



Thieltges

Sachverständigenbüro für Bauschäden
und Bauwerkserhaltung

Bau-Sachverständiger für Schäden an
Gebäuden - DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger für
Betonschäden und Betoninstandhaltung
(GUEP)

Sachkundiger Planer für die
Instandhaltung von Betonbauteilen
(GUEP)



Von der Handwerkskammer für
München und Oberbayern
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
das Maurer- und
Betonbauerhandwerk

Adlzreiterstr. 15 – 83022 Rosenheim

Tel +49 8031-358 95-330

Fax +49 8031-358 95 355

mail sv@thieltges.com

web www.thieltges.com

www.thieltges-dreier.de

l. Fertigung

Gutachterliche Stellungnahme

P337_GS01

vom 31.03.2021

Sturmschaden vom 28.06.2020

EFH Huber, Prien am Chiemsee

Auftraggeber

Isabel Huber, Irmingardweg 10, 83209 Prien am Chiemsee

Datum der Auftragserteilung 16.08.2020

Auftrag:

Dokumentation Sturmschäden, Schadensaufnahme.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Aufgabenstellung.....	4
2. Grundlagen	4
2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes	4
2.2 Ortstermine	4
2.3 Geräte, Hilfsmittel	5
2.4 Regelwerke, Literatur	5
3. Verwendungszweck der gutachterlichen Stellungnahme	5
4. Istzustand.....	5
4.1 Allgemeines zum Objekt	5
4.2 Auskünfte und Schilderungen der Auftraggeberin	5
4.3 Eigene Feststellungen während des Ortstermins	6
4.3.1 Situation, allgemeiner Eindruck.....	6
4.3.2 Aufnahme Istzustand, Gegenüberstellung zu den Fotos der Auftraggeberin	9
5.0 Gutachterliche Stellungnahme	21
5.1 Situation, Ausgangslage	21
5.2 Stellungnahme zur allgemeinen Herangehensweise, Handlungsempfehlungen.....	22
5.3 Stellungnahme zur Herangehensweise im vorliegenden Fall	23
6. Zusammenfassung	25
7. Schlussbemerkung.....	27

Diese Stellungnahme umfasst:

Verteiler:

27	Seiten (ohne Anlagen)	2	Exemplar(e) Auftraggeber
23	Abbildungen	1	Exemplar(e) Sachverständiger
-	Tabelle(n)		

Anlagen:

- [A] 1 200814_P337_Schreiben SV an Versicherung
- [A] 2 200818_P337_Schreiben SV an Versicherung
- [A] 3 200821_P337_Schreiben SV an Versicherung
- [A] 4 200629_P337_Schreiben Versicherung an VN_SAG 20 065707
- [A] 5 200703_P337_Abrechnung Entsorgung Gartenmöbel
- [A] 6 200708_P337_Hinweise zur Vorgehensweise_SAI20007470 20 065707
- [A] 7 200717_P337_Schreiben Versicherung, Forderung an VN
- [A] 8 200722_P337_Angebot Parkettarbeiten
- [A] 9 200723_P337_Schreiben Versicherung, Forderung an VN
- [A] 10 200729_P337_Abrechnung Reparaturen Dach
- [A] 11 200807_P337_Abrechnung Entsorgung Schwimmbad
- [A] 12 200807_P337_Schreiben Versicherung an VN_SAG 20 065787
- [A] 13 200812_P337_Abrechnung Gartenbau
- [A] 14 200812_P337_Angebot Malerarbeiten Fassaden
- [A] 15 200916_P337_Angebot Malerarbeiten innen
- [A] 16 P337_Aufstellung Dachreparatur
- [A] 17 P337_Aufstellung Gartenmöbel

1. Auftraggeber und Aufgabenstellung

Am 16.08.2020 beauftragte Frau Isabel Huber, Irmingardweg 10, 83209 Prien am Chiemsee, den Unterfertigten mit Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Schadensaufnahme und Dokumentation des Istzustandes an Ihrem Einfamilienhaus und den Freianlagen. Das Einfamilienhaus sowie die Freianlagen der Auftraggeberin wurden bei einem Sturmschaden am 28.06.2020 stark beschädigt und durchfeuchtet. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme sollen ferner die nach derartigen Feuchteschäden nach den anerkannten Regeln der Technik üblichen Handlungsempfehlung erläutert werden. Die Auftraggeberin möchte darüber aufgeklärt werden, ob die von der Versicherung gewählte Vorgehensweise den nach den anerkannten Regeln der Technik üblichen Handlungsempfehlungen entspricht.

Die Auftraggeberin wendet sich nach eigenen Angaben an einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, da sie als Versicherungsnehmerin nur unzureichende Unterstützung und Hilfe bei der Schadensregulierung von Ihrer Gebäudeversicherung erfährt. Frau Huber ist als technische Laiin nach eigenen Angaben außerstande, den Umfang der erforderlichen Reparatur- und Sanierungsarbeiten einzuschätzen. Die weiteren Umstände der Beauftragung sind nachfolgend unter Ziff. „4.2 Auskünfte und Schilderungen der Auftraggeberin“ vermerkt.

