



Dränung weggelassen: Starkregen verursacht 90.000-Euro-Schaden im Neubau

Michael Fiedler

Ein Jugendwohnheim ist gerade bezogen, als nach Starkregen Wasser durch mehrere bodentiefe Fenster ins Erdgeschoss eindringt. Dabei war das Risiko durch die Bodenverhältnisse bereits vor Baubeginn bekannt. Ein Fall aus dem VHV-Bauschadenbericht zeigt, was geschieht, wenn eine Abdichtung für eine Konstruktion geplant wird – und ein entscheidender Bestandteil dieser Konstruktion bei der Ausführung einfach fehlt.

Nach dem Starkregen steht das Wasser vor dem Gebäude

Der Neubau eines mehrgeschossigen, unterkellerten Jugendwohnheims war gerade bezogen worden, als unwetterartige Regenfälle einsetzten. Vor dem Gebäude bildeten sich großflächige Pfützen. Gleichzeitig drang Wasser an mehreren bodentiefen Fensterelementen in die Räume des Erdgeschosses ein. Noch einige Tage nach dem Starkregen war im Bereich des Spritzschutzstreifens nicht versickertes Niederschlagswasser zu erkennen. Dabei waren die schwierigen Bodenverhältnisse bereits vor Planungsbeginn bekannt. Ein Baugrundgutachten hatte am vorgesehenen Standort bindigen Boden, vor allem Ton über Festgestein, festgestellt. Der Baugrund war damit nur wenig wasserdurchlässig. Um dauerhaft aufstauendes Wasser vor den erdberührten Bauteilen zu vermeiden, sah die Planung deshalb eine Dränung nach DIN 4095 in Verbindung mit einer Gebäudeabdichtung vor. Bei der späteren Untersuchung kam

allerdings eine Überraschung zum Vorschein: Die geplante Dränleitung war überhaupt nicht eingebaut worden.

Ohne Dränung gelten andere Bedingungen für die Abdichtung

Damit änderten sich die Voraussetzungen, auf denen die Planung der Gebäudeabdichtung beruhte. Ausgeführt worden war eine einlagige Polymerbitumenschweißbahn auf Bitumenvoranstrich. Diese Konstruktion war nach Darstellung des VHV-Bauschadenberichts für die ursprünglich vorgesehene Kombination aus Gebäudeabdichtung und Dränung geeignet. Ohne die Dränung konnte sich Niederschlagswasser jedoch vor den Kellerwänden aufstauen. Dadurch entstand eine höhere Wasserbeanspruchung. Für diesen Fall hätte die vorhandene einlagige Abdichtung nicht ausgereicht. Doch das war nicht das einzige Problem.

Gartenschlauch macht die Undichtigkeiten sichtbar

Bei der Untersuchung wurden weitere Ausführungsmängel festgestellt. Die Gebäudeabdichtung haftete teilweise nicht vollflächig auf dem Untergrund, Nähte standen offen und an einigen Stellen waren Hohllagen vorhanden. Um nachzuvollziehen, wie das Wasser in mehrere Räume gelangen konnte, führten die Sachverständigen Probebewässerungen durch. Von außen wurde mit einem Gartenschlauch ein starker und anhaltender Wasseranfall simuliert. Das Ergebnis ließ nicht lange auf sich warten: Bei sämtlichen Probebewässerungen trat nach kurzer Zeit Wasser unterhalb der Fensterprofile in die Innenräume ein. Bauteilöffnungen zeigten anschließend, dass sich in den problematischen Bereichen bereits stehendes Wasser und sandige Ablagerungen angesammelt hatten. Die Folgen im Inneren waren erheblich. In mehreren Räumen wurden die Fußbodenaufbauten vollständig durchfeuchtet.

Die gesamte Abdichtung muss erneuert werden

Weil nicht lediglich ein einzelner lokaler Fehler, sondern ein systematischer Ausführungsmangel vorlag, empfahlen die Gutachter keine punktuelle Reparatur. Die Gebäudeabdichtung sollte vollständig zurückgebaut und entsprechend den Vorgaben des Baugrundgutachtens erneuert werden. Dazu gehörte insbesondere auch die Herstellung der ursprünglich geplanten Dränung. Anschließend konnten die Innenräume saniert werden. Durchfeuchteter Estrich und die darunterliegenden Dämmschichten waren bereits nach Entdeckung des Schadens entfernt worden. Die Wände wurden getrocknet, beschädigter Innenputz beseitigt und der Fußboden neu aufgebaut. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgte zudem eine Freimessung der Raumluft. Eine Belastung mit Schimmelpilzsporen wurde dabei nicht festgestellt.

60 Prozent Bauunternehmen, 40 Prozent Bauüberwachung

Die schadenbedingten Gesamtkosten wurden laut VHV-Bauschadenbericht mit rund 90.000 Euro netto veranschlagt. Auch die technischen Verantwortlichkeiten wurden aufgeteilt: 60 Prozent entfielen auf das Bauunternehmen, das unter anderem für die Ausführung der Gebäudeabdichtung verantwortlich war. Es hatte die Abdichtung mangelhaft ausgeführt und die vorgesehene Dränung weggelassen.

Weitere 40 Prozent entfielen auf das mit der externen Bauüberwachung beziehungsweise Bauqualitätssicherung beauftragte Ingenieurbüro. Die Gebäudeabdichtung ist ein besonders überwachungsbedürftiges Gewerk. Die nicht fachgerechte und von der Planung abweichende Ausführung hätte deshalb auch bei der Bauüberwachung erkannt werden müssen. Der Schadenfall zeigt damit, wie aus mehreren Versäumnissen ein erheblicher Schaden entstehen kann: Die Planung berücksichtigt die schwierigen Bodenverhältnisse, die entscheidende Dränung wird bei der Ausführung jedoch weggelassen, die darauf abgestimmte Abdichtung bleibt unverändert – und weist zusätzlich handwerkliche Mängel auf. Der Starkregen war damit zwar der Moment, in dem der Schaden sichtbar wurde. Angelegt war er bereits beim Bau.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951562/Draenung-weggelassen-Starkregen-verursacht-90000-Euro-Schaden-im-Neubau/>