



Immobilien GmbH Maus & Werner
-Wohnbaugesellschaft-
Wollmatinger Straße 52 a
78467 Konstanz
Tel./ Fax 07531- 93 94 97 / 93 94 98

BAUBESCHREIBUNG Wohnanlage „Wollmatingen Mitte“; 78467 KN; Radolfzeller Straße 63

01-06-2026

KONZEPT

Das bestehende Gebäude wird als GEG- Effizienzhaus 55 (EH55) saniert und durch Anbauten auf der Südseite erweitert. Es entstehen insgesamt 8 Eigentumswohnungen. Einige der bestehenden Innenwände des Gebäudes werden abgebrochen. Die eigentliche Tragkonstruktion des Gebäudes, bestehend aus den Umfassungswänden bleibt erhalten, und wird wo notwendig erneuert. Die vorhandene Dachkonstruktion wird komplett abgebrochen. Nach dem erfolgten Rückbau werden die Wohnungen komplett neu aufgebaut, das Dachgeschoss erhält einen neuen Dachstuhl mit Gaupen. Erweitert wird das bestehende Gebäude durch einen 2-geschossigen, nicht Unterkellerten Anbau auf der Südseite. Die Erschließung der Geschosse erfolgt durch ein neues Treppenhaus.

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung der Wohnanlage. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Bauträgers (Bauherrn) und ist Grundlage der Ausschreibung der einzelnen Gewerke.

Die Wohnanlage umfasst nach derzeitigem Planungsstand ein Gebäude mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen, ein bestehendes Gebäude im Innenhof, welches nach Sanierung als Garage für 2 Kfz- Stellplätze und 6 Hobbyräume genutzt wird. Im Außenbereich werden, gemäß Planeintrag, 6 Kfz- Stellplätze angelegt.

Die Gestaltung der Fassaden sowie die Farbgebung sind jeweils durch die Gesamtanlage bestimmt und werden, sofern nicht bereits in dieser Baubeschreibung festgelegt, durch den Bauträger bestimmt.

1. Erdarbeiten

Im Bereich des Anbaus abtragen des Humus und separate Lagerung auf dem Grundstück.

Aushub der Baugrube, der Fundamente, Kanalisations- und Wasserleitungsgräben nach Höhenangaben des zuständigen Bauamtes einschließlich Abfuhr des übrigen Erdmaterials.

Schichtenweise Wiedereinfüllen der Gräben und der Arbeitsräume bis zum Grobplanum. Baugrundstück grob planiert. Nach Fertigstellung des Objektes wird der vorhandene bzw. bauseits einzubringende Humus maschinell verteilt.

2. Erschließungsarbeiten, Kanalisationsarbeiten

Sämtliche Abwasserleitungen werden nach vorheriger Absprache und Beantragung bei den zuständigen Behörden in die Ortskanalisation eingeleitet. Für die Abwasserleitung werden auf dem Grundstück Kontrollschächte gesetzt. In diese Kontrollschächte werden die Ablaufleitungen mit PVC- Rohren in ausreichendem Querschnitt für Hausentwässerung und Regenwasser (nach Vorgabe) eingeführt. Die Regenwasserentsorgung erfolgt nach Vorgabe der EBK, entsprechend dem Entwässerungsgesuch.

Rückstauklappen (sofern notwendig) an den jeweiligen Übergabepunkten nach außen. Alle Wanddurchführungen sind in wasserdichter Ausführung (Wasser- Abwasser -/ Elektro-/Kabelanschluss) bauseits zu erbringen.

3. Erd- Beton und Maurerarbeiten

Aufstellen und Einschneiden des Schnurgerüsts für den Anbau durch den bauleitenden Architekten oder von einem Vermessungsingenieur. Die Gründung erfolgt gemäß den statischen Berechnungen.

Geschossdecken als Stahlbeton- Plattendecken nach Statik, oder in Ortbeton schalungsrau. Bodenplatten des Anbaus von unten isoliert.

