

Geruch – Das unerkannte Problem

Noch vor ca. 20 Jahren wurde eine Geruchsproblematik in Wohn- und Geschäftsgebäuden nicht aktiv wahrgenommen. Das bedeutet nicht, dass es früher keine Geruchsbelästigung aufgrund verschiedenster Gründe gab. Vielmehr galt es als peinlich, weil nach Volksmeinung ein schlechter Geruch mit mangelnder Hygiene verbunden war. Deshalb wurde in den allermeisten Fällen das Problem verschwiegen und der Geruch häufig sogar mit Duftstoffen überlagert.

Durch intensive Forschung und Weiterentwicklung der Untersuchungsmethoden sowie Aufklärung über die Medien hat die Thematik eines auffälligen Geruches in Innenräumen einen höheren Stellenwert eingenommen. Insbesondere dann, wenn keine sichtbaren Schäden feststellbar sind, aber z.B. Bewohner über muffigen Geruch oder Befindlichkeitsstörungen klagen, ist dies im Rahmen einer Sachverständigentätigkeit ein wesentlicher und wichtiger Hinweis bezüglich der Schadenerkennung und der Schadenbeseitigung.

So war in diesem zu Wohnraum ausgebauten Keller (Foto Nr. 1) von den Bewohnern kein sichtbarer Mangel oder Schaden feststellbar gewesen, dennoch war ein muffiger Geruch vorhanden. Die messtechnische Überprüfung von Feuchtigkeit durch die Holzpaneele war zerstörungsfrei nicht möglich, so dass aufgrund des muffigen Geruchs eine Demontage einzelner Paneele erfolgte. Foto Nr. 2 zeigt die Rückseiten der betreffenden Bauteile mit nahezu flächendeckendem Schimmelpilzbefall. Schadenursache war Feuchtigkeit in der Außenwand und bauphysikalisch falsche Konstruktion der Vorsatzschale.

Der in Foto Nr. 3 dargestellte Schaden an einer Leichtbau-Innenwand wurde erst sichtbar, nachdem die Fußleiste abgeschraubt worden war. Im Ergebnis gab es hier eine minimale Leckage an einer Heizungsleitung im Fußboden, die über einen Zeitraum von ca. 1 Jahr nicht bemerkt worden war.

Durch die Tatsache, dass das Problem so lange unerkannt blieb, ist in diesem Objekt ein Schaden von unerwartet hohem Ausmaß entstanden.

Bei dieser in Foto Nr. 4 dargestellten Dachgeschosswohnung ist der Mieter neu eingezogen und stellte bereits in den ersten Tagen einen muffigen Geruch fest, den er nicht zuordnen konnte. Die Raumpflegerin erzählte ihm, dass der Geruch schon immer in der Wohnung war und sie deshalb Raumspray für guten Geruch benutzt habe.

Die Schadenursache lag in diesem Fall im Fußboden des ca. 100 Jahre alten Gebäudes. Hier war ein offen liegendes Strangentlüftungsrohr gemäß Foto Nr. 5 vorhanden, dem einen intensiver Abwassergeruch entströmte. Zusätzlich konnte Schimmel an der Holzkonstruktion hinter der Vorsatzschale nachgewiesen werden.

Die genannten Beispiele eines verdeckten Schadens, der sich zunächst über den Geruch bemerkbar machte, verdeutlicht eindrucksvoll, dass Geruch in Innenräumen eine wichtige messtechnische Größe ist und bezüglich der weiteren Vorgehensweise und Sanierung den richtigen Weg weisen kann.

Die Praxis eines Sachverständigen zeigt jedoch auch, dass ein Geruch nicht immer zweifelsfrei einzuordnen ist und in vielen Fällen zu einer falschen und kostspieligen Sanierung führen kann. Entsprechend ist zum Beispiel die Geruchsproblematik der Chloranisole zu nennen. Chloranisole sind Verbindungen, die als Folge eines Wasserschadens an PCP (Pentachlorphenol)-haltigen Baustoffen unter Mitbeteiligung von Schimmelpilzen entstehen können. Dieser Geruch ist häufig auch dann noch als „schimmelig-muffig“ wahrnehmbar, wenn der eigentliche Schaden bereits vollständig saniert ist. Die Ursache für diese Geruchsbelästigung ist darin zu suchen, dass diese sehr geruchsintensiven Verbindungen an Kleidung, Büchern und sonstigen Gegenständen anhaften und durch den Geruchsinn des Menschen in einer Konzentration im Nanogramm-Bereich wahrzunehmen sind. Eine messtechnische Erfassung dieser Verbindungen ist häufig nicht möglich, weil die Analysen-Bestimmungsgrenze deutlich höher liegt. Das wiederum bedeutet, dass insbesondere diese „Sekundärbelastung“ von Kleidungen messtechnisch nicht identifiziert werden kann, sondern nur durch eine Untersuchung der direkten Umgebung (Wohngebäude) in Bezug auf eine aktive Quelle dieser Geruchsstoffe.

In diesem Zusammenhang ist jedoch abschließend zu betonen, dass „Geruch“ in sehr vielen Fällen messbar ist und durch aufwendige Laboranalytik auch zuordnungsfähig ist. Um mit den jeweiligen Messergebnissen ein schlüssiges Sanierungskonzept zu erstellen, bedarf es Erfahrung und vor allem gute Fachkenntnisse sowie gut ausgebildete Sanierungsfachbetriebe.

Autorin:
Dr. Regine Reimann-Önel
Kämpenstieg 7a
21217 Seevetal
Tel. 04105 598 740
Fax. 04105 598 739
www.estcon.de