

## Bauschäden im Fokus

### Nachträgliche Kelleraußenabdichtungen

Mängel an der Außenabdichtung/Drainung zeigen sich bei Neubauten meist schon kurz nach der Fertigstellung durch Feuchteschäden auf der Wandinnenseite. Wesentlich häufiger jedoch sind ältere Gebäude betroffen, deren Abdichtung und Drainung in Zeiten des deutschen Wirtschaftswunders und der anschließenden Bau-boomjahre erstellt wurden. Unter der Schnelligkeit des Bauens litt besonders die Qualität der Abdichtung wie im vorliegenden Fall.

#### Ausgangssituation:

Familie K. erfüllte sich einen lang gehegten Traum und erwarb ein älteres Wohnhaus. Den etwas modrig riechenden Kellerräumen wurde bei der Erstbesichtigung keine größere Beachtung geschenkt. Die Innenseiten der Kelleraußenwände waren mit Holzpaneelen verkleidet. Sichtbare Schädigungen waren bis auf kleinere Ausblühungen oberhalb der Bodenplatte an den Innenwänden nicht zu sehen. Diese sollten in Eigenleistung renoviert werden.

Dem Verkäufer waren auf Nachfrage keine sonstigen Schadstellen bekannt, die auf Feuchtigkeitsprobleme hingewiesen hätten. Auch er hätte das Gebäude seinerzeit

so erworben, meinte er. Ohne Vorbehalte im Kaufvertrag bezüglich weiterer, vorliegender Feuchteschäden wurde das Wohnhaus schließlich erworben. Zu den ersten Renovierungsarbeiten zählte die Entfernung der Holzverkleidung in einem Kellerraum. Zu Tage traten großflächige Aussalzen und bereits abgelöste Putzflächen. Der Grund für den bereits bei der Erstbegehung wahrgenommenen Modergeruch war gefunden; nur war er leider nicht zu sehen und offensichtlich auch den Vorbesitzern nicht bekannt gewesen.

Nun stellte sich die Frage, was zu tun sei und wer denn die Kosten trägt. Diese Regressfrage wird bei nachträglich erkannten Mängeln an Kaufobjekten oft an den Sachverständigen gestellt. Der Verkäufer ist zwar verpflichtet, alle ihm bekannten Mängel zu benennen, die die Kaufentscheidung beeinflussen könnten. Ein schuldhaftes Verschweigen der Schädigungen hinter der Holzverkleidung war jedoch in diesem Fall dem Verkäufer nicht nachzuweisen. Ratsam ist es, beim Hauskauf einen Sachverständigen zur Feststellung von Mängeln hinzuzuziehen.

#### Zu bedenken ist:

Undichtigkeiten treten an der Kelleraußenwand zu einem sehr hohen Prozentsatz (geschätzt mehr als 80 Prozent der Schadensfälle) im Übergangsbereich der Sohle zum aufgehenden Kellermauerwerk auf, ebenso oft auch an Durchdringungen, Lichtschächten und diversen Übergängen beispielsweise zu aufgehenden Putzen oder Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) im Erdgeschoss und an Fenster- und Türschwelle.

Weitere Schadensquellen sind fehlende, ungeeignete oder nicht fachgerecht angebrachte Schutzschichten, Arbeitsraumverfüllungen mit ungeeigneten Materialien, fehlerhafte Drainageausführungen und durch Setzungen gebrochener oder geschädigter Kanal- oder Regenrohre.

Zur Feststellung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten von außen eignen sich Probeöffnungen, um den gesamten Wandquerschnitt über



Nach dem Kauf ihres „Traumhauses“ entdeckte Familie K. im Keller hinter den Holzpaneelen die Schäden an der Wand. Um solche „Überraschungen“ zu verhindern, empfiehlt es sich, bei der Hausbesichtigung einen Sachverständigen zu Rate zu ziehen.