Sämtliche Außenwände über dem Erdreich erhalten ein Wärmeverbundsystem nach Vorgaben des Energieberaters. Tragende Zwischenwände in Hochlochziegel bzw. nach Statik. Stärke und Ausführung jeweils nach Angabe des Architekten bzw. nach Statik.

Nichttragende Zwischenwände in Hochlochziegel, Gipsdielenwände, Gipskartonwände oder Stahlbeton. Stärke und Ausführung jeweils nach Statik.

4. Zimmerarbeiten / Dachdecker

Das bestehende Dach wird abgebrochen, ein neuer Dachstuhl wird zimmermannsmäßig erstellt.

Zimmermannsmässiger Holzdachstuhl (nicht sichtbar),
Aufbau von außen nach innen:

- Dachziegel oder Betondachstein
- Lattung/ Konterlattung
- Luftschicht
- Wasserableitende Diffusionsbahn und/oder Weichfaserplatte
- Sparren / Zwischensparrendämmung (EnEV und KfW-Anforderungen).
- Verschalung (GK)
- Glattvliestape gestrichen

5. Blechnerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre, Verkleidungen und Verwahrungen werden in Titanzink ausgeführt.

6. Heizung / Lüftung

Nach den Vorgaben des beauftragten Energieberaters zur Einhaltung der Vorgaben EnEV, bzw. nach KfW.

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Heizungsanlage, die den Anforderungen der erstellten Wärmeschutzberechnung entspricht.

Um den geforderten Standard zu erreichen, wird eine Wärmepumpe, kombiniert mit einer PV-Anlage eingebaut.

- Hocheffizienz Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Ladespeicher.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen, ausgenommen Abstellräume. In den Bädern zusätzlich ein Elektrohandtuchheizkörper.

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Heizungsverteilerkasten (Lage nach Angabe des Projektanten) mit Wärmemengenzähler zur individuellen Heizkostenabrechnung. Die Wärmemengenzähler werden von der WEG auf deren Kosten angemietet.

Sämtliche Heizleitungen werden isoliert.

Lüftungskonzept: Die Wohnungen erhalten Einzellüfter. Anzahl und Steuerung nach Vorgaben des Fachingenieurs, Frischluftzufuhr über Fensterfalzlüftung.

7. Sanitäre Installation

Wasserzuleitung ab Übergabestelle der Stadtwerke Konstanz.

Die kompletten Leitungen werden erneuert.

Sämtliche Abflussleitungen mit entsprechenden Reinigungsöffnungen werden in Gussausführung an die vorgesehenen Kanalisationsleitungen angeschlossen. Stichleitungen in den jeweiligen Wohnungen in PE oder HT, ebenso Entlüftung über Dach.

Hauptverteilung mit Abstellereinrichtung, Ablaufrinne, Wassermesserbügel und Schmutzfilter zum Schutz der Leitungen fertig installiert.

Sämtliche sichtbaren Kaltwasserleitungen in Edelstahl bzw. nicht sichtbare in Kunststoff nach Angabe und Berechnung des Projektanten, geräuschgedämmt.

Sämtliche Warmwasserleitungen mit Zirkulationsleitung in Edelstahl oder in Kunststoff nach Angabe und Berechnung des Projektanten in der Wand oder freiliegend, geräuschdämmend befestigt, isoliert, freiliegende Leitungen mit Kunststoffbandage.

Die jährlichen Kalt- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

Jede Wohnung erhält je einen Warm- und einen Kaltwasserzähler.

Sanitäre Porzellan- Einrichtungsgegenstände in Sanitärweiß entsprechend der Werkplanung.

