

GEBÄUDECHECK

Jährliche Kontrolle auf Feuchte, Schimmel und thermische Auffälligkeiten

MUSTERBERICHT

Objekt	Mehrfamilienhaus - Musterstraße 12, 12345 Musterstadt
Auftraggeber	Muster-Hausverwaltung GmbH
Begehung	15. Januar 20XX
Berichtsart	Jährlicher GebäudeCheck - Muster
Bearbeitung	Sachverständigenbüro Jörg Schlüter

Leistungsfokus

Der GebäudeCheck konzentriert sich ausschließlich auf sichtbare Feuchte- und Schimmelauffälligkeiten, orientierende Feuchtemessungen, Thermografie sowie die Sichtkontrolle frei zugänglicher Leitungen und deren Umfeld auf erkennbare Undichtigkeiten oder Feuchtespuren.

Feuchte erkennen. Schimmelrisiken bewerten. Thermische Auffälligkeiten dokumentieren.

Jährlich - während der kalten Jahreszeit - nachvollziehbar dokumentiert.

1 Auftrag und Leistungsumfang

Musterhafte Definition des regelmäßig wiederkehrenden GebäudeChecks

Auftrag

Im Rahmen des GebäudeChecks wurden die zugänglichen Gemeinschaftsbereiche des Musterobjekts auf sichtbare Feuchte- und Schimmelauffälligkeiten sowie auf thermische Besonderheiten untersucht. Die Untersuchung fand während der kalten Jahreszeit statt, sodass thermografische Aufnahmen unter geeigneten Temperaturbedingungen möglich waren.

Regelmäßig enthaltene Leistungen

- Sichtprüfung zugänglicher Gebäudebereiche auf Feuchteflecken, Verfärbungen, Ausblühungen, Kondensationserscheinungen und sichtbaren Schimmelbefall.
- Orientierende Feuchtemessungen an auffälligen oder verdächtigen Bauteilbereichen.
- Thermografische Untersuchung ausgewählter und thermisch relevanter Gebäudebereiche bei geeigneten Temperaturbedingungen.
- Erfassung von Raumtemperatur, relativer Luftfeuchtigkeit und Oberflächentemperaturen an ausgewählten Messpunkten.
- Reine Sichtprüfung frei zugänglicher Leitungen und des unmittelbaren Umfelds auf erkennbare Undichtigkeiten, Korrosion, Tropfstellen oder Feuchtespuren.
- Fotografische Dokumentation, Ampelbewertung und fachliche Handlungsempfehlungen.

Wesentliche Leistungsabgrenzung

Keine prophylaktische Leckageortung

Der GebäudeCheck beinhaltet keine Untersuchung verdeckt verlaufender Leitungen und keine prophylaktische Leckageortung. Eine gesonderte Leckageortung wird nur empfohlen, wenn sichtbare Feuchteschäden, erkennbare Undichtigkeiten oder sonstige konkrete Verdachtsmomente festgestellt werden.

Nicht Bestandteil des GebäudeChecks

- Bauteilöffnungen oder zerstörende Untersuchungen.
- Druckprüfungen, Rohrkamerauntersuchungen oder Endoskopien ohne konkreten Anlass.
- Laboruntersuchungen, Schimmelproben oder mikrobiologische Bewertungen.
- Langzeit-Raumklimamessungen oder vollständige Ursachenanalysen festgestellter Schäden.
- Allgemeine bautechnische Gebäudeprüfung, Verkehrssicherheitsprüfung oder Prüfung technischer Anlagen.

2 Untersuchungsbedingungen und Methodik

Witterung	Bewölkt, trocken, geringe Windbewegung
Außentemperatur	ca. +3,0 °C
Innenraumtemperatur	ca. +20,5 °C in den untersuchten Bereichen
Temperaturdifferenz	ca. 17,5 K - für die Musterthermografie geeignet
Relative Luftfeuchtigkeit	ca. 49-54 % r. F. in den untersuchten Innenbereichen
Zugänglichkeit	Keller, Treppenhaus, Dachgeschossflur und ausgewählte Nebenräume zugänglich

Eingesetzte Mess- und Prüfmethoden

Methode	Zweck	Einordnung
Sichtprüfung	Erkennen sichtbarer Auffälligkeiten	Grundlage jeder Feststellung
Orientierende Feuchtemessung	Plausibilisierung auffälliger Bauteilbereiche	Vergleichende/indikative Bewertung
Thermografie	Darstellung thermischer Auffälligkeiten	Nur unter geeigneten Randbedingungen aussagekräftig
Thermo-Hygrometrie	Raumtemperatur und relative Luftfeuchte	Momentaufnahme zum Prüfzeitpunkt
Oberflächentemperatur	Bewertung auffällig kalter Flächen	Ergänzung zur Thermografie