2. Grundlagen

2.1 Quellen zur Feststellung des Ist-Zustandes

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung stellte der Auftraggeber die als Anlagen [A] 1 - [A] 17 beigelegten Unterlagen zur Verfügung.

2.2 Ortstermine

Zur Feststellung des Ist-Zustandes wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Ortstermin am	: 13.08.2020
Zweck des Ortstermins	: Dokumentation Istzustand, Schadensaufnahme
Beginn des Ortstermins	: 15:00 Uhr
Ende des Ortstermins	: ca. 17:00 Uhr
Witterung	: trocken, ca. 25° C

Teilnehmer am Ortstermin	: Frau Huber	Auftraggeber
	Herr Huber	Ehemann der Auftraggeberin
	Herr Thieltes	Sachverständiger

2.3 Geräte, Hilfsmittel

- Ipad-Pro
- Meterstab

2.4 Regelwerke, Literatur

Bei datierten Verweisen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokumentes (einschließlich aller Änderungen).

- [R] 1 Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden
Umwelt Bundesamt, 11-2017
- [R] 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007,
zuletzt geändert 10.07.2018
- [R] 3 Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), 2018-10

3. Verwendungszweck der gutachterlichen Stellungnahme

Die gutachterliche Stellungnahme darf nur zum Zwecke der unter Ziff. 1 Aufgabenstellung verwendet werden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Weitergabe an Dritte ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung sowie eine gekürzte oder eine auszugsweise Verwendung. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

4. Istzustand

4.1 Allgemeines zum Objekt

Bei dem zur Rede stehenden Objekt handelt es sich um ein 4-geschossiges Wohnhaus (UG, EG, OG und ausgebautes DG), das nach Auskunft der Auftraggeberin in den 1940er Jahren in Massivbauweise errichtet – und in den 2000er Jahren vollständig kernsaniert wurde.

4.2 Auskünfte und Schilderungen der Auftraggeberin

Die Auftraggeberin fertigte unmittelbar nach dem Schadensereignis eine umfangreiche Fotodokumentation des Schadensumfangs an und meldete die Schäden aus dem Sturm- und Starkregenereignis vom 28.06.2020 umgehend der Gebäudeversicherung. Aufgrund der erheblichen Schäden am Dach, der Gefahr herabstürzender Gebäudeteile sowie massiver Feuchteschäden im

Gebäude, sah sich Frau Huber gezwungen u.a. umgehend einen Dachdeckerfachbetrieb mit Reparaturmaßnahmen zu beauftragen, da das Gebäude in diesem Zustand nicht witterungsdicht und nicht bewohnbar war. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss stand Wasser auf den Holzböden und drang in die Holzbalkendecken ein; das Untergeschoss stand unter Wasser. An den Wetterseiten lief Wasser die Wände herunter. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit mussten z.B. Bäume gefällt und zerstörte Einrichtungen der Freianlagen (z.B. der Swimmingpool) rückgebaut und entsorgt werden. Frau Huber bestätigte im Ortstermin, dass Sie aus der Not heraus alle Möglichkeiten ausschöpfte, um das Objekt zumindest temporär wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen.

Ein von der Versicherung beauftragter Sachverständiger begutachtete das Objekt und die Schäden 12 Tage nach dem Schadensereignis am 10.07.2020 und riet Frau Huber, zunächst Angebote für die Sanierungs- und Ersatzleistungen einzuholen. Nach Auskunft der Auftraggeberin empfahl der Sachverständige die schadhaften und zerstörten Gebäudeteile und Bereiche zunächst im schadhaften Zustand zu belassen und die Regulierungsfreigabe der Versicherung abzuwarten. Der Sachverständige sagte ferner zu, den Kontakt zu einem Fachunternehmen zur Beseitigung des Wassers im Gebäude und zur Entfeuchtung der betroffenen Gebäudeteile herzustellen. Zur Schadensregulierung wurden Frau Huber nach Ihrer Aussage pauschal 15 T€ angeboten. Die Kosten der Begutachtung durch den von der Versicherung beauftragten Sachverständigen wurden ihr zudem in Rechnung gestellt.

Nachdem bis zum 12.08.2020 weitere Regulierungsbemühungen und Unterstützung der Versicherung ausblieben, beauftragte Frau Huber den Unterfertigten am 13.08.2020 mit der unter Ziff. 1 beschriebenen Aufgabenstellung.

4.3 Eigene Feststellungen während des Ortstermins

4.3.1 Situation, allgemeiner Eindruck

Zum Zeitpunkt des Ortstermins, am 13.08.2020, werden Sanierungsarbeiten an den Freianlagen durchgeführt. Die Reparaturarbeiten am Dach sind abgeschlossen.



Abb. 1: **13.08.20**_Blick auf das Grundstück und den ehemaligen Standort des Swimmingpools.



Abb. 2: **13.08.20**_Blick auf den reparierten Ortgang des Daches.



Abb. 3: **13.08.20**_Blick auf das Grundstück vor der Terrasse.



Abb. 4: **13.08.20**_Reparatur der Terrasse im Bereich umgestürzter Bäume.

