

Thema: Massive Feuchteschäden und Schimmelschäden

In einem exklusiven Einfamilienhaus in Baden-Württemberg wurde der Verfasser als Sachverständiger beauftragt, insbesondere die Kellerräume, sowie die Bereiche im Obergeschoss gutachtlich zu überprüfen.

Gründe der Beauftragung waren Schimmelbildungen, die nach einem Wasserschaden entstanden sein sollen.

Zur Sache:

Nach einem Rohrbruch im OG des gegenständlichen Objekts wurde eine Trocknungsfirma beauftragt, insbesondere die durchfeuchteten Kellerbereiche (Decken, Wände und Fußböden) fachgerecht zu trocknen. Hierzu wurden unter anderem auch in die mit Fliesen belegte Estrichkonstruktion (mit Fußbodenheizung) insgesamt 7 Löcher gebohrt um trockene warme Luft einzulassen. Weiterhin wurden Ventilatoren und Kondensatoren aktiviert.

Bereits während dieser Trocknungsmaßnahmen wurden weitere Wasseransammlungen innerhalb der Fußboden- und Wandbereiche durch die Hauseigentümer festgestellt.

Die Trocknungsfirma schloss ein Verursachen durch Selbige aus und der Verfasser wurde als Baugutachter zugezogen.

Zu dem vorgenannten Gutachtertermin wurden nachfolgende Werte/ Ergebnisse ermittelt/ gemessen (Technische Geräte u.a.: Feuchtigkeitsmessgerät GANN Hydromette, Thermografie/ Wärmebildkamera FLIR, Feuchte- und Klimamessgeräte Testo und PCE, Endoskop Laserliner, Digitalmikroskop Microdigi, Elektromagnetfeld-Messgerät DNS Denzel 820/ 821):

1. Oberflächentemperaturen Wände/ Böden von ca. 19-29 °C
2. Raumtemperaturen zw. 21-28°C
3. Relative Luftfeuchtigkeit zwischen 60-80%
4. Zerstörungsfreie kapazitive/ Di-Elektroden Feuchtigkeitsmessung im Wert zw. 50-95 digits (Normbereich zw. 40 bis 65 digits).
5. Elektromagnetfeldmessung Estrich/ Lastverteilungsschicht zw.0,3-1,3%

Die hier in Rede stehenden Flächen/ Bereiche weisen im Einzelnen folgende Erscheinungsbilder auf und stellen sich wie folgt dar:

1. Stark durchfeuchtete Innenwandbereiche Keller
2. Vereinzelt überhöhte Feuchtigkeitswerte Keller Antrittsbereich
3. Massive Roststellen nach Video-Inspektion, ersichtlich und betreffend Duschtasse Bad, Keller. Hierbei unterseitig der Duschtasse, sowie sämtliche Verbindungsanschlüsse/ Verschraubungen
4. Überhöhte Feuchtigkeitsanlagerungen, maßgeblich der angrenzenden Anbindungen/ Übergänge zwischen Sockel und Fußboden
5. Ausblühungen/ Entkristallisierungen der durchfeuchteten Wand-/ Sockelbereiche
6. Schimmel- und Hefeausblühungen in den feuchten Bereiche
7. Massive Estrichrandabsenkungen, übergängig zwischen Sockelbereich/ Fliesenbelagsflächen

Zwar waren die zunächst gerügten Wasseransammlungen zum Zeitpunkt des Ortstermins oberflächlich nicht mehr vorhanden. Die Maßnahmen zur Beweissicherung und Schadensursachenforschung führten jedoch zu dem Ergebnis, dass durch die Trocknungsfirma in die Fußbodenkonstruktion gebohrten Löcher die mit Wasser betriebene Fußbodenheizung/ Fußbodenheizungsleitungen an 2 Stellen stark beschädigten. Dies hatte zur Folge, dass nahezu die gesamten Estrichflächen mit Wasser unterwandert und getränkt wurden, sodass nicht nur die Gesamtfußbodenkonstruktion, sondern auch bereits die Wandflächen massiv betroffen waren.

Die Kellerbereiche wurden zudem durch erst wenige Monate zuvor durchgeführter Komplettrenovierungsmaßnahmen als Büro- und Aufenthaltsräume genutzt denen sich ebenso ein Badezimmer anschloss.

Dies hatte zur Folge, dass zum einen nicht nur der Gebäudekörper, die Innenwände und die Estriche/ Fliesen betroffen waren, sondern auch hochwertige Möbel, Büroausstattungen, elektronische Geräte usw.