Bewertungssystem

GRÜN - unauffällig	Keine relevante Auffälligkeit im untersuchten Bereich.
GELB - beobachten	Geringfügige oder entwicklungsbedürftige Auffälligkeit; erneute Kontrolle empfohlen.
ORANGE - untersuchen	Relevante Auffälligkeit; weitergehende fachliche Untersuchung empfohlen.
ROT - kurzfristig handeln	Deutlicher Schaden oder konkreter Schadenverdacht; kurzfristige weitere Klärung bzw. Maßnahme erforderlich.

Hinweis: Messwerte und Bilddarstellungen in diesem Musterbericht sind frei erfunden und dienen ausschließlich der Darstellung des späteren Berichtsaufbaus.

3 Zusammenfassung der Musterfeststellungen

Schnellübersicht für Eigentümer und Hausverwaltung

Nr.	Bereich / Feststellung	Bewertung	Empfehlung
01	Kelleraußenwand: erhöhte orientierende Feuchtwerte und sichtbare Feuchtezone	ORANGE	Ursachenklärung
02	Treppenhaus: thermische Auffälligkeit im Außenwandeckbereich	GELB	Beobachten / vergleichen
03	Frei liegende Kellerleitung: Oberflächenkorrosion, keine aktive Leckage sichtbar	GELB	Beobachten / Wartung prüfen
04	Dachgeschoss: auffällige Oberflächentemperatur an Fensterlaibung	ORANGE	Bauliche Ursache prüfen
05	Kellernebenraum: sichtbare Schimmelbildung im Sockel-/Eckbereich	ROT	Kurzfristig untersuchen

Gesamtbewertung im Muster

Im Musterobjekt bestehen mehrere auffällige Feuchte- und Temperaturbereiche. Für die Kelleraußenwand und die Dachgeschosslaibung wird eine weitergehende Ursachenprüfung empfohlen. Die sichtbare Schimmelbildung im Kellernebenraum erfordert eine kurzfristige fachliche Klärung. An der frei liegenden Leitung wurde zum Prüfzeitpunkt keine aktive Leckage festgestellt.

Prioritäten

ROT	Kurzfristige Untersuchung der sichtbaren Schimmelbildung und der Feuchteursache.
ORANGE	Weitergehende Untersuchung der erhöhten Bauteilfeuchtigkeit und der thermisch auffälligen Fensterlaibung.
GELB	Thermische Auffälligkeit und Leitungskorrosion bei der nächsten Prüfung erneut dokumentieren; Wartungsbedarf prüfen.

4 Einzelfeststellungen

BEFUND 01 Kelleraußenwand - sichtbare Feuchtezone		ORANGE
Bereich	Keller, Nordseite, Außenwand im Sockelbereich	
Feststellung	Sichtbar dunklere Zone, lokale Ausblühungen; orientierend erhöhte Feuchteanzeige.	
Muster-Messwert	Vergleichswert trocken: 34 Digits auffälliger Bereich: 92 Digits	
Raumklima	18,2 °C 54 % r. F.	

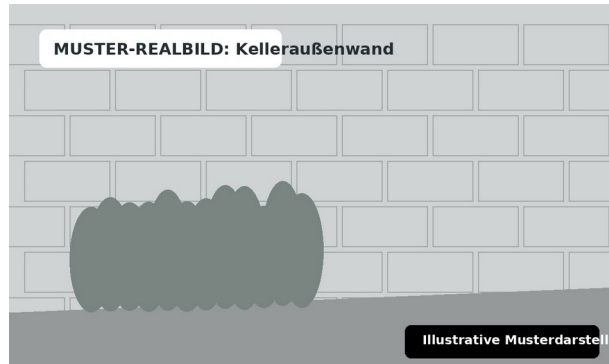


Abb. 1: illustrative Realbilddarstellung

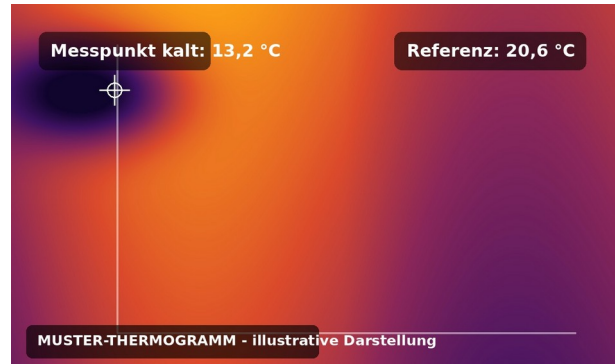


Abb. 2: Musterthermogramm des Anschlussbereichs

Fachliche Bewertung

Die Kombination aus sichtbarer Feuchtezone und deutlich erhöhtem orientierendem Vergleichswert begründet einen konkreten Feuchteverdacht. Aus dem GebäudeCheck allein lässt sich die Ursache nicht ableiten.