4.3.2 Aufnahme Istzustand, Gegenüberstellung zu den Fotos der Auftraggeberin

Nachfolgend werden exemplarische Aufnahmen, die der Unterfertigte im Ortstermin vom 13.08.2020 anfertigte, den Aufnahmen der Auftraggeberin, die unmittelbar nach dem Schadensereignis von Ihr angefertigt wurden gegenübergestellt und gutachterlich kommentiert. Die Abbildungen sind zur Unterscheidung jeweils mit dem Aufnahmedatum versehen.



Abb. 5: Die Ortgangverblechungen und –verbretterungen sind heruntergerissen und auf dem Grundstück verteilt (siehe Abb. 6). Im Firstbereich sind die Dachziegel abgedeckt und z.T. heruntergefallen.



Abb. 6: 28.06.2020_Blick auf das zerstörte Schwimmbad. Die Ortgangverblechungen und verbretterungen liegen verstreut auf dem Grundstück.



Abb. 7: 13.08.2020_Der Ortgang wurde erneuert. Die Ziegeldeckung bereichsweise ersetzt und repariert.



Abb. 8: 28.06.2020_Blick auf einen der entwurzelten Bäume



Abb. 9: 13.08.2021_Das Schwimmbad und umgestürzte Bäume wurden rückgebaut und entsorgt.



Abb. 10: 28.06.2020_Gebrochener Gartentisch.



Abb. 11: 28.06.2020_Beschädigte Gartenliege und Gartentisch.



Abb. 12: 28.06.2020
Im gesamten
Untergeschoss stand
Wasser,
bereichsweise bis
mehrere cm über
OK-Fliesenbelag.



Abb. 13: **13.08.2020**_Im Untergeschoss steht unverändert Wasser auf den Fliesenböden.

- Der gesamte Fußbodenaufbau ist wassergesättigt.
- Die Regalfüße sind korrodiert.
- Schimmelbildung an den Wänden.



Abb. 14: **13.08.2020**_Der gesamte Fußbodenaufbau ist wassergesättigt.

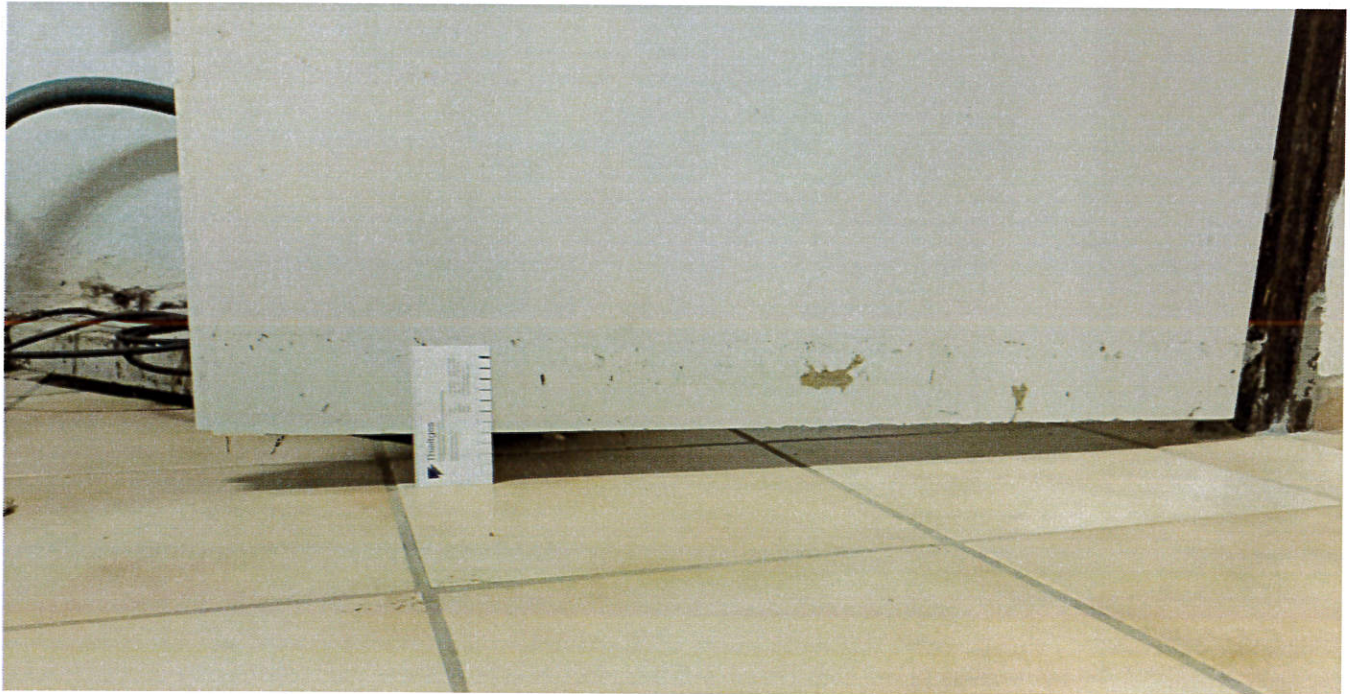


Abb. 15: **13.08.2020**_Am Türblatt zeigen sich die abgetrockneten Feuchteränder. Das Wasser stand in diesem Bereich bis zu 10 cm hoch.



Abb. 16: 28.06.2020_Auf den Parkettböden stand Wasser, das in die Konstruktion der Holzbalkendecken versickerte. Die Parkettböden quellten infolge der Wasserbelastung auf.



