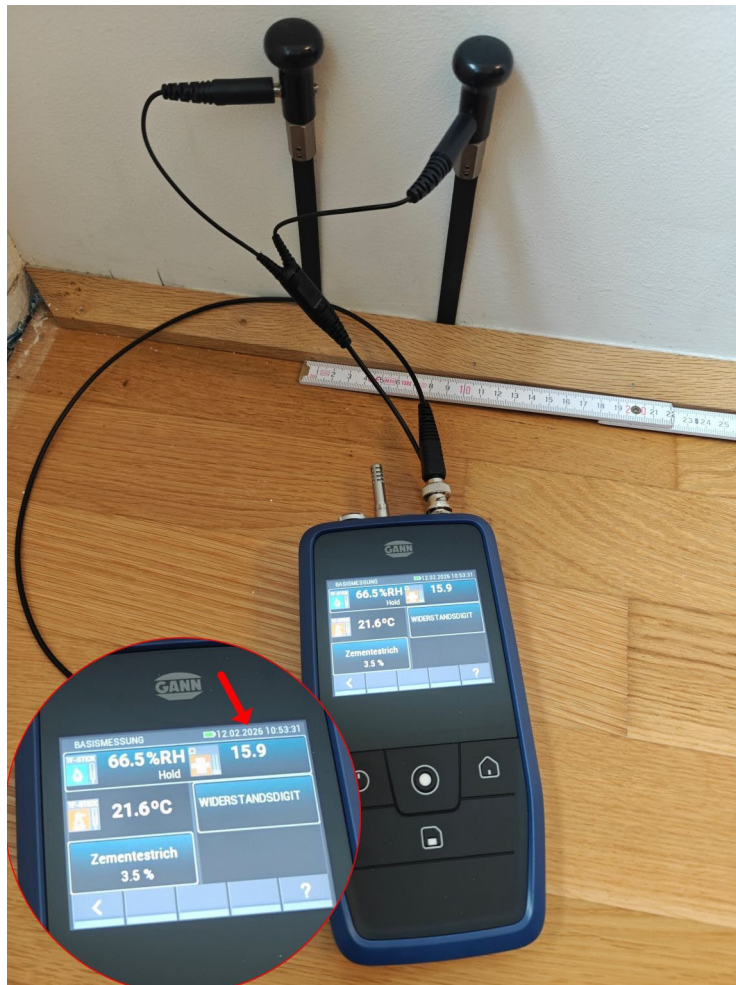


Bild 9 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Bauteilfeuchte an der rechten Wandseite im bzw. unterhalb des Fußbodenaufbaus mittels Widerstandssonden. Anhand des gemessenen Widerstands in Höhe von 15,9 Digits, ist die Konstruktion als trocken zu bewerten.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

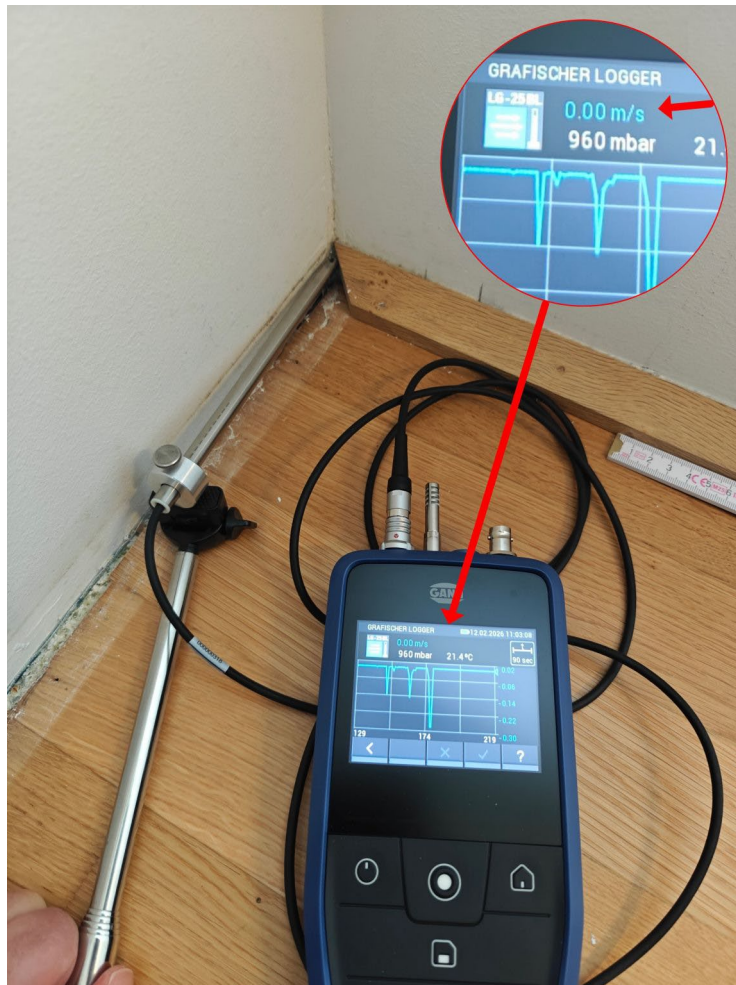


Bild 10 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wanddeck rechts unten; Messung der Luftströmungsgeschwindigkeit in diesem Bereich. Es konnte demnach keine signifikante Luftströmung festgestellt werden, weshalb die Konstruktion in diesem Bereich als luftdicht bezeichnet werden kann.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2



Bild 11 12.02.2026
Balkon: Rissbildung im Abrieb/ Putz der WDVS Fassade in der Wandchse zur Wohnung Top xxx. Aufgrund der vorangehenden Messungen deutet jedoch nichts darauf hin, dass es hierdurch einen Zusammenhang mit dem Auftreten des Schimmelbefalls gibt.



Bild 12 01.01.0001
Balkon: WDVS Fassade an der Wandaußenkante des Balkons ohne sichtbare Schäden und daher auch kein Hinweis auf allfällig vorhandene bauliche Wärmebrücken, welche die Schimmelbildung verursacht haben könnten

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2



Bild 13 12.02.2026

Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Wandfeuchte an Wand links nach kurzem Lüften der Wohnung. Erwartungsgemäß werden zwar immer noch 88,6 Digits Bauteilfeuchte gemessen und die Wandstelle ist somit weiterhin als (leicht) feucht zu bewerten. Die ermittelte Taupunkttemperatur liegt jedoch nun im Verhältnis zu den gemessenen Raumluftkonditionen bei nur mehr 12,1°C und damit annähernd im Normalbereich. Dies zeigt deutlich, dass bei gegebener Konstellation schon eine relativ geringe Veränderung der tatsächlichen relativen Luftfeuchtigkeit genügt, um eine signifikante Verschiebung der Taupunkttemperatur zu bewirken.