Durch die Beschädigungen der wasserführenden Fußbodenheizungsleitungen konnten sich ca. 200 Liter unbemerkt über einen Zeitraum von ca. 14 Tagen ungehindert ausbreiten.

Messungen und Überprüfungen vor Ort erbrachten den Nachweis, dass bereits massive Schimmel- und Hefeausblühungen insbesondere auf dem Inventar, hinter den Sockelleisten und ebenfalls in der Raumluft befanden und die Räume unbewohnbar machten.

Nach tlw. zerstörerischen Öffnungsmaßnahmen (Estrich) konnte zusätzlich abschließend konstatiert werden, dass die an das Erdreich angrenzenden Abdichtungsfolien beschädigt bzw. überhaupt nicht vorhanden waren, sodass zusätzlich stark Feuchtigkeit in das Gebäude über die Fußböden und Wände eindringen konnte.

Zusammenfassende Beurteilung

Die beschriebenen Erscheinungsbilder der besagten Flächen/ Bereiche/ Konstruktionen sind in der Addition darauf zurückzuführen, weil

a) Anwendungstechnische Problemstellungen und handwerkliche Fehlleistungen bezüglich der bauseitig beschädigten Abdichtungsanbindungen/ Bad-Keller die Gesamflächenbereiche/ die Konstruktion dauerhaft und nachteilig beeinflusst haben,

b) die bei den angelegten Trocknungsmaßnahmen beschädigte Fußbodenheizungsleitung vorübergehend nicht voll funktionsfähig auf Grund der beschriebenen Gesamtsituation vorliegt/ vorlag.

c) die vorgenannten Beschädigungen und fehlenden/ unsachgemäß eingesetzten Materialien die Schäden/ Mängel forciert und auch mit verursacht haben.

Die hier in Rede stehenden, durch Feuchtigkeitseinwanderung betroffenen Konstruktionen (Fliesenbeläge, Fußbodenkonstruktion, Wandsockelbereiche, Duschtasse) haben starken Substanzverlust erlitten und liegen nicht mehr funktionsfähig, also nicht mehr gebrauchsfähig vor, bezogen auf die durch Wasserschaden negativ beeinflussten Bereiche.

Ob und inwieweit weitere Erdreichangrenzen/ weiteren baulichen Schäden, bezogen auf die massiven Feuchtigkeitseinwanderungen, vorliegen, kann insoweit nicht ausgesagt werden. Hierzu wären weitere massive und zerstörerische Bauteilöffnungen anzuberaumen, die zunächst nicht Teil des Gutachterauftrags sind.

Fest steht, dass die vorliegenden Rostbereiche (Duschtasse Keller) ausdrücklich nicht durch unsachgemäße Nutzung herbeigerufen worden sein konnten. Auf Grund des fixierten Schadensbildes ergibt sich, dass derartige Erscheinungen ausschließlich über

schadensursächliche Feuchtigkeitseinwanderung außerhalb des nutzungsbedingten Segmentes fallen und zeitlich mehrere Jahre zurückliegen können.

Die Gesamtnutzungsdauer und der Gebrauchsnutzen der hier in Rede stehenden Bereiche/ Flächen/ Konstruktionen sind in Anlehnung einer repräsentativen und funktionalen Inbetriebnahme diesbezüglich nicht mehr vollständig gegeben.

Die besagten Flächen/ Bereiche/ Konstruktionen waren und sind mit Mängeln/ Schäden behaftet, die den Wert und die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen und dem vorausgesetzten Gebrauch aufheben bzw. unmittelbar mindern.

Auf Grund der gutachtlichen Feststellungen und auf der Basis der vorgefundenen Schadens-/Erscheinungsbilder der vorgenannten/ besagten Flächen/ Bereiche/ Konstruktionen, sind fachliche Nacherfüllungsmaßnahmen/ Sanierungsmaßnahmen unabdingbar und zeitnah anzuberaumen/ ergänzend zu erfüllen und stehen in allen Belangen im Verhältnis der Mittel.

Alle notwendigen Maßnahmen/ Arbeiten/ Nacherfüllungen müssen in jeder Hinsicht den allgemein anerkannten Regeln des Fachs und dem aktuellsten Stand der Technik/ Bautechnik entsprechen.

Herstellervorgaben, system-/ produktbezogene Daten-/ Merkblätter/ Arbeitsanweisungen sind in allen Belangen mit einzubeziehen und einzuhalten.

Autor dieses Fachbeitrags ist der EU-Zertifizierte Berufssachverständige Michael D. Harsch