Abb. 17: **13.08.2020**_An den Gardinen im Erdgeschoss zeichnen sich abgetrocknete Feuchteränder in einer Höhe bis zu 30 cm ab.



Abb. 18: **13.08.2020**_Die Parkettböden im Obergeschoss sind aufgequollen.

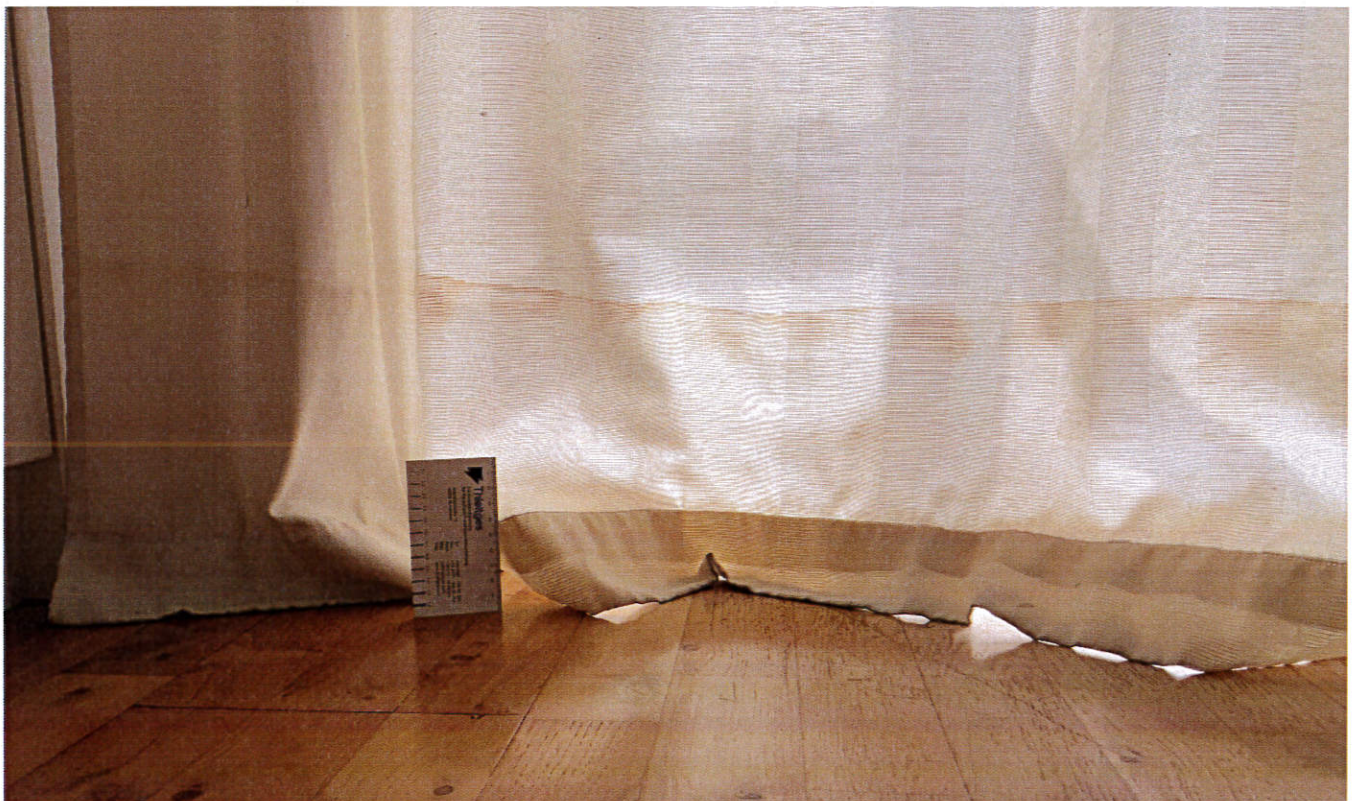


Abb. 19: **13.08.2020**_An den Gardinen im Obergeschoss zeichnen sich die abgetrockneten Feuchteränder bis zu einer Höhe von 25 cm ab.