Foto: Georg Neu GmbH

die vorgenommene Art und Qualität der Abdichtung und Drainung überprüfen zu können. Danach können die erforderlichen Maßnahmen relativ genau beschrieben und die Kosten erfasst werden.

Die Instandsetzungsplanung ist einem Sachverständigen oder Fachplaner zu überlassen, da die angesprochenen Detailpunkte und zu verwendenden Materialien geplant und die Arbeitsschritte so koordiniert und überwacht werden müssen, dass eine fehlerfreie Instandsetzung gewährleistet ist. Dazu gehören das Besprechen der Ausführung mit den verantwortlichen Handwerkern vor Ort, die Überprüfung der einzelnen Arbeitsschritte, das Messen von Schichtdicken, das Überprüfen des Trocknungszustandes der neuen Abdichtung und das Aufzeigen eventueller ergänzender Maßnahmen.

Die für Bauwerksabdichtungen geltende DIN 18195 (künftig DIN 18533) gibt für die nachträgliche Abdichtung kaum Hinweise. Wichtige Empfehlungen werden für PMBC-Abdichtungen (ehemals KMB) in der aktuellen „Richtlinie für die Planung und Ausführung von Abdichtungen mit kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen (KMB)“ gegeben. Weitere Grundlagen bilden das WTA-Merkblatt 4-

6 „Nachträgliches Abdichten erdberührter Bauteile“ und die DIN 4095 für Drainagen.

Nachträgliche Abdichtungen sind im System der jeweiligen Produkthersteller durchzuführen, die für Untergrundvorbereitungen und Detailübergänge entsprechender zugelassene Voranstriche, mineralische Dichtschlämme, Mörtel und Schutzschichten im System anbieten. Ergänzend sind bei Wanddurchdringungen geeignete Dichtmanschetten beziehungsweise bei Tür- oder Fensterschwelle entsprechende Dichtmembranen zu verwenden. Bewährt hat sich die Verwendung von Flüssigkunststoff (FLK) für Detailanschlüsse.

Wichtig wie bei allen Abdichtungsarbeiten ist die gründliche Vorbereitung des Untergrundes durch Hochdruckreinigung oder durch Sandstrahlen. Nicht ausreichend anhaftende Altabdichtungen oder teerhaltige Abdichtungen müssen komplett entfernt werden. Zu beachten sind hierbei Arbeitsschutzvorschriften, da insbesondere teerhaltige Abdichtungen als stark gesundheitsgefährdend eingestuft werden.

Insgesamt gehören die Arbeiten in die Hände spezialisierter Abdichtungsfirmen. Sie sind mit der Vorbereitung des Untergrundes, den Detailausführungen und der

fachgerechten Verarbeitung der unterschiedlichen Abdichtungsprodukte vertraut und gewährleisten eine hohe Abdichtungsqualität.

Für die möglichst fehlerfreie Ausführung unterschiedlicher Detailanschlüsse ist die Erstellung von Detailskizzen mit Angaben zu verwendender Materialien für die Ausführenden unerlässlich.

In bestimmten Fällen können Abdichtungen auch von der Innenseite aus erfolgen. Voraussetzung hierfür sind geeignete Wandoberflächen, auf denen eine ausreichende Haftzugfestigkeit erreicht wird. Weiterhin kommt es auch auf die Feuchtebelastung, das Vorhandensein von Querschnittsabdichtungen und den örtlichen Gegebenheiten an. Die Prüfung einer solchen Möglichkeit der Innenabdichtung erfolgt durch den Sachverständigen.

#### Fazit:

Ratsam ist es, beim Hauskauf einen Sachverständigen zur Feststellung von Mängeln hinzuzuziehen. Die Planung einer nachträglichen Kelleraußenabdichtung gehört in die Hände eines Fachplaners oder Sachverständigen. Empfohlen wird die Sanierung durch spezialisierte Abdichtungsfirmen, um die Qualität der Abdichtung langfristig zu gewährleisten.