Bild 14 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten; Messung der Oberflächentemperatur an Wand rechts nach kurzem Lüften der Wohnung. Diese beträgt an der mittels Laser markierten Stelle zum Zeitpunkt nur mehr 17,8°C. Die ermittelte Taupunkttemperatur liegt jedoch nun im Verhältnis zu den gemessenen Raumluftkonditionen bei nur mehr 11,9°C und damit im Normalbereich. Dies zeigt ebenfalls deutlich, dass bei gegebener Konstellation schon eine relativ geringe Veränderung der tatsächlichen relativen Luftfeuchtigkeit genügt, um eine signifikante Verschiebung der Taupunkttemperatur zu bewirken.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2



Bild 15 12.02.2026
Zimmer 1 - Kinderzimmer: Thermostat ist auf ca 22,5°C eingestellt,
dennoch war der Fußboden in Zimmer 1 spürbar viel zu kühl.
Dieses Empfinden wurde später auch mittels
Wärmebildaufnahmen bestätigt.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

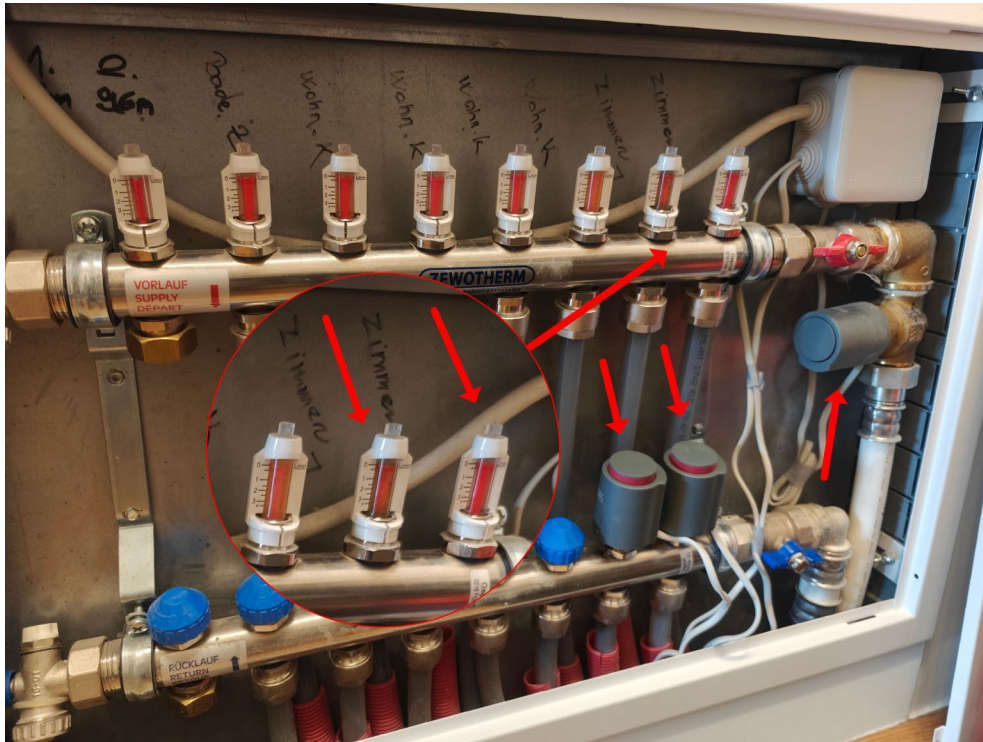


Bild 16 12.02.2026
Fußboden Heizungsverteiler: Hier ist gut zu sehen, dass bei geschlossenem Motorventil rechts, welches über das Thermostat im Wohnzimmer gesteuert wird, gleichzeitig auch der gesamte Heizkreislauf strömungsfrei ist, da hierdurch der Vorlauf an der Hauptzuleitung komplett unterbunden wird. An den weiß/roten Pipetten ist gut zu erkennen, dass obwohl die beiden Motorventile von Zimmer 1 und 2 geöffnet sind, bei geschlossenem "Wohnzimmerventil" kein Wärmedurchfluss erfolgt.

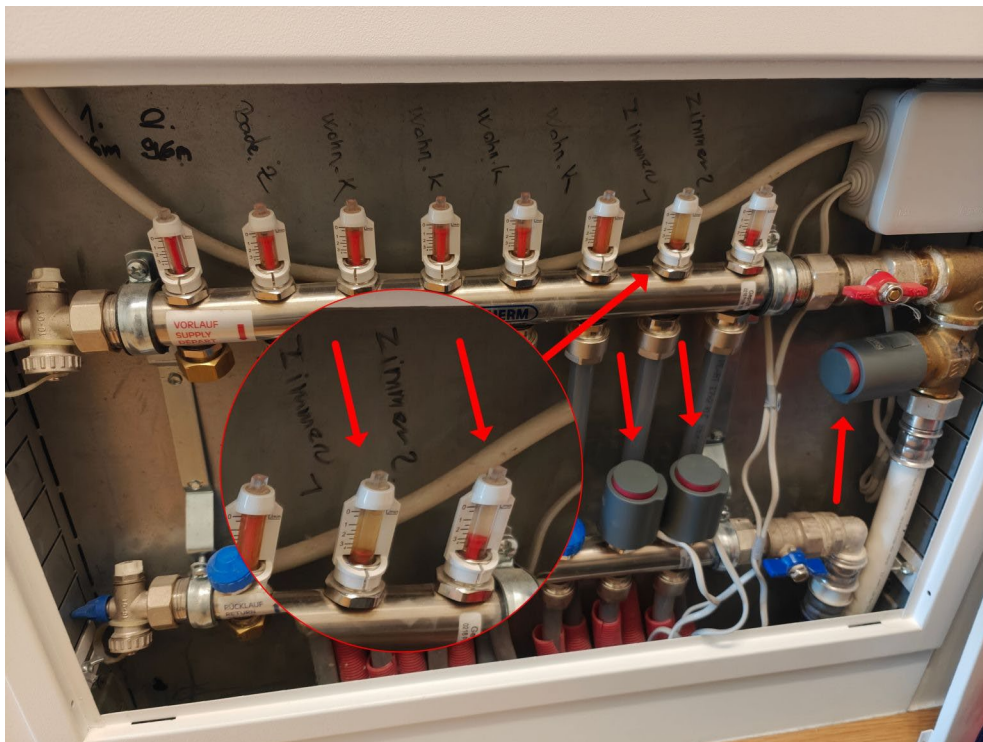


Bild 17 12.02.2026
Fußboden Heizungsverteiler: siehe Beschreibung Bild vor. Der beschriebene Zustand ändert sich nur dann, wenn rechts das vom Thermostat im Wohnzimmer aus gesteuerte Motorventil geöffnet ist, wie hier auf dem Bild gut zu erkennen.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