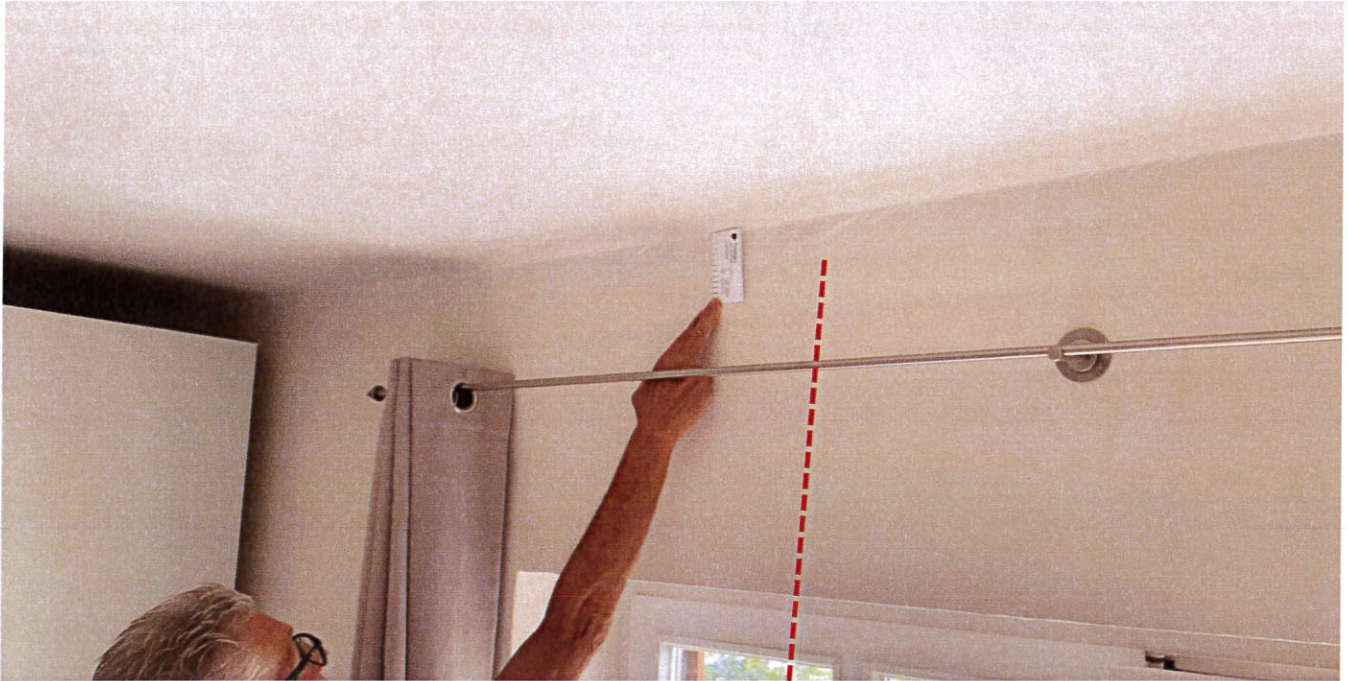


Abb. 20: **13.08.2020**_Das im Dachgeschoss in der Holzbalkendecke versickerte Wasser trat an der Deckenuntersicht über dem OG an den Außenwänden aus.



Abb. 21: **13.08.2020**_Im Umgriff der Wasseraustritte lösen sich die Tapeten und die Beschichtungen ab.



Abb. 22: **13.08.2020**_An den Gardinen im Dachgeschoss zeichnen sich die abgetrockneten Feuchteränder bis zu einer Höhe von 25 cm ab.



Abb. 23: **13.08.2020**_Wasserablaufspuren am Dachfenster und abgetrocknete Feuchteränder auf dem Holzboden.

5.0 Gutachterliche Stellungnahme

5.1 Situation, Ausgangslage

Die nach dem Schadensereignis von der Auftraggeberin angefertigten Aufnahmen zeigen anschaulich das Ausmaß der Sturmschäden und der daraus resultierenden Feuchteschäden. Der Unterfertigte wurde erst am 13.08.2020, also mehrere Wochen nach dem Schadensereignis mit der Begutachtung beauftragt. Nach dem Ortstermin informierte der Unterfertigte am 14.08.2021 die Versicherung der Auftraggeberin per Mail über das Vorliegen umfangreicher Schäden und Folgeschäden aus den Durchfeuchtungen und schlug einen gemeinsamen Termin mit den von der Versicherung bereits beauftragten Sachverständigen vor. Der Unterfertigte bat ferner um Überlassung der Dokumentationsunterlagen zur Schadensaufnahme vom 10.07.2020, die üblicherweise nach den anerkannten Regeln der Technik durch Sachverständige anzufertigen sind. Der Unterfertigte bat insbesondere um Überlassung folgender Feststellungen und Dokumentationsunterlagen:

- *Ergebnisse der Feuchtemessungen*
 - o *UG: Feuchtegehalte Bodenaufbauten und Wandsöckel*
 - o *EG: Feuchtegehalte Holzböden und Bodenkonstruktionen*
 - o *1.OG, DG:*
 - *Feuchtegehalte der Parkettböden*
 - *Feuchtegehalte der Fehlböden und Zwischendecken*
 - *Feuchtegehalte der Wandaufbauten unterhalb der Fenstertüren über die Wasser in die Deckenkonstruktionen eindrang*
 - o *Ergebnisse zum Schimmelbefall (siehe: Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (Schimmelleitfaden), Umweltbundesamt)*
 - o *Fotodokumentation*
 - o *Dokumentation der empfohlenen und eingeleiteten Trocknungsmaßnahmen. Auskunft zu dem von Ihnen empfohlenen Trocknungsfachbetrieb.*
(Hinweis: Der von Ihnen beauftragte SV sagte Frau Huber im Termin am 10.07.2020 zu, einen Trocknungsfachbetrieb zu beauftragen. Bis zum 13.08.2020 wartet Sie auf Ihre Antwort!)