#### Zur Person



Georg Neu ist seit 2002 als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bei der Handwerkskammer Koblenz im Bereich „Mauer- und Betonbauhandwerk, Teilgebiet Mauer“ mit dem Schwerpunkt „Feuchtigkeit am Bau“ vereidigt. Zudem hat er ein eigenes Sachverständigenbüro in Holzappel.

#### Anzeige

## Förderung von Wohneigentum

Eigenimmobilie finanziert mit ISB-Darlehen - Unterstützung auch bei bestimmten Umbaumaßnahmen

„Wohneigentum macht glücklicher“, so lautet das Fazit einer aktuellen Studie, die im Auftrag der Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Baden-Württemberg erstellt wurde. Das Ergebnis zeigt auf, dass das eigene Zuhause für die meisten Menschen viel mehr als eine Vermögensanlage oder Altersvorsorge darstellt, sondern auch für Sicherheit und Selbstverwirklichung steht.

Doch insbesondere für junge Familien, die nur über geringes Eigenkapital verfügen, bedeutet die Finanzierung der selbst genutzten Immobilie oft eine große Herausforderung. Hierfür stellt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) geeignete Förderinstrumente zur Verfügung. „Mit dem ISB-Darlehen Wohneigentum kann die Finanzierung bei der Hausbank ergänzt werden“, erklärt ISB-Vorstandsmitglied Jakob Schmid. So könne der Erwerb oder der Neubau leichter und mit geringerer monatlicher Belastung langfristig finanziert werden. Die ISB arbeite mit den Hausbanken der Kreditnehmer im ganzen Land zusammen, um die Gesamtfi-



Dank des ISB-Darlehens können sich auch junge Familien eine eigene Immobilie leisten. Foto: Fotolia

nanzierung sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase bietet die ISB günstige Konditionen: Für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von selbst genutzten Wohnimmobilien sind derzeit Zinsen in Höhe von jährlich 1,85 Prozent bei einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren zu zahlen; 2,05 Prozent und 2,15 Prozent im

Jahr beträgt der Zinssatz bei Zinsfestschreibungen von 15 beziehungsweise 20 Jahren.

„Wir bieten Käufern und Bauherren niedrige Zinsen und wollen dadurch möglichst vielen Menschen die Finanzierung der selbst genutzten Wohnimmobilie und den Schritt zum mietfreien, selbstbestimmten Wohnen ermöglichen“, erklärt Jakob Schmid. Die langfristige Zins-

sicherung von bis zu 20 Jahren garantiere dem Kreditnehmer gleichmäßige Belastungen während der gesamten Dauer der Zinsfestschreibung. „Zins- und Tilgung sind heute kaum höher als die Miete. Mieter hingegen müssen während dieser Zeit mit zum Teil deutlichen Mietpreiserhöhungen rechnen“, ergänzt Schmid.

Bis zu 100000 Euro kann

das ISB-Darlehen für den Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie betragen, in der Stadt Mainz bis zu 120000 Euro. Neben dem Bau oder Erwerb werden die Verbesserung der energetischen Standards, die Erhöhung des Gebrauchswertes der eigenen Immobilie sowie die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen in Höhe von bis zu 60000 Euro unterstützt.

Zur Beantragung des Darlehens bei der ISB benötigen Bau-, Kauf- und Modernisierungswillige eine Förderbestätigung, die von den zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltungen ausgestellt werden. „Grundsätzlich sollte sich jeder, der Wohneigentum bildet oder seine selbst genutzte Immobilie modernisiert, gut über Finanzierungs- und Förderangebote und deren Konditionen informieren“, rät Schmid. Die ISB stehe für eine Förderberatung gern zur Verfügung.

► Informationen zu den Förderprodukten der ISB erhalten Interessierte im Internet unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) oder per Telefon unter 06131/6172-1991.