Sanitäre Einrichtungen:

Bad:

- 1 Brauseschlauch verchromt, 1,25 m
- 1 Handbrause incl. Wandanschlussbogen.
- 1 Wannengriff
- 1 Seifenhalter
- 1 Badetuchstange verchromt, 80 cm
- 1 Duschwanne flach, und wo möglich als bodengleiche Ausführung (Größe wie in den Plänen und gemäß Werkplanung)
- 1 Brausebatterie (Unterputz)
- 1 Brauseschlauch verchromt, 1,50 m 1 Wandstange 90 cm.
- 1 Handbrause
- 1 Eck- Schwammkorb
- 1 Duschtrennwand in Echtglas, Rahmen Alu eloxiert.
- 1 Waschbecken , 60 cm Einhebel Mischbatterie.
- 1 Spiegel rund, 60 cm
- 1 Seifenhalter
- 1 Handtuchhalter verchromt, 2-armig
- 1 Tiefspül- WC wandhängend mit Sitz, Deckel (Softabsenkung) und Betätigungsplatte
- 1 Papierhalter

Gäste WC, wenn vorhanden

- 1 Waschbecken , Einhebel Mischbatterie.
- 1 Spiegel rund, 40 cm
- 1 Seifenhalter
- 1 Handtuchhalter verchromt, 2- armig
- 1 Tiefspül- WC wandhängend mit Sitz, Deckel (Softabsenkung) und Betätigungsplatte
- 1 Papierhalter

Alle o.g. Sanitäreinrichtungen sind einheitliche Serien deutscher Markenfabrikate.

Küchen:

Kaltwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine, Warmwasseranschluss für Spüle über zentrale Warmwasserversorgung, Ablaufleitung für Spüle.

Waschmaschinenanschluss:

In den Wohnungen gemäß Planeintrag.

8. Fensterarbeiten

Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, 3-fach-verglast mit Fensterfalzlüftung, wo vorgegeben.

Ausführung der Balkon- und Terrassenausgänge nicht schwellenfrei, gemäß DIN und Dachdeckerrichtlinie.

Qualitätskunststofffenster, Rahmen innen weiß, außen farbig beschichtet nach Vorgabe des Projektanten. Umlaufende Gummilippendichtung, Regenschutzschiene. Beschläge kunststoffbeschichtet.

Fenstersimse außen in Aluminium, innen Stein oder Kunststein nach Wahl des Projektanten.

9. Hauseingangsanlagen

Eingangstüren, aus Aluminium lackiert, Farbe nach Wahl des Projektanten, mit Obertürschließer. Schallschutz nach DIN. Elektrischer Türöffner. Am Hauseingang sind für jede Wohnung 1 Briefkasten und eine Klingel- und eine Video-Sprechanlage vorgesehen.

10. Elektroarbeiten

Stromzuleitung und Leerrohr für Glasfaserkabel ab Übergabestelle der Stadtwerke Konstanz.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen EVU (Energieversorgungsunternehmen) und nach der VDE- Vorschrift (Verband Deutscher Elektrotechniker).

Die Zählerschränke werden an geeigneter Stelle montiert, so dass sie jederzeit frei zugänglich sind. Unterverteilungskasten in den einzelnen Wohnungen mit Sicherungen und FI-Schutzschaltern.

Potentialausgleich bei dem Hausanschluss, Telekom, See-Connect und wo sonst notwendig.

Außenbeleuchtung

LED-Wand/Deckenleuchten/Stehlen mit Bewegungsmeldern im Außenbereich. LED Leuchten an den Garagenplätzen, geschaltet über Bewegungsmelder oder Garagentorkontakt.

Treppenhaus

Wand- bzw. Deckenbrennstellen mit Leuchten (inkl. Leuchtmittel), welche Etagenweise über Bewegungsmelder geschaltet werden und dem Allgemeinzähler zugeordnet sind.

Wohnräume

Ausstattung als weiße Kippschalter und Schuko- Steckdosen der Marken Jung, Gira, oder gleichwertig. Unterputzleitungen, Deckenleitungen im Leerrohr ausgeführt. Installation nach den aktuell geltenden Regeln nach VDE. Erdung aller notwendigen Gegenstände.

Klingelanlage, Klingeldrucker, Videosprechanlage (Schwarz/Weiß) an der Haustüre, Klingelknopf mit Beschriftungsfeld an jeder Wohnungseingangstüre.