Der Unterfertigte teilte der Versicherung ferner mit:

Die von Ihnen, nach Auskunft der Versicherungsnehmerin angebotene Regulierungssumme in Höhe von 15.000 €, ist deutlich zu niedrig angesetzt. Nach erster Sichtung der bereits vorliegenden Rechnungen und überschlägiger Schätzung der noch anfallenden Sanierungsarbeiten, dürfte sich die Schadenssumme in einem hohen, fünfstelligen Schadensbetrag bewegen; hinzu kommen die Honorare für die gutachterliche und ggf. juristische Bewertung.

Bitte geben Sie mir zeitnah eine Rückmeldung um einen gemeinsamen Termin zur Schadensbegutachtung abstimmen zu können. Ich beabsichtige die Begutachtung im Zeitraum zwischen dem 26.08 und 11.09.2020 durchzuführen.

Mit Mail vom 18.08.2020 erinnerte der Unterfertigte die Versicherung und bat erneut um Vorlage der mit Mail vom 14.08.2020 angeforderten Unterlagen und um einen gemeinsamen Termin. Bis heute wurden hierzu keine Unterlagen übergeben und auch kein Terminvorschlag unterbreitet.

5.2 Stellungnahme zur allgemeinen Herangehensweise, Handlungsempfehlungen

Die eigenständige Handlungsempfehlung des Bundes Umweltamtes zur „Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden“ sind bereits seit Dezember 2017 als Anlage A6 in [R] 1 Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (Schimmelleitfaden) integriert und veröffentlicht worden. Spätestens seit 2017 existieren somit allgemein anerkannte Regeln der Technik und Verfahren, die in der Fachwelt als verbindlich akzeptiert sind und von der Mehrheit der Fachleute in der Praxis angewendet werden. Die Anwendung der Handlungsempfehlungen durch den Sachverständigen sind bei derart großen Havarien in Wohngebäuden unerlässlich, da sich mit zunehmender Dauer der Feuchte im Bauteil das Risiko erhöht, dass ausgedehntes mikrobielles Wachstum auftritt.

Inhaltlich richtet sich der Schimmelleitfaden und die Anlage 6 an Sachverständige für Schimmelpilze, Bausachverständige, (Versicherungssachverständige) und andere Fachleute, die in ihrer täglichen Praxis vor der Entscheidung stehen, ob ein Fußboden aufgrund eines Feuchteschadens aus hygienischer Sicht ausgebaut werden muss. Andererseits gibt er auch Verbraucherzentralen und zuständigen Behörden vor Ort wichtige Informationen für die Beratungstätigkeit und enthält nützliche Hinweise für Auftraggeber und Betroffene, um gutachterliche Empfehlungen kontrollierbar und nachvollziehbar zu machen. Die Ausführungen in der Anlage 6 richten sich ausdrücklich an Sachverständige zur Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden.

Das Vorhandensein von Schimmelpilzen und Aktinobakterien in Innenräumen ist ein hygienisches Problem und stellt ein Gesundheitsrisiko für die Raumnutzer dar. Schimmel- und Bakterienbefall tritt in Innenräumen durch Feuchteschäden auf. Eine fachgerechte Sanierung umfasst die Feststellung und Beseitigung der Ursachen, die zum Feuchteschaden geführt haben. Während einer fachgerechten Sanierung werden befallene Materialien gereinigt oder entfernt und danach noch vorhandene Sporen mittels Feinreinigung beseitigt. Während der Sanierungsarbeiten werden Arbeitsschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz der Bewohner eingehalten, damit die Sanierung nicht zu weiterer Gesundheitsgefährdung führt.

Unter Fachleuten steht es außer Frage, dass die **wichtigste Ursache für das Wachstum von Schimmelpilzen** in Gebäuden auf **erhöhte Feuchte** zurückzuführen ist. Schimmelpilze können sensibilisierend wirken und in der Folge allergische Reaktionen auslösen.

In [R] 1 wird unter Ziff. 3.3 empfohlen: (...) *Bei klar erkennbaren Ursachen sollte ohne weitere Untersuchungen sofort saniert werden, da der Aufwand zusätzlicher Untersuchungen in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.*(...)

5.3 Stellungnahme zur Herangehensweise im vorliegenden Fall

Frau Huber gab im Ortstermin an, dass der von der Versicherung eingeschaltete Sachverständigen keinerlei Bestandaufnahmen, Messungen oder Schadenserfassungen vornahm. Auf Nachfrage des Unterfertigten berichtete Frau Huber:

- Entgegen der Zusage des Sachverständigen wurden bis zum 13.08.2021 keine Fachfirmen zur weiteren, technischen Trocknung eingeschaltet.
- Der Sachverständige fertigte keine Schadensdokumentation an.
- Es wurden keine Feuchtemessungen am oder im Gebäude vorgenommen, obwohl die Wohnbereiche über alle Geschosse durchfeuchtet waren und am 10.07.2020 noch erhebliche Wassermengen im Untergeschoss standen.
- Der Sachverständige führte keine Messungen zu Raumtemperaturen, Raumluftfeuchten, Material- und Oberflächenfeuchten und Oberflächentemperatur durch. Auch wurden keine baukonstruktive Randbedingungen und Angaben über die betroffene Bausubstanz und deren Nutzung oder mögliche, ereignisunabhängige Quellen für Schimmel abgeklärt.
- Es wurden keine thermografischen Messungen, Raumluftmessungen, Abklatschproben bzw. Dokumentationen zum Schimmelbefall angefertigt.

