

# SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Schimmelbildung – Auszug für gerichtliche Zwecke  
Gutachten-Nr.: GW-2026-048 | Datum: 05. März 2026

Sachverständiger:	Dipl.-Ing. Hubert Wallesch
Qualifikation:	Öff. best. u. vereid. SV, Architektenkammer NRW, Best.-Nr. SV 2004-NW-0881
Fachgebiet:	Baukonstruktion, Feuchtigkeits- und Schäden im Bauwesen
Anschrift:	Venloer Straße 188, 50823 Köln
Auftraggeber:	WG Albrecht / van Drosten / Sonnenfeld (via Mieterverein Köln, W. Lemke)
Objekt:	Rolandstraße 27a, DG-Wohnung, 50677 Köln
Ortstermin:	18. Februar 2026
Relevante Verfahren:	AZ AG Köln: 213 C 188/26 (Räumungsklage)

## Auszug: Befunderhebung (Ortstermin 18.02.2026)

### 3.1 Sichtbefund

Nach Entfernen eines Schrankfeldes (ca. 1,20 m Breite) im südlichen Schlafzimmer, Giebel, wurden auf einer Fläche von ca. 2,4 m x 1,8 m = 4,32 m² Schimmelflecken (grün-schwarz, Aspergillus/Penicillium-Verdacht) festgestellt. Der Schimmelbefall zeigt sich konzentriert auf: (1) Wandputz unmittelbar an der Giebelmauer, (2) Holzunterkonstruktion der Schrankrückwand (partiell), (3) Hinterfüllung der Dämmebene Dachdecke/Attika-Übergang.

### 3.2 Feuchtigkeitsmessungen

Messpunkt	Messmethode	Feuchtegehalt	Grenzwert
Giebelmauer (Außenwand)	CM-Verfahren	6,2 CM-%	< 3,0 CM-% (Ziegel)
Wandputz, Schimmelzone	kapazitiv	94 % r. F.	< 80 % r. F.
Wandputz, angrenzende Zone	kapazitiv	81 % r. F.	< 80 % r. F.
Deckendämmung (Kernbohrung)	CM-Verfahren	4,8 CM-%	< 2,0 CM-% (Mineralw.)
Raumluft (08:00–09:30 Uhr)	Hygrometer	52 % r. F. bei 19,2 °C	40–65 % (normal)

Ergebnis Raumluftmessung: Messwerte liegen im normalen Wohnbereich (40–65 % r. F. bei 20 °C). Ein übermäßig feuchtes Raumklima durch Nutzerverhalten ist ausgeschlossen.

## Auszug: Schadensursache (Kernaussage)

KERNERGEBNIS: Baulich bedingter Mangel – keine Mieterverursachung

1. Fehlerhafte Dampfsperre am Attika-Übergang: Bei der Dachrenovierung 2018 wurde die PE-Folie im Bereich Attika
2. Kältebrücke Attika: Attikaanschluss ohne thermische Trennung. fRsi-Wert unterschreitet Grenzwert 0,70 (Messung
3. Ausschluss Nutzerverursachung: Raumluft-CO<sub>2</sub>-Messung und Lüftungsprotokoll belegen normales Nutzerverhalten

---

### Auszug: Minderungsrelevanz (Ziffer 6 des Gutachtens)

Der festgestellte Mangel (Schimmelbefall ca. 4,32 m<sup>2</sup>, baulich bedingt) beeinträchtigt die Nutzung des Südschlafzimmers erheblich. Eine Mietminderung ist berechtigt. Nach sachverständiger Einschätzung und Vergleich mit einschlägiger Rechtsprechung erscheint eine Minderungsquote von **10–15 %** der Bruttomiete angemessen, wenn lediglich ein Schlafzimmer beeinträchtigt ist.

**Hinweis: Die von den Mietern einbehaltene Minderungsquote von 30 % übersteigt den vom Sachverständigen als angemessen erachteten Bereich (10–15 %) deutlich.**

---

### Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Köln, den 05. März 2026

---

**Dipl.-Ing. Hubert Wallesch, öff. best. u. vereid. Sachverständiger, Architektenkammer NRW**

---

Auszug aus Gutachten GW-2026-048, erstellt für Verfahren AG Köln AZ 213 C 188/26 | Vollständiges Gutachten inkl. Fotoanlage (18 Aufnahmen), Thermografiebilder (6) und Messprotokolle auf Anforderung.