Wohnzimmer:	Serienschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennensteckdose TV/Radio, 1 x Daten- Steckdose RJ45 Cat 6 für LAN
Küche:	1 Ausschaltung, 6 Steckdosen über Arbeitsplatte. Anschluss Elektroherd. Je 1 Steckdose für Umluftabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler
Schlafzimmer:	Kreuzschaltung oder Tastenschaltung, 5 Steckdosen, 1 Antennensteckdose, 1 Datensteckdose RJ45 Cat 6 für LAN
Zimmer:	1 Ausschaltung, 3 Steckdosen
Bad:	1 Ausschaltung für Deckenleuchte, 1 Ausschaltung für Wandleuchte, 3 Steckdosen

WC:	1 Ausschaltung, 1 Steckdose
Diele:	Kreuzschaltung oder Tastenschaltung, 2 Steckdosen, Klingel / Gegensprechanlage, 1 Datensteckdose für Telefon und LAN
Balkon/Terrassen:	1 Außensteckdose, 1 Anschluss für Außenbeleuchtung-Kontrollschalter
Abstellraum:	1 Ausschaltung, 1 Steckdose

Es gelten die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG).

Multimedia

Datenverteilerschrank UP mit integrierter Steckdose und Patchmodul zur Aufschaltung der verlegten Datenleitungen.

Leerrohr vom Übergabepunkt zum Medienverteiler in der Wohnung.

Für jede WE eine Koax- und Telefonzuleitung für Telefon, Daten oder TV/Radioanschluss vom jeweiligen Übergabepunkt.

Für vorgesehene Daten oder TV/Radio-Dose je eine sternförmige Zuleitung Medienverteiler.

Rauchwarnmelder

Vorgeschriebene Anzahl an Rauchwarnmeldern in den Wohnungen an geeigneter Stelle.

Diese werden von der WEG auf eigene Kosten angemietet. Die Beauftragung und Wartung werden über die spätere Hausverwaltung koordiniert.

Die kompletten Leitungen werden erneuert.

Die Leuchtmittel in den Allgemeinräumen, Fluren, Treppenhaus, Außenanlage werden bauseits erbracht.

11. Rollläden / Sonnenschutz

Sämtliche Fenster erhalten elektrische Vorbaurollläden aus Kunststoff mit Führungsschiene.

Schräge Fenster erhalten keine Rollläden.

12. Gipserarbeiten

Alle gemauerten Innenwände der Wohnungen mit glattem Wandputz, im Bad Kalkputz, Gipsdielenwände werden gespachtelt.

Deckenstöße werden glatt gespachtelt.

Alle freien Ecken mit Eckschutzschienen.

Die Außenfassade des bestehenden Gebäudes erhält ein Wärmeverbundsystem, darauf heller mineralischer Reibputz, Sockelputz glatt abgefilzt.

13. Estricharbeiten

In den Wohnungen schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschallisolierung nach Vorschrift.

14. Platten- und Kunststeinarbeiten

Fliesen, normal verlegt (kein Fugenschnitt, keine Diagonalverlegung), Standard-Formate bis 30 x 60 cm, passend ausgefugt, bis zu einem Materialpreis der Fliese inklusive Sockel von € 45.-/qm inkl. MwSt. Bei Sondergrößen erhöhen sich die Verlegungskosten, nach Angebot des ausführenden Handwerkers, für die Käufer entsprechend.

15. Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren: Schwere, schalldämmende Türblätter, weiß furniert, Sicherheits-schloss mit Profilzylinder für zentrale Schließanlage; Außenseite mit Türdrückerplatte, Innenseite mit eloxiertem Türdrücker. Mit Spion und Schallex- Dichtung. Stahlzargen mit Doppelfalz und umlaufender Gummidichtung.

Innentüren im Wohnbereich: Furniertes Türblatt in weiß.