Aus gutachterlicher Sicht ist das **völlig unverständlich!** Ein Sachverständiger muss wissen, dass durch bauphysikalische und raumklimatische Untersuchungen ermittelt werden kann, ob nutzungsbedingte, baulich bedingte oder eben schadensbedingte Einflüsse, wie in diesem Fall, für erhöhte Feuchte und Schimmelwachstum ursächlich sind. Der von der Versicherung beauftragte Sachverständiger für Feuchteschäden musste erkennen, dass bei derart großen Wassermengen, die über drei Etagen und das Dach in die Gebäudekonstruktion mit Holzbalkendecken und Holzfußböden eingetreten waren, dringender Handlungsbedarf besteht - und nach den a.R.d.T. handeln.

In Schimmelleitfaden des Bundes Umweltamtes [R] 1 wird unter Ziff. 5.1.1 „Durchführung der Ortsbegehung“ ausdrücklich die empfohlene Vorgehensweise hervorgehoben:



Bei der **Begehung** werden bauphysikalische Daten (z. B. Temperatur, Feuchte) und allgemeine Angaben über die betroffenen Räume erhoben und in einem **Begehungsprotokoll** festgehalten. Zielführend ist auch eine Befragung der Raumnutzer zur Art der Raumnutzung und zur Wahrnehmung der Innenraumsituation.

Bei der Begehung wird auch eine optische sowie sensorische Beurteilung der betroffenen Räume sowie der Materialien und Gegenstände in den Räumen durchgeführt.

Ziel der Ortsbegehung ist die Abklärung, ob ein Schimmelbefall vorliegt und ggf. welches Ausmaß er annimmt.

Aus diesen Informationen ergibt sich, ob und ggf. welche zusätzlichen weiterführenden Untersuchungen zur Abklärung erforderlich sind.

Bei sichtbarem Schimmelbefall (Kategorie 2 und 3, siehe Tab. 8) mit geklärter Ursache sind in der Regel keine weiterführenden Messungen erforderlich, sondern der betroffene Bereich soll zeitnah unter Berücksichtigung der Nutzungsklasse saniert werden.

Abb. 24: Auszug aus [R] 1, Ziff. 5.1.1.

Es ist völlig unverständlich, warum der Sachverständige der Versicherung nicht umgehend den im Kapitel 5 in [R] 1 empfohlenen Handlungsanweisungen zur Ortsbegehung und Schadenserfassung nach Ziff. 5.1 ff folgte, den Zustand der Bauteile dokumentierte und der Versicherungsnehmerin entsprechende Handlungsempfehlungen unterbreitete. Nach Lage der Dinge musste dies zumindest für die nachfolgenden aufgeführten, stark durchfeuchteten Bauteile veranlasst werden:

- Holzbalkendecken einschließlich der Bodenaufbauten über dem EG, OG und 1.OG.
- Bodenaufbauten im EG.
- Deckenuntersichten in allen Geschossen.
- Dachuntersichten.
- Wandschlussbereiche in allen Geschossen.
- Wände in allen Geschossen, insbesondere durch Mobiliar verdeckte Wandbereiche.

Wird ein Feuchte- oder Wasserschaden innerhalb von Gebäuden nicht vollumfänglich erfasst sowie zeitnah und fachgerecht beseitigt, ist der nachhaltige Erfolg der Sanierung gefährdet. Es besteht dann

weiterhin das Risiko von Folgeschäden mit negativen Auswirkungen für die Bausubstanz sowie für die Raumnutzer. Aufgrund der Vielschichtigkeit von Konstruktionsaufbauten und Materialien muss überprüft werden, in welche Gebäudebereiche Feuchte eingedrungen ist und ob bereits ein Schimmelwachstum eingesetzt hat. Insbesondere feuchteempfindliche Bauteile und nicht direkt einsehbare Hohlräume und Schichten (z. B. Estrich-Dämmschichten, Dachaufbauten, Holzbalkendeckenkonstruktionen, etc.) sind zu inspizieren. Bei der Feststellung der räumlichen Ausdehnung und Intensität der Feuchte müssen die „Wege des Wassers“, nicht nur in flüssigem Zustand, sondern auch in Form von Wasserdampf in der Baukonstruktion berücksichtigt werden. So kann eine massive Durchfeuchtung in verdeckten oder vorgebauten Bauteilen vorliegen, ohne dass diese augenscheinlich erkannt bzw. oberflächlich messtechnisch zu erfassen ist. Bereits eine dauerhaft vorherrschende relative Luftfeuchte oberhalb von ca. 70 % reicht für xerophile Schimmelpilzarten bei sonst optimalen Bedingungen aus, um zu wachsen. Die Ursachen für die erhöhte Feuchte müssen erkannt und behoben werden. Baumängel bzw. Bauschäden sind zu beseitigen. Feuchteschäden aus Havarien (Überschwemmung, Leckstellen) sind schnellstmöglich zu trocknen, um Schimmelbefall vorzubeugen.

Zusammenfassend kann aus gutachterlicher (technischer) Sicht festgestellt werden, dass eklatante Versäumnisse bei der Schadensaufnahme und den nach den a.R.d.T. bekannten Handlungsanweisungen vorliegen.

