



**Thieltges**

Sachverständigenbüro für Bauschäden  
und Bauwerkserhaltung

**Martin Scholla**

Dipl.-Ing. Elektrotechnik

Sachverständiger für Technische  
Gebäudeausrüstung (TGA)

Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro

Aufzugtechnik, Photovoltaikanlagen

Elektrische Anlagen der Energietechnik

MBA

M. Sc. Schäden an Gebäuden

Adlzreiterstr. 15 – 83022 Rosenheim

Tel +49 8031-358 95-330

Fax +49 8031-358 95 355

mail [ms@thieltges.com](mailto:ms@thieltges.com)

web [www.thieltges.com](http://www.thieltges.com)

[www.thieltges-dreier.com](http://www.thieltges-dreier.com)

# P380\_Netto-Markt, Kirchdorf

## Feuchteschaden

P380\_KP01\_Entwässerung von dem Haupteingang

Protokoll zum Ortstermin

vom 04.09.2021

Hauptstraße 34, 85414 Kirchdorf

Am 04.09.2021 wurde die Entwässerung im Eingangsbereich am gegenständlichen Gebäude in Augenschein genommen, da zu diesem Zeitpunkt die Ausschachtungen dort ausreichend fortgeschritten waren.

Nach der Begutachten der örtlichen Situation ist folgendes festzustellen:

Hinweis:

Die Bewertung der Vernässungen im Sockelbereich des gesamten Gebäudes ist nicht Gegenstand dieses Protokolls. Hierzu verweisen wir auf die Feststellungen des Kollegen Herr Thieltges.

1.

Die Entwässerungsrinne vor dem Eingangsbereich wurde planmäßig deutlich unterdimensioniert. Die Menge des im Zuge eines Starkregenereignisses zu erwartenden Regenwassers kann von der Konstruktion weder aufgenommen noch abgeführt werden. Es kommt somit in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu Feuchteschäden im vorderen Bereich des Gebäudes hin zur Bäckerei. Die festgestellten Vernässungen innerhalb der Bäckerei bestätigen dies.

2.

Die gegenständliche Regenrinne ist deutlich zu kurz ausgelegt. Das von der Straße kommende Regenwasser versickert im Einfahrtsbereich neben dem Gebäude auf der Westseite und verursacht die Durchfeuchtungen am Gebäudesockel infolge der fehlenden Sockelabdichtung.



Foto 1. Verbreiterung, Begradigung und Verlängerung der Regenrinne

3.

Die Entwässerungsrinne weist einen ungünstigen Verlauf auf und sollte daher begradigt werden (Foto 1).

Die Bordsteine im Terrassenbereich wurden planmäßig mit einem Abstand von je ca. 10 cm verlegt. Die Konstruktion gibt Hinweise darauf, dass die zu erwartende Regenmenge nicht ausreichend abgeführt werden kann und die Versickerung ins Erdreich planmäßig vorgesehen war (Foto 2). Dies führt zu einem zusätzlichen Eintrag von Feuchtigkeit in die Bausubstanz des Gebäudes an der Westseite. Die massiven Schäden am Mauerwerk belegen dies.



Foto 2: Bordsteine mit Ablaufmöglichkeit

4.

Die Regenrinne war mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bereits von Beginn an nicht funktionsfähig. Wir begründen dies wie folgt:

Der Ablauf der Regenrinne besteht aus einem ca. einem Meter langen DN100 Kunststoffrohr das direkt im Erdreich endet (siehe Protokoll Thieltges, 210902, Ziff. 2.5). Das anfallende Regenwasser staut zunächst im nicht sickerfähigen Erdreich auf.

Es wäre also erforderlich gewesen entweder eine ausreichend große Rigole einzubringen in der das Regenwasser zunächst ungehindert einlaufen kann - oder aber die Regenrinne an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen. Durch das Einbringen des Ablaufrohres direkt ins Erdreich wurde somit de facto ein Verschluss des Ablaufs verursacht. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass das Ablaufrohr vollständig mit Erdreich verschlossen war.

#### Fazit/ Empfehlung

Die Regenrinne wurde seinerzeit (vermutlich nach einer Überschwemmung, aus der Not heraus) mangelhaft geplant und ausgeführt. Der Ablauf der Regenrinne war von Beginn an nicht – bzw. nur eingeschränkt funktionstüchtig. Ohne freien Ablauf des Regenwassers in eine ausreichend große Rigole bzw. die Einleitung in das öffentliche Abwassernetz können die zu erwartenden Regenmengen nicht abgeführt werden.

Der Unterfertigte empfiehlt die Ausführung einer deutlich breiteren Entwässerungsrinne die für Schwerlastverkehr ausgelegt ist. Die Rinne ist bis zur Bäckerei und bis zur Einfahrt/Straße zu verlängern (Foto 1). Mit der zuständigen Bauverwaltung der Gemeinde ist zu klären ob die Entwässerung an das öffentlichen Abwassernetz angeschlossen werden kann.

Der Unterfertigte empfiehlt zeitnat die Beauftragung eines Fachplaners zur Planung einer funktionierenden Entwässerungslösung.



Dipl.-Ing. Martin Scholla; MBA, M. Sc.

**Thieltges**

Sachverständigenbüro für Bauschäden und  
Bauwerkserhaltung