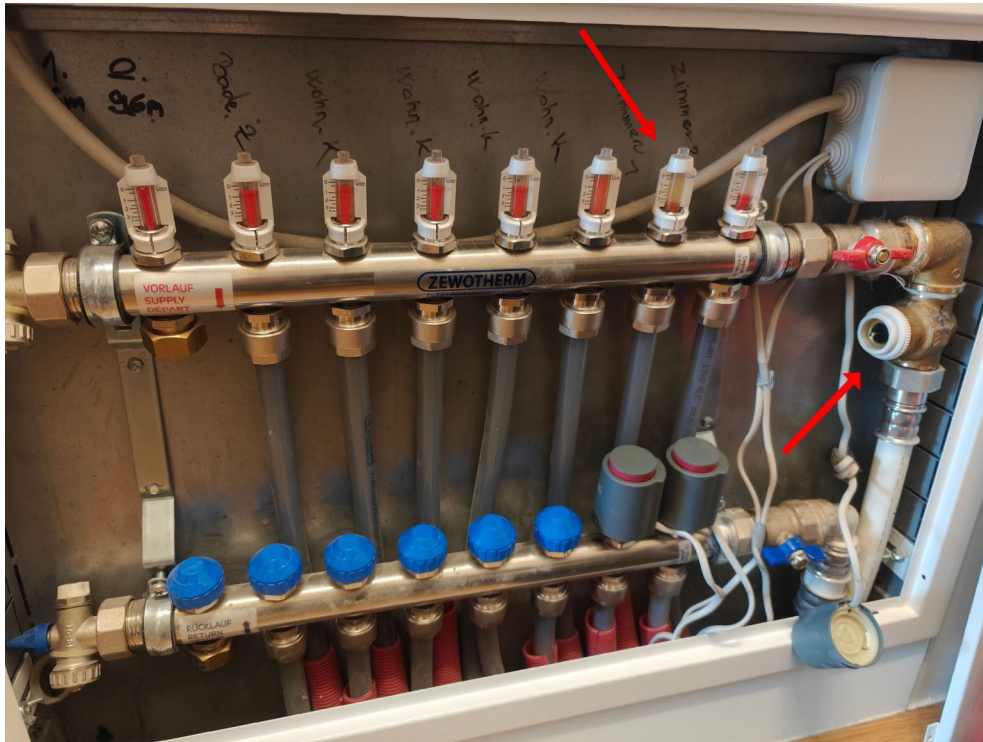


Bild 18

12.02.2026

Fußboden Heizungsverteiler: siehe Beschreibung Bild 16 und 17. Hier wurde zur nochmaligen Verdeutlichung das Motorventil an der Hauptzuleitung komplett abgenommen, wodurch erst eine tatsächlich unabhängige Einzelraumsteuerung der Zimmer 1 und 2 möglich wird. Zudem ist hier auch zu erkennen, dass das Heizwasser beim Heizkreis von Zimmer 1, im Vergleich zu den restlichen Heizkreisen, eine leichte Trübung aufweist, welche zwar als unkritisch eingeschätzt wird, aber dennoch auffällig ist.

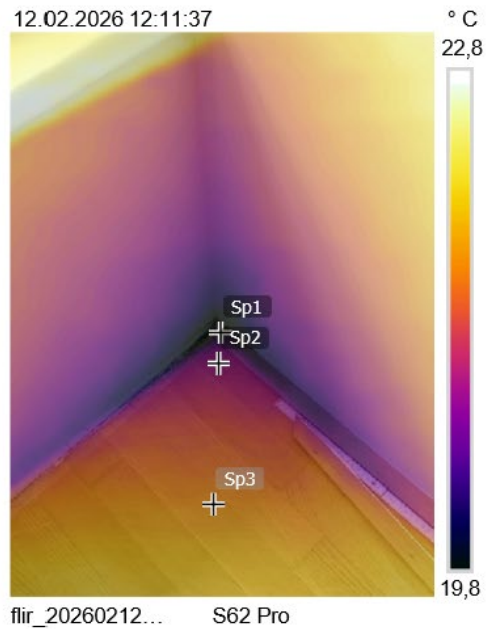
5. Thermografiebericht

Messungen

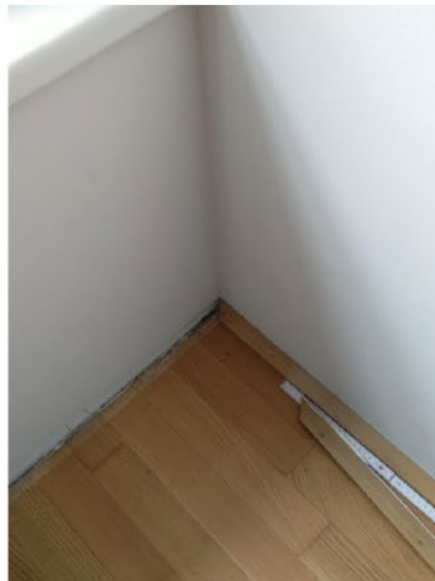
Sp1	19,8 ° C
Sp2	20,7 ° C
Sp3	21,7 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Refl. Temp.	23 ° C