6. Zusammenfassung

Am 16.08.2020 beauftrage Frau Isabel Huber, Irmingardweg 10, 83209 Prien am Chiemsee, den Unterfertigten mit Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Schadensaufnahme und Dokumentation des Istzustandes an Ihrem Einfamilienhaus und den Freianlagen. Bei dem zur Rede stehenden Objekt handelt es sich um ein 4-geschossiges Wohnhaus (UG, EG, OG und ausgebautes DG), das nach Auskunft der Auftraggeberin in den 1940er Jahren in Massivbauweise errichtet – und in den 2000er Jahren vollständig kernsaniert wurde.

Das Einfamilienhaus sowie die Freianlagen der Auftraggeberin wurden bei einem Sturmschaden am 28.06.2020 stark beschädigt und durchfeuchtet. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme sollen ferner die nach derartigen Feuchteschäden nach den anerkannten Regeln der Technik üblichen Handlungsempfehlung erläutert werden. Die Auftraggeberin möchte darüber aufgeklärt werden, ob die von der Versicherung gewählte Vorgehensweise den nach den anerkannten Regeln der Technik üblichen Handlungsempfehlungen entspricht.

Die Auftraggeberin fertigte unmittelbar nach dem Schadensereignis eine umfangreiche Fotodokumentation des Schadensumfangs an und meldete die Schäden aus dem Sturm- und Starkregenereignis vom 28.06.2020 umgehend der Gebäudeversicherung. Die nach dem Schadensereignis von der Auftraggeberin angefertigten Aufnahmen zeigen anschaulich das Ausmaß der

Sturmschäden und der daraus resultierenden, massiven Feuchteschäden im gesamten Gebäude. Die Aufnahmen des Unterfertigten vom 13.08.2021 (**siehe Abb. 12 bis Abb. 23**) dokumentieren, dass selbst ca. 1,5 Monate nach dem Schadensereignis unverändert massive Durchfeuchtungen in der Gebäudekonstruktion vorliegen, und dass im Untergeschoss immer noch Wasser steht.

Die nach den anerkannten Regeln der Technik vorgesehenen Handlungsempfehlungen wurden vom Umweltbundesamt bereits im Dezember 2017 in [R] 1 Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung *von Schimmelfall in Gebäuden* (Schimmelleitfaden) veröffentlicht. Die bis dahin eigenständigen Handlungsempfehlungen des Umweltbundesamtes zur „Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden“, wurden in [R] 1 als Anlage A6 integriert. Der Schimmelleitfaden ersetzte die bis dahin gültigen Schimmelpilzleitfäden des Umweltbundesamtes der Jahre 2002 und 2005. Somit existieren seit spätestens Dezember 2017 allgemein anerkannte Regeln der Technik und Verfahren, die in der Fachwelt als verbindlich akzeptiert sind und von der Mehrheit der Fachleute in der Praxis angewendet werden. Für die zur Rede stehenden, massiven Feuchteschäden kann festgestellt werden, dass die Anwendung der Handlungsempfehlungen durch Sachverständige bei derart umfangreichen Havarien in Wohngebäuden unerlässlich sind, da sich mit zunehmender Dauer der Feuchte im Bauteil das Risiko erhöht, dass ausgedehntes mikrobielles Wachstum auftritt. Das Vorhandensein von Schimmelpilzen und Aktinobakterien in Innenräumen ist ein hygienisches Problem und stellt ein Gesundheitsrisiko für die Raumnutzer dar. Schimmel- und Bakterienbefall tritt in Innenräumen durch Feuchteschäden auf. Es steht Fachleuten/Sachverständigen außer Frage, dass die wichtigste Ursache für das Wachstum von Schimmelpilzen in Gebäuden auf erhöhte Feuchte zurückzuführen ist. Schimmelpilze können sensibilisierend wirken und in der Folge allergische Reaktionen auslösen.

Aus gutachterlicher Sicht ist es völlig unverständlich, dass der von der Versicherung beauftragte Sachverständige (nach Auskunft der Versicherungsnehmerin) bei den offensichtlich erkennbaren, massiven Durchfeuchtungen der Baukonstruktion, keine der Handlungsempfehlungen (siehe insbesondere Abb. 24: Auszug aus [R] 1, Ziff. 5.1.1.) veranlasste. Zusammenfassend kann aus gutachterlicher (technischer) Sicht festgestellt werden, dass eklatante Versäumnisse bei der **Schadensaufnahme** und den nach den a.R.d.T. bekannten Handlungsanweisungen vorliegen.

7. Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen ohne Beeinflussung durch Dritte verfasst. Von mir eingesetzte Hilfskräfte haben ausschließlich auf meine persönliche Anweisung gehandelt.

Vervielfältigungen dieses Gutachtens bzw. Stellungnahme jeder Art dürfen ausschließlich und in jedem Fall nur in direktem Bezug und nur im vollständigen Zusammenhang zum Objekt verwendet werden. Darüber hinausgehende Vervielfältigungen sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Unterfertigten gestattet. Sämtliche Urheberrechte liegen beim Unterfertigten.

Mit freundlichen Grüßen

Thieltges

Sachverständigenbüro für Bauschäden
und Bauwerkserhaltung