Empfehlung

Weitergehende Feuchte- und Ursachenuntersuchung empfohlen. Bei Hinweisen auf einen Leitungswasserschaden kann anschließend eine gesonderte Leckageortung erforderlich werden.

Hinweis zur Messung: Orientierende Feuchtemessungen dienen der vergleichenden Einschätzung. Materialaufbau, Salzbelastung und Messprinzip können Messwerte beeinflussen.

BEFUND 02 Treppenhaus - thermische Auffälligkeit Außenwanddecke		GELB
Bereich	Treppenhaus, 1. Obergeschoss, Nord-/Ost-Außenecke	
Feststellung	Im Thermogramm deutlich niedrigere Oberflächentemperatur im Eckbereich.	
Muster-Messwerte	Raumluft 20,6 °C Oberfläche Referenz 18,9 °C kalter Bereich 13,2 °C	
Sichtbefund	Keine sichtbare Schimmelbildung; keine sichtbare Durchfeuchtung.	

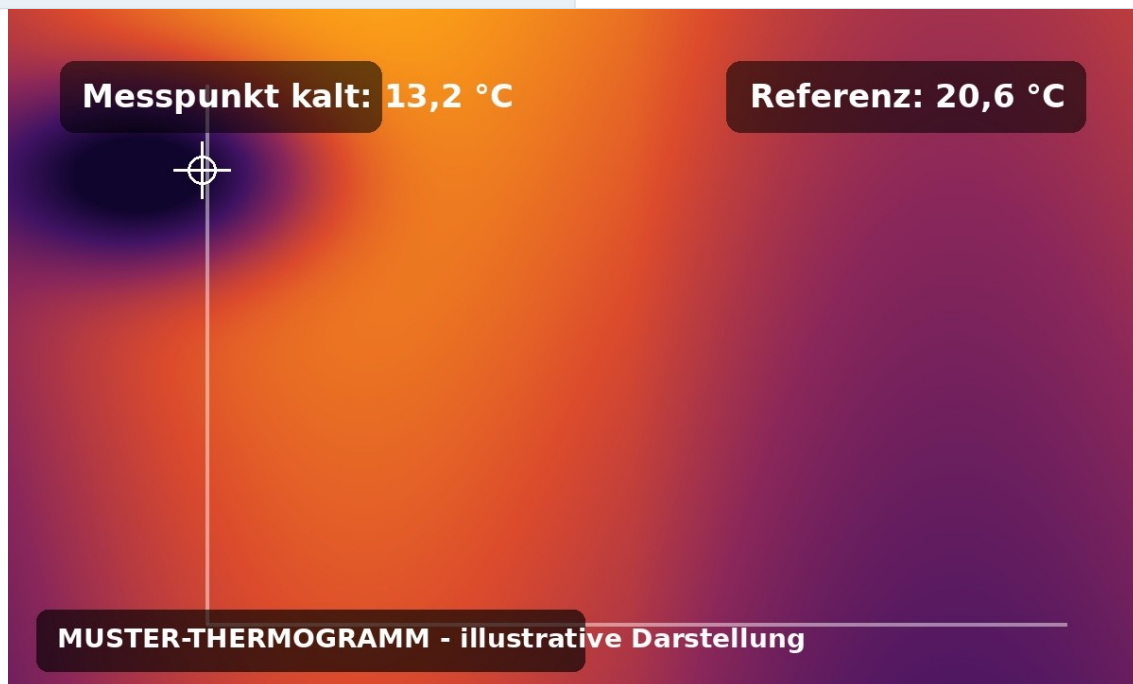


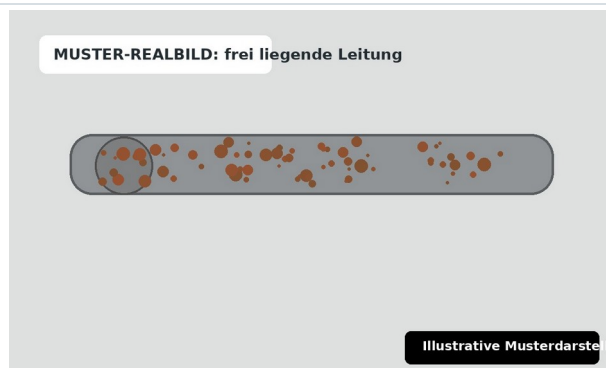
Abb. 3: Musterthermogramm - thermisch auffälliger Eckbereich

