



Wenn richtige Sanierungsmaßnahmen in der falschen Reihenfolge kommen

Michael Fiedler

Außenwand dämmen, Fenster austauschen, später die Kellerdecke: Ein Zweifamilienhaus sollte Schritt für Schritt energetisch saniert werden. Wenige Monate später wurde hinter der neuen Küchenzeile starker Schimmel entdeckt. Der VHV-Bauschadenbericht zeigt an dem Fall, warum nicht nur die einzelnen Maßnahmen stimmen müssen.

Das Haus soll Schritt für Schritt effizienter werden

Bei einem Zweifamilienhaus aus den 1960er-Jahren war die energetische Sanierung bewusst in mehreren Etappen vorgesehen. Die oberste Geschossdecke war bereits gedämmt. Nun sollten die Außenwände und Fenster verbessert werden, weitere Arbeiten sollten später folgen. Die Hohlräume der zweischaligen Außenwand erhielten eine Einblasdämmung. Gleichzeitig wurden ältere isolierverglaste Kunststofffenster durch dreifach verglaste Fenster ersetzt. Eine detaillierte Sanierungsplanung gab es nach Angaben des VHV-Bauschadenberichts allerdings nicht. Ein weiterer Punkt sollte später entscheidend werden: Die massive Kellerdecke und die Kelleraußenwände wurden zunächst nicht in die Wärmedämmmaßnahmen einbezogen.

Gleichzeitig wird die Küche umgebaut

Parallel zur energetischen Sanierung wurde auch die Küche im Hochparterre renoviert. Der Heizkörper wurde von der Außenwand an eine Innenwand versetzt. Eine neue Küchenzeile entstand unmittelbar an der Außenwand und reichte bis an eine Gebäudeecke. Einige Monate später bemerkten die Bewohner einen muffig-modrigen Geruch. Auch intensives Lüften half nicht. Ein Bausachverständiger ließ die Küchenzeile zurückbauen. Dahinter zeigte sich das eigentliche Ausmaß: Im Fußpunktbereich war die Wand durchfeuchtet, in der Gebäudeecke hatte sich starker Schimmelpilz gebildet.

Mehrere Entscheidungen verstärken sich gegenseitig

Die Begutachtung ergab keine einzelne spektakuläre Schadenursache. Vielmehr griffen mehrere Veränderungen ineinander. Durch die Dämmung der Außenwand entstand am Übergang zur weiterhin ungedämmten massiven Kelleraußenwand und Kellerdecke eine Wärmebrücke. Die

Temperaturunterschiede zwischen den gedämmten und ungedämmten Bereichen nahmen zu. An besonders kalten Anschlusspunkten konnte sich Kondenswasser bilden. Die neue Küchenzeile verstärkte das Problem, weil sie direkt vor dem kritischen Wandbereich stand. Die Hinterlüftung wurde eingeschränkt und entstandene Feuchtigkeit konnte schlechter abtrocknen. Hinzu kam der versetzte Heizkörper. An seinem früheren Standort hätte er im Bereich der Außenwand für einen Wärmeeintrag gesorgt und damit die Oberflächentemperatur erhöht. Auch dieser Effekt fehlte nun. Aus mehreren für sich betrachtet nachvollziehbaren Entscheidungen entstand so eine Kette, an deren Ende Durchfeuchtung und Schimmel standen.

Die Kellerdeckendämmung war längst vorgesehen

Besonders bemerkenswert ist, dass die entscheidende weitere Sanierungsmaßnahme keineswegs übersehen worden war. Der Energieberater hatte eine Wärmedämmung der Kellerdecke empfohlen. Der Eigentümer wollte sie selbst ausführen. Laut VHV-Bauschadenbericht sollte sie spätestens mit Beginn der Dämmarbeiten an der Außenwand abgeschlossen sein. Doch die Arbeiten an der Kellerdecke wurden immer wieder verschoben. Damit blieb genau jener Bereich ungedämmt, der nach der Verbesserung der Außenwand zur bauphysikalischen Schwachstelle wurde.

8.700 Euro für die Schadenbeseitigung

Da eine nachträgliche Außendämmung des massiven Sockels technisch nicht möglich war, musste eine andere Lösung gefunden werden. An der Unterseite der Kellerdecke wurden Dämmplatten angebracht und an den Außenwänden als Flankendämmung ausreichend weit heruntergeführt. Dadurch sollte die Wärmebrücke geometrisch verlängert und die Oberflächentemperatur in den kritischen Bereichen erhöht werden. Zusätzlich wurde in der Küche eine elektrische Fußleistenheizung installiert. Ein digitaler Temperatur- und Feuchtesensor sollte anschließend die bauphysikalischen Bedingungen im Fußpunktbereich dauerhaft überwachen. Die Kosten für die Schadenbeseitigung beziffert der VHV-Bauschadenbericht auf rund 8.700 Euro.

Verantwortlich war der Eigentümer

Auch die Verantwortungsfrage fiel eindeutig aus. Außenwanddämmung und Fensteraustausch waren zwar an Fachunternehmen vergeben worden. Die Kellerdeckendämmung hatte der Eigentümer jedoch selbst übernehmen wollen und nicht wie vorgesehen

ausgeführt. Die Verantwortung für den Schaden lag laut VHV-Bauschadenbericht deshalb zu 100 Prozent beim Eigentümer. Der Fall liefert damit eine wichtige Lehre für Sanierungen im Bestand. Ein Gebäude ist ein funktionales Gesamtsystem, dessen Komponenten aufeinander reagieren. Auch fachgerechte Einzelmaßnahmen können Probleme hervorrufen, wenn angrenzende Bauteile nicht berücksichtigt oder Teile eines vorgesehenen Sanierungskonzepts erst verspätet umgesetzt werden. Bei einer Sanierung in Etappen entscheidet deshalb nicht nur das Was – sondern auch das Wann.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951561/Wenn-richtige-Sanierungsmassnahmen-in-der-falschen-Reihenfolge-kommen/>