Röhrenspansteg- Ausführung, Holzzarge mit Gummidichtung, Türbeschlag eloxiert, je Türe 1 Schlüssel.

16. Schlosserarbeiten

Ausführung nach den Detailplänen des Architekten.

Balkon:

Stahlkonstruktion aus verzinkten Stahlprofilen, Füllung der Brüstungsgeländer nach Angaben des Architekten, Handlauf verzinkt als Rundprofil.

17. Maler- und Tapezierarbeiten

Decken ab EG mit Raufaser mittlerer Körnung tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe zweimal gestrichen. Wände im Wohnbereich mit Raufasertapete mittlerer Körnung tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Stahlzargen lackiert.

Verputzte Fassade gestrichen, Farbe nach Wahl des AG.

Alle sichtbaren Hölzer werden gestrichen, farblos bzw. nach Wahl des AG.

18. Bodenbelagsarbeiten

Wohnräume im EG – DG: Bodenbelag Parkett vollflächig verklebt inkl. Holzsockel nach Wahl des Bauträgers bis zum Materialpreis von € 40.-/qm (inkl. Sockel) einschl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Bodenbeläge normal verlegt. (kein Fugenschnitt, keine Diagonalverlegung).

19. Außenanlagen

Der Hauszugang wird ausgekoffert, aufgekiest und mit Steinpflaster belegt.

Kfz- Stellplätze mit Rasengittersteinen belegt.

Auf dem restlichen Grundstück wird der vorhandene bzw. bauseits einzubringende Humus verteilt, fein planiert und mit einer Rasenmischung eingesät, und teilweise bepflanzt. (evtl. Auflagen im schriftlichen Teil der Baugenehmigung).

Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach Angaben des Architekten und in Absprache mit den zuständigen Behörden.

Je ein abschließbarer Außenwasseranschluss für die EG- Wohnungen auf eigenen Zähler.

Ein abschließbarer Außenwasseranschluss für Hausmeister auf Allgemeinkosten.

Terrassen im EG mit Betonplatten belegt.

21. Sonstiges

- a) Das bezugsfertige Gebäude wird nach Beendigung des Innenausbaus von einer Reinigungskolonne bauendgereinigt an die Käufer übergeben.
Eine Feinreinigung durch die Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.
- b) Die vorgenannte Bau- und Leistungsbeschreibung hat vor den Planungen Gültigkeit.
- c) Die Immobilien GmbH Maus & Werner behält sich vor, bei den vorgenannten Markenbezeichnungen auch qualitativ gleichwertige Produkte einzubauen.
- d) Die in den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungen sind lediglich als Vorschläge für die Stellmöglichkeit vorgesehen; nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Bestandteile werden mitgeliefert bzw. eingebaut.
- e) Sämtliche Maße für Einrichtungsgegenstände, Einbauküchen, Möbel, Geräte usw. sind auf der Baustelle (nicht Rohbaumaße) zu entnehmen.
- f) Maßdifferenzen zwischen den Baueingabeplänen und den Werkplänen können auftreten. Für die Bauausführung sind die Werkpläne im M 1: 50 maßgebend und verbindlich.
- g) Änderungen in der Planung und vorgesehenen Materialien werden vorbehalten, sofern diese aus technischen oder gestalterischen Gründen erforderlich werden.
- h) Aus Erfahrung mit bereits abgewickelten Objekten können sich kleine Abweichungen in der Wohnfläche ergeben.
- i) Die Bemusterung der Boden- und Wandbeläge sowie für die Sanitärausstattung findet durch die ausführenden Firmen, mit den dafür beauftragten Handwerkern, statt.
- j) Brandschutz gemäß den aktuellen feuerschutztechnischen Auflagen der Stadt Konstanz und Vorgaben gemäß der Baugenehmigung.
- k) Planungs- und Wissensstand für diese Baubeschreibung ist der Juni 2026.
Diese Baubeschreibung erhält ihre abschließende Gültigkeit nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung durch die Baurechtsbehörde Konstanz.
- l) Um die erhöhten Anforderungen eines Hauses in Niedrigenergiebauweise erfüllen zu können, werden notwendige Versorgungsschächte nicht im Mauerwerk integriert, sondern an geeigneter Stelle, nach Vorgabe des Projektanten, platziert. Eine Berücksichtigung dieser notwendigen Versorgungsschächte, bei Berechnung der Wohnfläche, findet nicht statt (KGF nach DIN 277).
- m) Die in den Plänen für die Außenanlage eingezeichnete Bepflanzungen (Büsche, Bäume etc.) stellen lediglich eine unverbindliche Animation dar.