12.02.2026 12:11:37



flir_20260212... S62 Pro

Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts unten

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Messungen

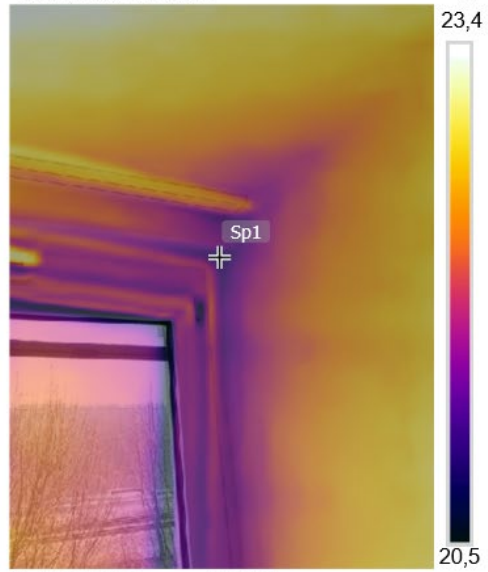
Sp1	21,0 ° C
-----	----------

Parameter

Emissionsgrad	0.94
---------------	------

Ref. Temp.	23 ° C
------------	--------

12.02.2026 10:33:11



fir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 10:33:11



fir_20260212... S62 Pro

Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck rechts oben

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

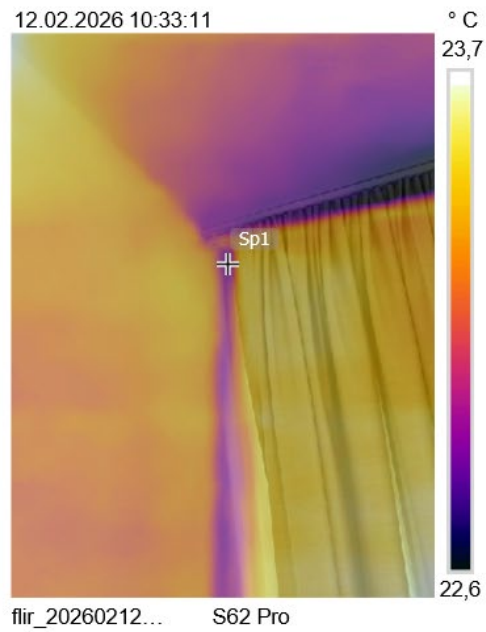
Messungen

Sp1	22,9 ° C
-----	----------

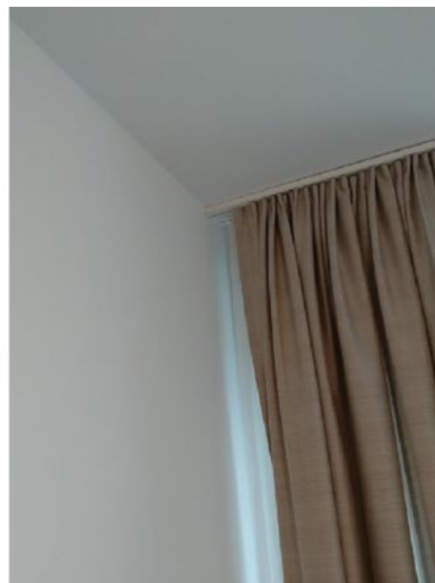
Parameter

Emissionsgrad	0.94
---------------	------

Refl. Temp.	23 ° C
-------------	--------



12.02.2026 10:33:11



fliir_20260212... S62 Pro

Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck links oben

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

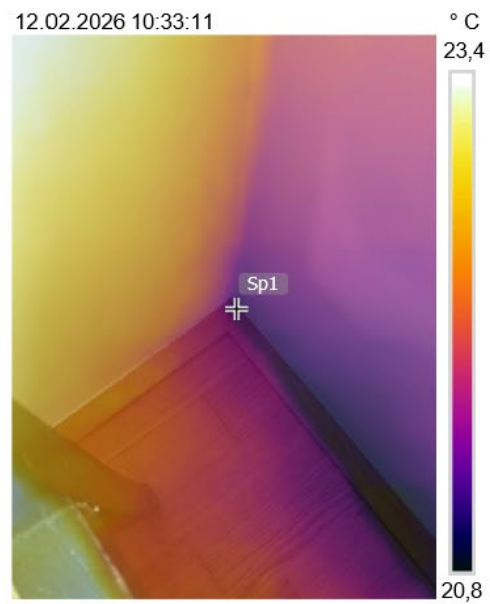
Messungen

Sp1	21,1 ° C
-----	----------

Parameter

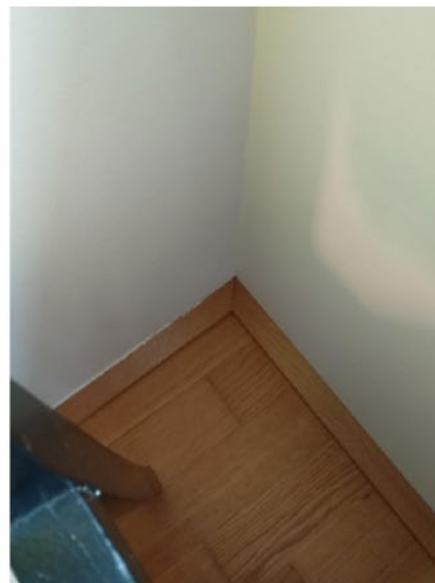
Emissionsgrad	0.94
---------------	------

Ref. Temp.	23 ° C
------------	--------



fIir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 10:33:11



fIir_20260212... S62 Pro

Zimmer 1 - Kinderzimmer: Wandeck links unten

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

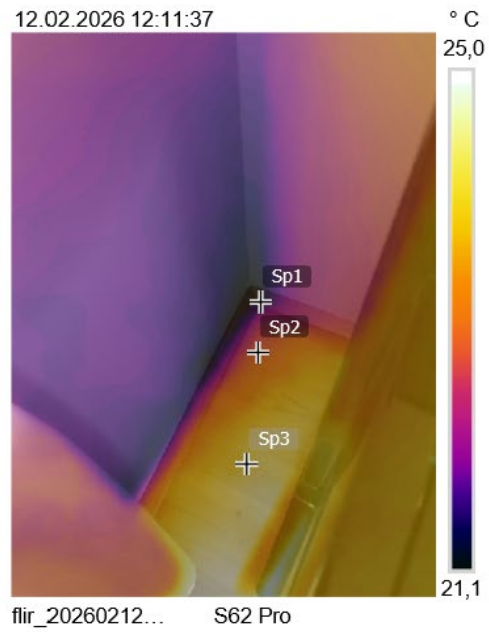
Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Messungen

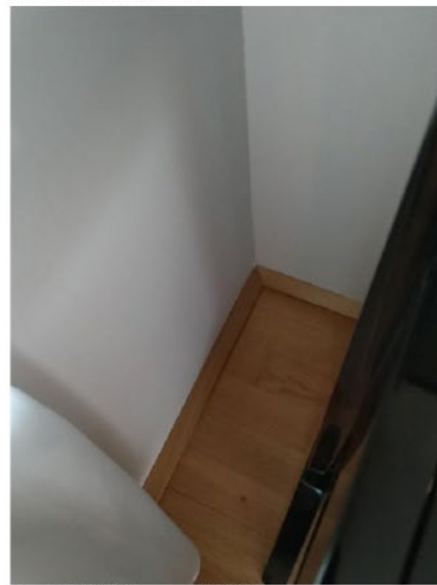
Sp1	21,4 ° C
Sp2	22,9 ° C
Sp3	24,4 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Refl. Temp.	23 ° C



12.02.2026 12:11:37



fliir_20260212... S62 Pro

Zimmer 2 - Schlafzimmer: Wandeck rechts unten

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

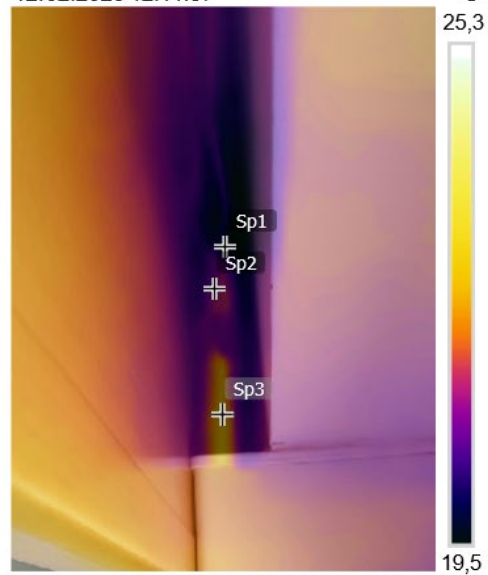
Messungen

Sp1	19,5 ° C
Sp2	21,1 ° C
Sp3	22,5 ° C

Parameter

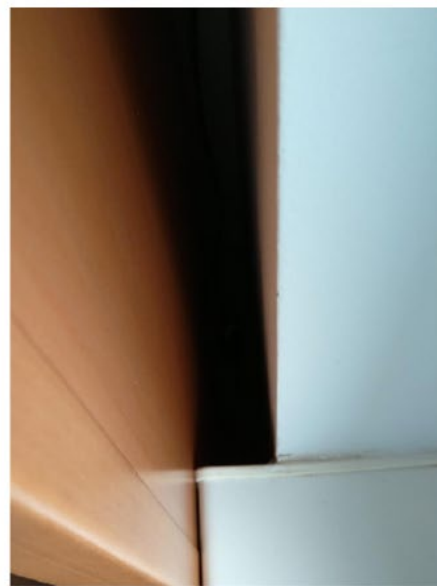
Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:11:37



flir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:11:37



flir_20260212... S62 Pro

Zimmer 2 - Schlafzimmer: Wanddeck links unten

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

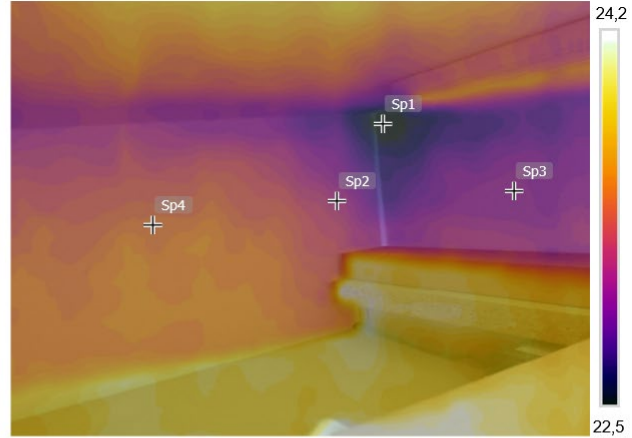
Messungen

Sp1	22,5 ° C
Sp2	23,1 ° C
Sp3	23,0 ° C
Sp4	23,5 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