Fachliche Bewertung Die Oberflächentemperatur liegt im Muster deutlich unter der Referenzfläche. Die Auffälligkeit kann auf eine geometrische oder konstruktive Wärmebrücke hinweisen. Eine Ursache kann aus der Thermografie allein nicht abschließend abgeleitet werden.	Empfehlung Bereich im Rahmen des jährlichen GebäudeChecks erneut thermografisch dokumentieren. Bei Veränderungen, Feuchtespuren oder Schimmelbildung weitergehende Untersuchung veranlassen.
--	--

BEFUND 03 Frei liegende Kellerleitung - Sichtprüfung		GELB
Bereich	Kellerflur, frei zugängliche metallische Leitung	
Feststellung	Oberflächenkorrosion im Bereich einer Verbindung; keine Tropfenbildung oder aktive Leckage sichtbar.	
Abgrenzung	Keine Druckprüfung, keine Untersuchung verdeckter Leitungsabschnitte.	
Bewertung	Zum Prüfzeitpunkt kein konkreter sichtbarer Leckagehinweis.	



Abb. 4: illustrative Leitungsdarstellung



Detaildarstellung - Muster

Fachliche Bewertung

Die Sichtprüfung ergab keine aktive Undichtigkeit. Die Korrosion sollte hinsichtlich Wartungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs durch das zuständige Fachunternehmen bewertet werden.

Empfehlung

Bei künftig sichtbarer Feuchte, Tropfenbildung oder Feuchtespuren ist eine zeitnahe Ursachenklärung erforderlich. Eine Leckageortung ist erst bei einem konkreten Verdacht angezeigt.

BEFUND 04 | Dachgeschoss - Fensterlaibung thermisch auffällig**ORANGE****Bereich**

Dachgeschossflur, Fenster an der Westseite

Feststellung

Thermisch auffälliger Anschlussbereich an der seitlichen Laibung.

Muster-Messwerte

Raumlufte 20,3 °C | Oberfläche Laibung 11,8 °C

Sichtbefund

Leichte Verfärbung, keine offene Durchfeuchtung sichtbar.

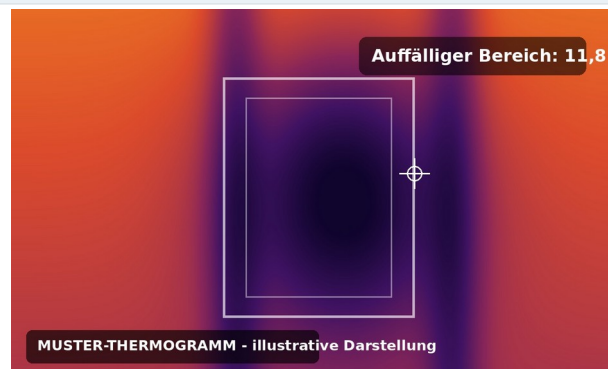


Abb. 5: Musterthermogramm Gesamtansicht

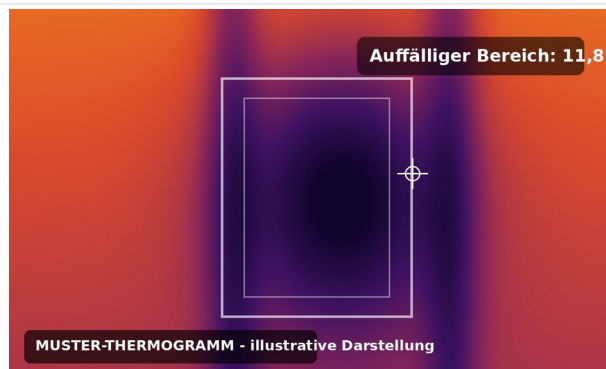


Abb. 6: illustrative Detailansicht

Fachliche Bewertung

Die niedrige Oberflächentemperatur kann unter ungünstigen Raumklimabedingungen das Kondensations- und damit das Schimmelrisiko erhöhen. Eine thermografische Auffälligkeit allein belegt jedoch keinen Feuchteschaden.

Empfehlung

Fensteranschluss bzw. konstruktive Situation weitergehend prüfen. Bei sichtbarer Feuchte oder zunehmender Verfärbung ergänzende Feuchtemessung und Ursachenuntersuchung durchführen.

