Feuchteschäden – auch beim Neubau ein Problem

Mängel und „Pfusch am Bau" als Ursache

Nasse Keller, feuchte Außenwände, Schimmelpilzbefall. Viele Menschen denken, dies seien typische Probleme alter Häuser. Doch auch Neubauten sind betroffen: mangelhafte Planung und eine schlechte Ausführung sind die Hauptursachen.

Bausachverständige entdecken immer häufiger Pfusch am Bau und verdeckte Mängel. „Die ständig steigenden Anforderungen an die Bauausführung, Handwerker, die nicht entsprechend ausgebildet sind und unterschiedlichste Subunternehmer auf den Baustellen sind Hauptgründe dafür", meint Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender technischer Leiter des Sanierungsspezialisten ISOTEC. Die Schäden, die jedes Jahr durch sogenannten „Pfusch am Bau" entstehen, addieren sich auf Milliarden Euro-Beträge.

Vorbeugen ist auch hier besser als Nachsorgen. Schon am Anfang eines Bauvorhabens sollte deshalb immer ein Bodengutachten stehen. „Da das Bodengutachten meist nicht zu den vertraglich vereinbarten Leistungen der Baufirma gehört, sondern dem Bauherren obliegt, wird aus Kostengründen oft darauf verzichtet", so Helge-Lorenz Ubbelohde, Vizepräsident des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger. „Manche Firmen drängen zwar darauf, aber anderen ist es egal, und sie lassen die Baulaien ins offene Messer laufen." Dabei sind diese rund 1.000 Euro gut angelegtes Geld. Denn beim Bodengutachten werden die konkreten Bodenverhältnisse genau analysiert, die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Wasserverhältnisse (Grundwasser, drückendes Wasser etc.) festgestellt. Die Gefahr unzureichender Planung für die Abdichtung von Fundamenten, Kelleraußenwänden oder Bodenplatten kann dadurch schon verringert werden.

Eine weitere Ursache von Feuchteschäden an Neubauten: Bauteile werden bei schlechtem Wetter nicht geschützt, saugen sich mit Wasser voll – und können danach nicht mehr richtig trocknen. Infolge dessen ist der Wärmedämmwert der Wandkonstruktion erheblich schlechter und es kann in den Wintermonaten zu Schimmelbefall kommen.

Dieses schöne Haus wurde fehlerhaft unterkellert.
©"obs/ISOTEC GmbH/Ferdinand Graf von Luckner"

Weitere Schwachpunkte bei der Bauausführung sind in den Bereichen Fenster und Türen, Balkon- und Terrassentüren zu finden. Hier werden sehr häufig Abdichtungsfehler gemacht. Deshalb kann Feuchtigkeit ins Haus eindringen, Raumwärme entweichen und Schimmelpilz auf den ausgekühlten Wandoberflächen entstehen.

Nicht zuletzt werden beim Einbau bodengleicher Duschen häufig Fehler gemacht. Durch unzureichende Planung und Fehler in der Ausführung können in diesen Bereichen enorme Feuchteschäden entstehen.

„Diese und andere mögliche Schäden sind ärgerlich bis katastrophal, haben Bauherren doch in der Regel hohe Kredite aufgenommen und ihr angespartes Geld in den Bau ihres Traumhauses gesteckt", so Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor. Deshalb ist es ratsam, bei der Auswahl des Baupartners genau hinzuschauen und sich von den Qualitätsstandards zu überzeugen. Außerdem sind regelmäßige Kontrollen bei jedem einzelnen Bauabschnitt durch externe Bausachverständige empfehlenswert. Denn so können Mängel rechtzeitig entdeckt und noch relativ einfach behoben werden. Sind sie erst einmal überbaut, nimmt das Unglück seinen Lauf. In diesem Zusammenhang ist es ratsam, auf möglichst lange Gewährleistungszeiten zu achten: Bei den meisten Hausherstellern beträgt diese fünf Jahre, bei einigen aber sogar zehn Jahre.

Und wenn der Neubau feucht ist? „Durch spezielle Verfahren der Trocknung und Gebäudeabdichtung lassen sich die Ursachen der verschiedenen Feuchteprobleme nachträglich punktgenau beseitigen", betont Thomas Molitor von ISOTEC. „Außen- und Innenabdichtung, Kellerbodensanierung, professionelle Schimmelpilzsanierung und andere zertifizierte Verfahren sorgen dafür, dass der Traum vom Eigenheim nicht zum Albtraum wird." ■

WEG

1. Das Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden.
2. Das Pfandrecht erlischt, wenn das Fahrzeug für die Durchführung einer Fahrt von dem Mietgrundstück – auch nur vorübergehend – entfernt wird. Es entsteht neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.

BGH, Urt. v. 06.12.2017 – XII ZR 95/16 – ZMR 18, 496