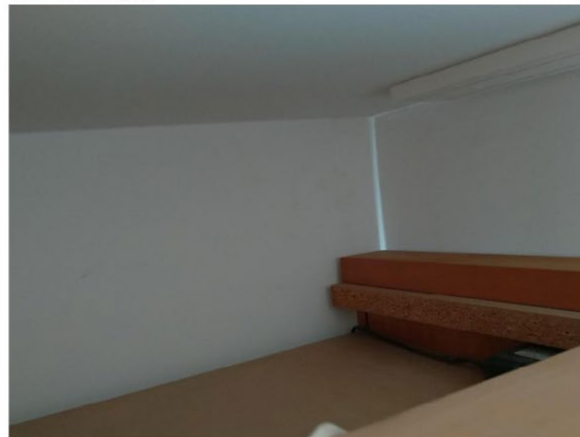
12.02.2026 12:19:11



flir_20260212T121920.jpg

S62 Pro

12.02.2026 12:19:11



flir_20260212T121920.jpg

S62 Pro

Zimmer 2 - Schlafzimmer: Bereich über dem Kasten rechts oben

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

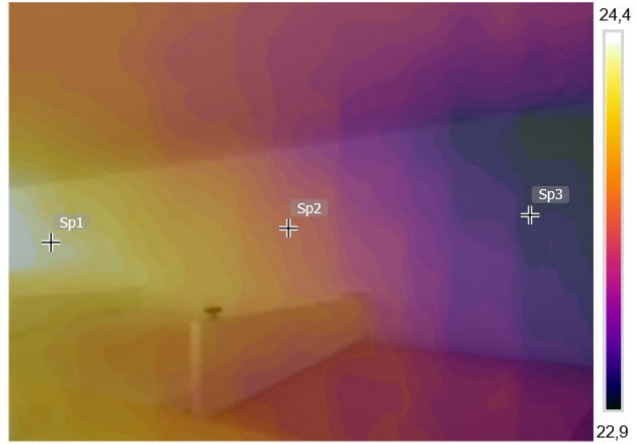
Messungen

Sp1	24,3 ° C
Sp2	23,7 ° C
Sp3	22,9 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

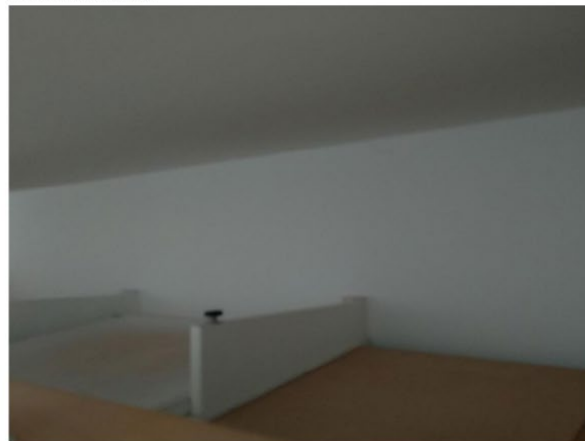
12.02.2026 12:19:11



fir_20260212T121935.jpg

S62 Pro

12.02.2026 12:19:11



fir_20260212T121935.jpg

S62 Pro

Zimmer 2 - Schlafzimmer: Bereich über dem Kasten mittig

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Messungen

Sp1	12,2 ° C
Sp2	21,0 ° C
Sp3	21,3 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:19:11



fir_20260212T121950.jpg

S62 Pro

12.02.2026 12:19:11



fir_20260212T121950.jpg

S62 Pro

Zimmer 2 - Schlafzimmer: Zwangslüfter im Fensterstock

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

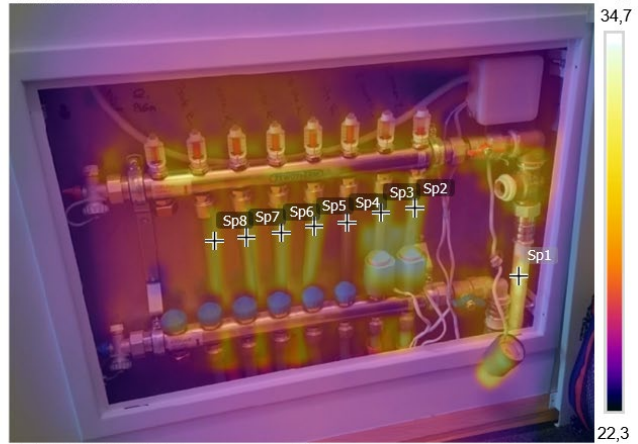
Messungen

Sp1	30,5 ° C
Sp2	30,6 ° C
Sp3	31,0 ° C
Sp4	26,7 ° C
Sp5	31,2 ° C
Sp6	31,2 ° C
Sp7	30,3 ° C
Sp8	30,7 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:22:43



fir_20260212T122255.jpg

S62 Pro

12.02.2026 12:22:43



fir_20260212T122255.jpg

S62 Pro

Fußboden Heizungsverteiler Vorraum: „Unechte“ Einzelraumsteuerung

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

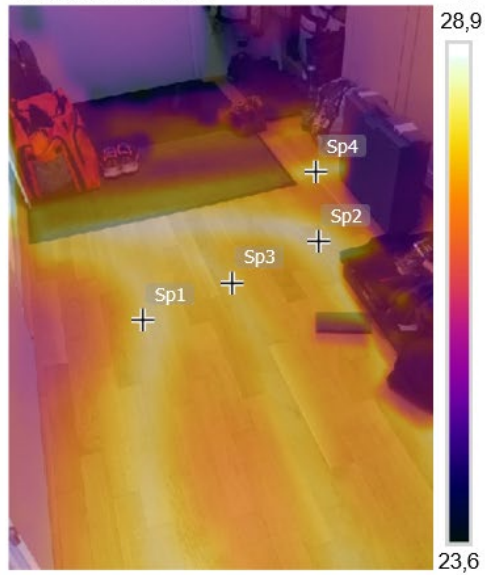
Messungen

Sp1	28,5 ° C
Sp2	28,8 ° C
Sp3	28,2 ° C
Sp4	28,4 ° C

Parameter

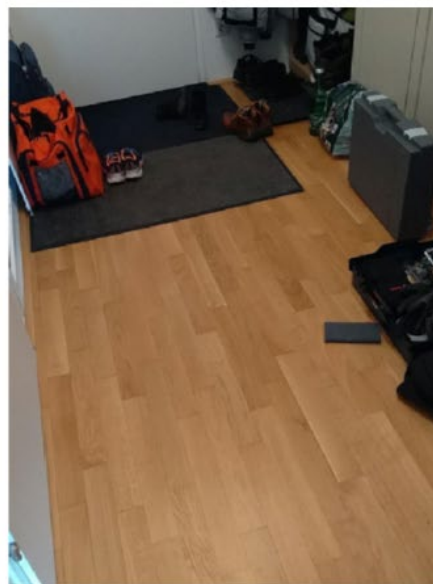
Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:26:29