BEFUND 05 | Kellernebenraum - sichtbare Schimmelbildung**ROT**

Bereich	Kellernebenraum, Außenecke im Sockelbereich
Feststellung	Sichtbare dunkel gefärbte, schimmelverdächtige Aufwuchszone im unteren Wandbereich.
Muster-Raumklima	17,6 °C 58 % r. F.
Feuchtehinweis	Orientierend erhöhte Feuchteanzeige im angrenzenden Sockelbereich.



Abb. 7: illustrative Schimmeldarstellung

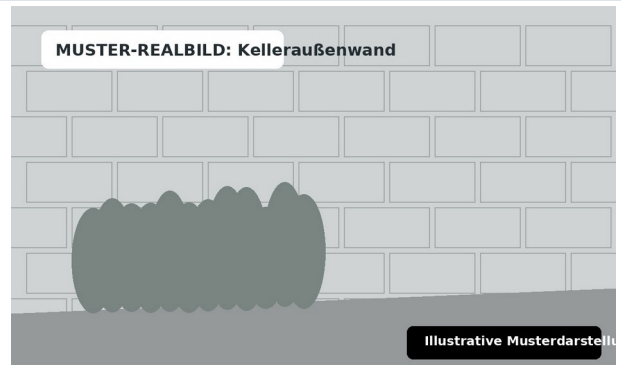


Abb. 8: Umfeld des Musterbefunds

Fachliche Bewertung

Der sichtbare Befund ist kurzfristig fachlich zu klären. Im Rahmen des GebäudeChecks wird weder die Schimmelart bestimmt noch die Ursache abschließend untersucht.

Empfehlung

Weitergehende Feuchte-/Schimmeluntersuchung und Ursachenklärung empfohlen. Art und Umfang eventuell erforderlicher Probenahmen oder Sanierungsmaßnahmen sind gesondert festzulegen.

5 Handlungsempfehlungen und jährliche Fortschreibung

Der GebäudeCheck dient als wiederkehrende Bestandsaufnahme. Festgestellte Auffälligkeiten werden nach Priorität eingeordnet; vertiefende Untersuchungen erfolgen nur bei konkretem Anlass und nach gesonderter Beauftragung.

Priorität	Maßnahme	Zeithorizont	Folgeleistung
ROT	Sichtbare Schimmelbildung und zugehörige Feuchteursache fachlich untersuchen.	kurzfristig	Feuchte-/ Schimmeluntersuchung
ORANGE	Kelleraußenwand: Ursache der erhöhten Feuchte klären.	zeitnah	Feuchte-/ Ursachenuntersuchung
ORANGE	Dachgeschosslaibung: Anschluss und thermische Ursache prüfen.	zeitnah	Detailuntersuchung
GELB	Treppenhausecke erneut thermografisch vergleichen.	nächster Check	GebäudeCheck
GELB	Frei liegende Leitung beobachten; Wartungsbedarf fachbetrieblich prüfen.	nach Bedarf	Fachunternehmen

Fortschreibung ab der zweiten Jahresprüfung

Bei wiederkehrender Beauftragung werden identische oder vergleichbare Prüfbereiche möglichst erneut dokumentiert. Dadurch entsteht eine nachvollziehbare Feuchte- und Thermografiehistorie des Gebäudes.

Bereich	Vorjahr	aktueller Check	Entwicklung	Status
Keller Nord	leichte Feuchte	erhöht	zunehmend	ORANGE
Treppenhausecke	thermisch auffällig	unverändert	stabil	GELB
Dachgeschosslaibung	-	neu auffällig	neu	ORANGE

Empfohlener Prüfzyklus

Einmal jährlich während der kalten Jahreszeit. Der konkrete Termin sollte so gewählt werden, dass für die Thermografie geeignete Temperaturbedingungen vorliegen. Bei akuten Feuchte- oder Schimmelschäden ist nicht bis zum nächsten GebäudeCheck zu warten, sondern eine gesonderte Untersuchung zu veranlassen.

Schlussbemerkung

Dieser Musterbericht zeigt ausschließlich Aufbau, Sprache und Darstellungsform eines möglichen GebäudeCheck-Berichts. Sämtliche Objektangaben, Messwerte, Bilder und Feststellungen sind fiktiv. Ein konkreter Bericht ist stets an die tatsächliche Beauftragung, Zugänglichkeit, Witterung, Messbedingungen und Feststellungen vor Ort anzupassen.

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter

GebäudeCheck - Feuchte | Schimmel | Thermografie | Sichtprüfung zugänglicher Leitungen