22. Sonderwünsche

Sonderwünsche hinsichtlich der Farb- und Materialwahl bei den Innenausbauwerken, Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten, Sanitärausstattungsgegenständen, Türen und Zargen sind bei rechtzeitiger Mitteilung sowie nach erfolgter Zustimmung durch das Wohnungsunternehmen möglich, bei gesonderter Verrechnung der Mehr- und Minderaufwendungen gegenüber der vom Wohnungsunternehmen vorgesehenen Standardausstattung direkt mit dem ausführenden Unternehmer, der vom Wohnungsbauunternehmen beauftragt wurde.

Für die Sonderwunschbearbeitung hinsichtlich Farb- und Materialwahl werden 10% der Abrechnungssumme berechnet, wenn sie über das Wohnungsbauunternehmen zur Abrechnung kommen.

Für rechtzeitig dem Wohnungsbauunternehmen mitgeteilte Sonderwünsche bei denen Umpplanungsarbeiten, Grundrissänderungen, Berechnungen, sonstige technische Veränderungen oder dergleichen notwendig werden, werden zusätzlich die angefallenen Aufwendungen in Rechnung gestellt.

Für Sonderwünsche gilt:

Sonderwünsche, die der Käufer in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen möchte, können im Rahmen des Baufortschrittes in beschränktem Umfang berücksichtigt werden, sofern diese nicht den Bauablauf stören und den einschlägigen Regeln der Technik sowie den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprechen. Sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Wohnungsbauunternehmens und sind rechtzeitig mitzuteilen.

Die technische Abklärung von Sonderwünschen hat mit einem vom Wohnungsbauunternehmen hierfür benannten Beauftragten zu erfolgen.

Dessen Vergütung ist zwischen den Beteiligten direkt zu vereinbaren.

Sonderwünsche gibt der Käufer auf seinen Namen, auf seine Rechnung und auf eigenes Risiko in Auftrag. Das Wohnungsbauunternehmen übernimmt hierfür keine Haftung bzw. Gewährleistung.

Sonderwünsche sind von der Schlussabnahme zwischen Käufer und Verkäufer ausgenommen.

23. Gewährleistungshinweise

Fugen

Temperaturabhängige Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Stein etc.) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso die witterungsbedingte Abnutzung des Anstrichs aller Holzteile auf der Außenseite der Häuser.

Ergänzend zu Estricharbeiten, Fußbodenbelägen und Fliesenarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen von 3-4 mm Stärke am Boden- Wandanschluss ergeben können. Dieser Bewegungsprozess kommt nach 2-3 Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus keinen Mangel gegenüber dem Verkäufer geltend machen. Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, sofern erforderlich, nach Ablauf dieser Frist die Dauerelastischen Fugen zu erneuern.

Feuchtigkeit

Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Dies ist nicht zu vermeiden. Wir empfehlen darum dringendst, die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüftung zu sorgen.

Möbel sollten mit einem Abstand von einigen Zentimetern zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu gewährleisten.

Schlafräume werden überwiegend weniger geheizt, was zur Folge hat, dass die Wärme der angrenzenden Räume in der Wand mit Kälte zusammentrifft und sich als Feuchtigkeit niederschlägt.

Wenn diesen Gegebenheiten nicht entgegengewirkt wird, kann sich dieser Feuchtigkeitsbefall bis hin zur Schimmelbildung ausweiten.