fir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:26:29



fir_20260212... S62 Pro

Fußboden Vorraum: Lage der Heizleitungen

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

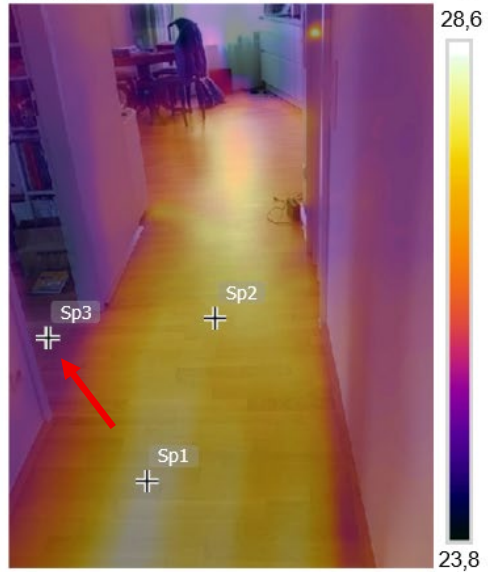
Messungen

Sp1	28,5 ° C
Sp2	27,7 ° C
Sp3	24,8 ° C

Parameter

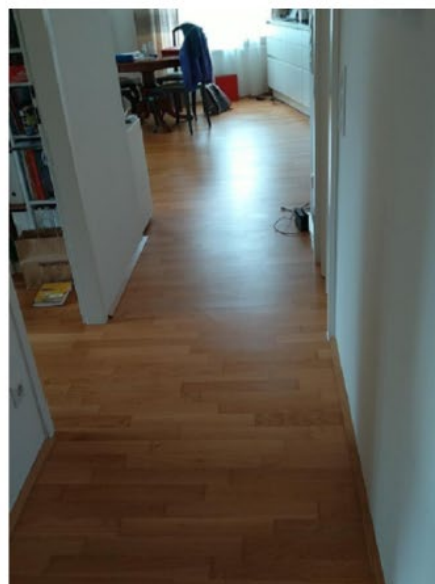
Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:26:29



flir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:26:29



flir_20260212... S62 Pro

Fußboden Gang: Lage der Heizleitungen - hier ist deutlich zu sehen, dass keine Wärmeversorgung ins Zimmer 1 erfolgt.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

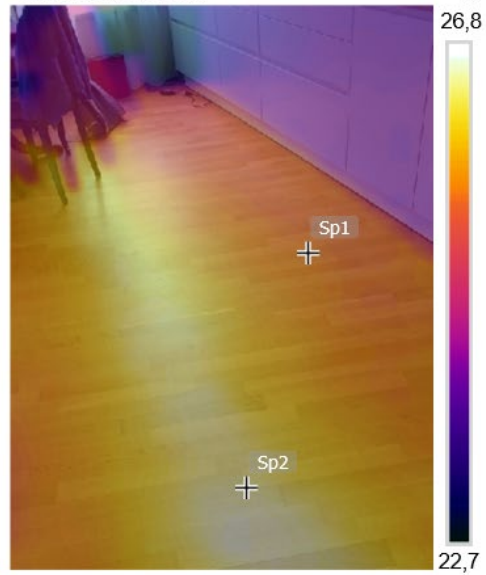
Messungen

Sp1	25,7 ° C
Sp2	26,6 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:11:37



flir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:11:37



flir_20260212... S62 Pro

Fußboden Wohnzimmer: Lage der Heizleitungen

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

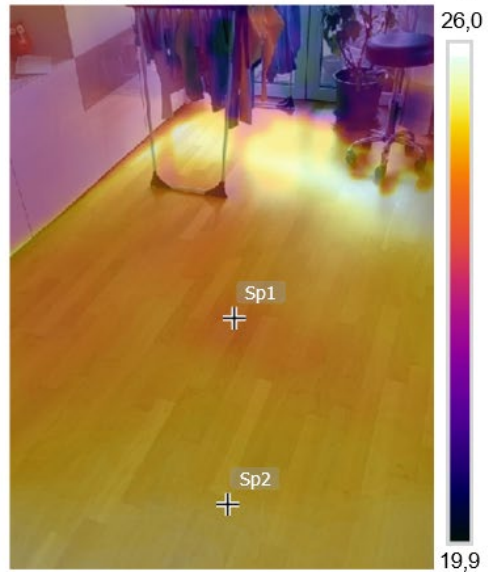
Messungen

Sp1	24,4 ° C
Sp2	25,2 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:11:37



f1ir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:11:37



f1ir_20260212... S62 Pro

Fußboden Wohnküche: Lage der Heizleitungen

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

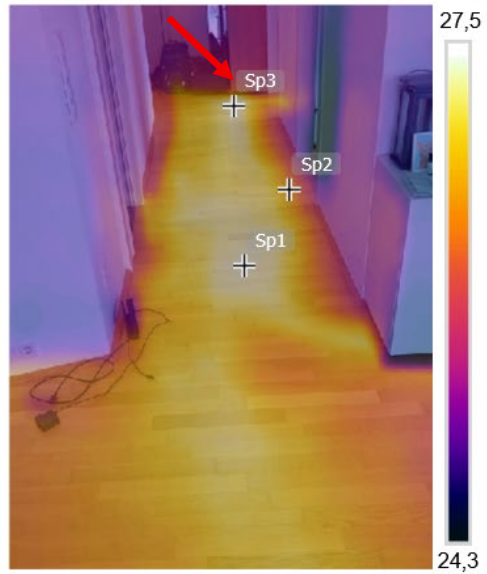
Messungen

Sp1	27,5 ° C
Sp2	26,3 ° C
Sp3	27,5 ° C

Parameter

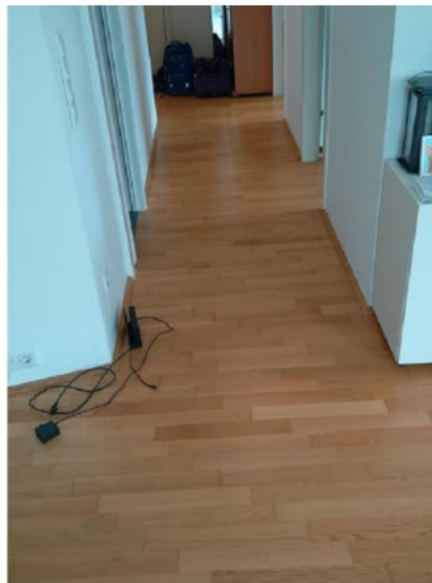
Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:11:37



fir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:11:37



fir_20260212... S62 Pro

Fußboden Wohnküche: Lage der Heizleitungen – hier ist gut zu sehen, dass zwar eine gewisse Wärmeversorgung ins Schlafzimmer erfolgt, diese aber offenbar nicht ausreichend ist.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Messungen

Sp1	23,7 ° C
Sp2	26,2 ° C

Parameter

Emissionsgrad	0.94
Ref. Temp.	23 ° C

12.02.2026 12:11:37



fIir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:11:37



fIir_20260212... S62 Pro

Fußboden Kinderzimmer: Lage der Heizleitungen – hier ist gut zu sehen, dass keine Wärmeversorgung durch die Fußbodenheizung ins Schlafzimmer erfolgt. Die gemessene Raumtemperatur von ca. 21°C wird hier offenbar hauptsächlich über den Wärmeausgleich der warmen Luftmassen innerhalb der Wohnung erzielt.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Messungen

Sp1	27,0 ° C
Sp2	25,4 ° C
Sp3	27,0 ° C

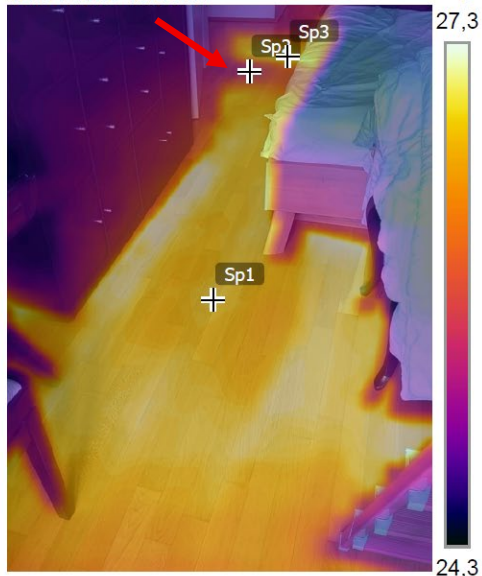
Parameter

Emissionsgrad	0.94
Refl. Temp.	23 ° C

Geolokalisierung

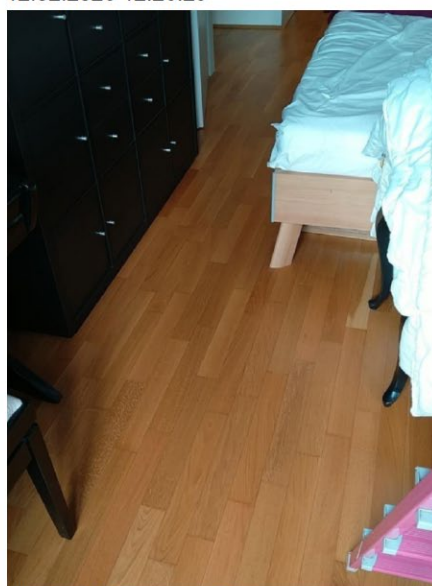
Kompass	0° N
---------	------

12.02.2026 12:26:29



fIir_20260212... S62 Pro

12.02.2026 12:26:29



fIir_20260212... S62 Pro

Fußboden Schlafzimmer: Lage der Heizleitungen – hier ist gut zu sehen, dass zwar eine gewisse Wärmeversorgung ins Schlafzimmer erfolgt, diese aber offenbar nicht ausreicht, um bei starken Frostperioden die Bauteiltemperatur in der bodennahen Ecke beim Kasten über der Taupunkttemperatur zu halten.

6. Befundung

Kinderzimmer (Zimmer 1):

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war der Schimmelbefall in den betroffenen Bereichen bereits entfernt worden. Linienförmiger Schimmelbefall konnte noch an den Wandflächen entlang der Schaumstoffkante der Sockelleiste gefunden werden, welcher von dieser verdeckt war und somit erst nach dem Entfernen eines Stücks der Holz-Sockelleiste, sichtbar wurde. Darunter war keine Schimmelbildung feststellbar.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins lag die Außenlufttemperatur zwischen 4 °C bis 6 °C. Die Raumtemperatur im Kinderzimmer wurde mit ca. 21° C gemessen bei einer leicht erhöhten relativen Raumluftfeuchtigkeit von über 60%. Der Grund für die temporär leicht erhöhten relativen Luftfeuchtigkeit zum Zeitpunkt des Ortstermins lag offensichtlich daran, dass Wäsche zum Trocknen im Wohnzimmer aufgehängt war.

Die Oberflächentemperaturen des Eckbereichs im Kinderzimmer lagen zum Zeitpunkt des Ortstermins bei 18,3°C bzw. 18,7°C bei einer gemessenen Bauteilfeuchte von bis zu 91,9 Digits, welche somit als (leicht) feucht einzustufen ist. Die ermittelte Taupunkttemperatur lag im Verhältnis zu den gemessenen tatsächlichen Raumluftkonditionen bei relativ hohen Werten von bis über 15°C und damit nur recht knapp unterhalb der gemessenen Bauteiltemperatur. Hierzu ist festzuhalten, dass bei Unterschreitung der Taupunkttemperatur, sich Feuchtigkeit an Wandoberflächen absetzen kann und dies im ungünstigsten Fall zu Schimmelbildung führt, wie im gegenständlichen Fall auch geschehen.

Dieser Umstand erscheint jedoch nicht die alleinige Ursache für die Schimmelbildung zu sein, da ein derartiges Auskühlen der Wandflächen und Unterschreiten der Taupunkttemperatur im Bodenbereich aufgrund der vorhandenen Fußbodenheizung aus Sicht des SV bauphysikalisch gar nicht hätte passieren sollen.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Zur Abklärung eines allfällig vorhandenen Feuchteintritts von außen durch Wand und/ oder Decke, wurde daher der angrenzende Balkon sowie die Fassadendämmung besichtigt. Bis auf einen Riss in der WDVS-Fassade im Bereich der Wandchse im überdachten Anschluss des Balkons zur Wohnung hin, zeigten sich dort jedoch keine Auffälligkeiten. Des Weiteren wurde mittels Widerstands-Messsonden Feuchtemessungen des Fußbodenaufbaus bzw. der darunter liegenden Rohdecke sowie danach auch eine Luftströmungsmessung im Eckbereich durchgeführt, um allfällige Leckagen ausschließen zu können. Sämtliche dahingehend durchgeführte Messungen lieferten ein unauffälliges Ergebnis, sodass aktuell ein Vorliegen eines baulichen Gebrechens an den Betonwänden und deren Dämmung als Ursache des Schimmelbefalls mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Dies deckt sich auch mit der Feststellung des Berichts der Firma xxxxxxxxxxxxxxxx.

Beim Ortstermin war jedoch auffällig, dass der Fußboden in diesem Zimmer, trotz Einstellung des Raumthermostats auf ca. 22,5°C, spürbar zu kühl war. Dies besonders in den Eckbereichen zu den Außenwänden hin. Anhand der durchgeführten Wärmebildaufnahmen war deutlich ein Temperaturunterschied zwischen dem Kinderzimmer und dem Gangbereich sowie den restlichen Räumen feststellbar. Die Oberflächenwärmestrahlung des Fußbodens im Zimmer 1 lag in der Fläche bei ca. 24°C; im Eckbereich jedoch nur mehr bei ca. 21°C. Im Vergleich dazu konnte in den restlichen Räumen ein Oberflächenwärmestrahlung von bis zu ca. 27°C und somit ein Unterschied von bis zu 7 °C festgestellt werden.

Probehalber wurde daher das Raumthermostat im Zimmer 1 auf über 25°C hochgedreht und zwischenzeitlich mit der weiteren Befundung fortgefahren. Dennoch zeigte sich auch danach auf den Wärmebildern keinerlei Unterschied und weiterhin ein im Verhältnis kalter Boden.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Zunächst wurde daher ein möglicher Defekt am Thermostat bzw. in der Heizungsanlage vermutet und ein Blick in den Fußbodenheizungsverteiler im Vorraum geworfen.

Im Heizungsverteiler im Vorraum wurde dann festgestellt, dass eine unabhängige Einzelraumsteuerung der Zimmer 1 und 2 trotz eigenen Thermostaten und Motorventilen an den beiden Rücklaufleitungen nicht gegeben ist, da sobald das an der Hauptzuleitung montierte Motorventil vom Wohnzimmerthermostat schließt, es die gesamte Wärmezufuhr kappt. Dadurch erscheint es plausibel, dass seit jeher kein ausreichend langer Wärmedurchfluss im Fußbodenheizkreis von Zimmer 1 stattfinden konnte, wodurch die speicherwirksame Masse grundsätzlich nie ausreichend erwärmt wurde und aufgrund der zudem ungewöhnlichen Frostperiode dann speziell im Eckbereich gänzlich auskühlte. Dies führte sehr wahrscheinlich in Verbindung mit temporär erhöhter Raumluftfeuchtigkeit im Wohnraum zur Unterschreitung der Taupunkttemperatur und somit Kondensatbildung an den bodennah angrenzenden, kalten Betonwänden. Diese Feuchtigkeit konnte dort dann allein durch Lüften und ohne einer korrekt funktionierenden Fußbodenheizung nicht mehr abtrocknen und dies führte schließlich zur Schimmelbildung.

Für die vermutete geringe Heizwasserströmung im Zimmer 1, spricht auch die Tatsache, dass das Heizwasser am Heizkreis von Zimmer 1 eine erkennbare, leicht rostbraune Trübung (Verschlammung?) aufweist, welche aktuell jedoch noch als unbedenklich einzustufen ist.

Um die Funktion des Heizkreislaufs in Zimmer 1 zu testen und dort die speicherwirksame Masse auf die gewünschte Soll-Temperatur zu erwärmen, wurde das vom Wohnzimmer aus gesteuerte Motorventil vom Vorlauf komplett entfernt und die Auftraggeberin ersucht, die weitere Entwicklung über den kommenden Tag zu beobachten.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Am darauffolgenden Tag - xx.xx.2026 - wurde dem Sachverständigen dann von Frau/ Herr xxxxxxxxxxxxxx mitgeteilt, dass der Fußboden im Zimmer 1 nun spürbar warm wird. Die Tatsache, dass es auch bei voll geöffnetem Heizungsvorlauf und geöffnetem Motorventil von Zimmer 1 ca. 24 Stunden dauerte, bis sich eine Erwärmung des Fußbodens bemerkbar machte, ist ein weiteres Indiz dafür, dass die speicherwirksame Masse im Zimmer 1 bereits stark ausgekühlt war.

Schlafzimmer (Zimmer 2):

Gleiches gilt grundsätzlich auch für das Schlafzimmer (Zimmer 2). Aufgrund der schlechten Zugänglichkeit bedingt durch den Schrankverbau, wurde hier jedoch auf eine Detailmessung mittels Messgerät (GANN CH17) verzichtet und lediglich Wärmebildaufnahmen vorgenommen. Diese zeigen, dass der Fußboden in der Fläche mit ca. 27°C zwar deutlich wärmer ist als im Kinderzimmer, allerdings im Eckbereich ebenfalls nur mehr eine niedrige Oberflächenwärmestrahlung von ca. 21°C vorliegt. Somit ist es hier ebenfalls offenbar zu einer Auskühlung der speicherwirksamen Masse aufgrund der nicht korrekt arbeitenden Fußbodenheizung im Zusammenhang mit der ungewöhnlichen Frostperiode und dadurch zu Schimmelbildung im Eckbereich in Bodennähe gekommen. Weshalb die Fußbodenwärmeabstrahlung in der Zimmerfläche im Schlafzimmer im Vergleich zum Zimmer 1 derart unterschiedlich ausfällt, obwohl auch dieses, in der aktuellen Ventilmontage im Heizungsverteiler über keine unabhängige Einzelraumsteuerung verfügt, ist aktuell noch unklar und kann derzeit nur vermutet werden. Eventuell profitiert das Zimmer 2 von einer kürzeren Heizleitungslänge und/ oder möglicher Wärmeübertragungen der Fußbodenheizung im Bereich des ursprünglich vorhandenen Abstellraums, welcher direkt im Anschluss an das Schlafzimmer situiert war. Dieser positive Unterschied genügte jedoch offensichtlich nicht und führte dennoch auch in diesem Zimmer im Eckbereich in Bodennähe zu Schimmelbildung.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

Ein wesentlicher Unterschied in den beiden Zimmern besteht jedoch aufgrund der Möblierung. Denn mit großer Wahrscheinlichkeit begünstigte die Situierung des im Frontbereich platzierten Kastens auch noch die zusätzliche Schimmelbildung im Deckenbereich beim linken vorderen Raumeck, da dort offenbar die Luftzirkulation zu einem gewissen Maß eingeschränkt ist, obwohl augenscheinlich genügend Abstand des Kastens zur Außenwand berücksichtigt wurde.

7. Zusammenfassung/ Fazit

Nach Analyse der Faktenlage, den Messungen und der sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen, wurde die Schimmelbildung sehr wahrscheinlich durch ein Zusammenspiel mehrerer gleichzeitig auftretender und sich negativ kumulierender Umstände verursacht. Eine wesentliche Rolle spielte dabei zweifelsfrei die im Jänner aufgetretene ungewöhnlich lange Frostperiode mit mehreren aufeinander folgenden Frosttagen, welche es laut Medienberichten zuletzt im Jahr 2017 gab.

In diesem Zusammenhang erscheint es plausibel, dass durch die fehlerhafte Installation der Heizungsregelung, mittels Serienschaltung der Motorventile und der dadurch bedingten zu geringen Temperierung der Fußbodenheizung in den Zimmern 1 und 2, das Auskühlen der speicherwirksamen Masse, speziell in den Randbereichen, zusätzlich begünstigt wurde. Dadurch wurde in der Frostperiode die Taupunkttemperatur bereits bei temporär gering erhöhter Raumluftfeuchte, infolge des normalen Wohngebrauchs wie beispielsweise Kochen etc., unterschritten. In weitere Folge kam es dadurch zum Ausfall von Kondensat an den kühleren bodennahen Wandbereichen, welches zum Schimmelbefall führte.

Im Schlafzimmer wirkte sich zudem auch noch die eingeschränkte Luftzirkulation, bedingt durch die Möblierung negativ aus und führte aufgrund der zuvor erwähnten Summe an Umständen hier auch noch zusätzlich im Deckenbereich zur Schimmelbildung.

Um dies in Zukunft zu vermeiden, sollte das bestehende Motorventil vom Wohnzimmer vom Vorlauf entfernt und derart umgebaut werden, sodass 4 gleichgesteuerter Motorventile bei den 4 mit Wohnzimmer beschrifteten Rücklaufventilen montiert und dann vom Thermostat im Wohnzimmer einheitlich gesteuert werden. Nur dann können tatsächlich alle 3 Thermostate unabhängig voneinander und einzeln reguliert und die Fußböden der Zimmer 1 und 2 somit konstant temperiert werden. Dadurch sollte ein weiterer Schimmelbefall – auch bei extremen Frostperioden – verhindert werden können.

Sachverständiger: Ing. Markus Christian Köhler

Bericht Nr.: 26-xxx

Kundenzeichen: xxxxxxxx

Sache: Top xxx - Schimmelbildung in Zimmer 1+2

8. Schlussbemerkung

Der Sachverständige (SV) erklärt, dass er diesen Bericht in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis und auf Basis der ihm vorliegenden Unterlagen gemäß Pkt. 1.1 erstellt hat.

Die Erkenntnisse und Rückschlüsse in diesem Bericht basieren auf dem heutigen Kenntnisstand und beruhen auf der derzeitigen Fachkenntnis des SV. Sie gelten nur für diesen Fall und sind nicht zwingend auf andere Objekte übertragbar.

Sollten im Zuge des weiteren Verfahrens Umstände auftreten, die dem SV zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts nicht bekannt, nicht ersichtlich oder wissentlich verheimlicht wurden, so behält sich dieser vor, seine Stellungnahme bzw. seinen Bericht entsprechend zu ergänzen oder abzuändern.

Der SV bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei jeglicher Weitergabe dieses Dokuments obliegt der Datenschutz den handelnden Personen und liegt nicht im Verantwortungsbereich des SV. Das vorliegende Dokument wird ausschließlich an den jeweiligen Auftraggeber übermittelt und ist urheberrechtlich geschützt. Dritte können aus diesem Bericht keine Haftung ableiten.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Wien, xx.xx.2026

.....
Ing. Markus Christian Köhler