

Kurzbericht Objekt Weihermatte 32, 79713 Bad Säckingen

Stockwerk: Kellergeschoss

Überprüfung des Kellers auf Feuchtigkeit im Mauerwerk



Allgemeine Angaben

Auftraggeber:

Wienke Immobilien

Schnötring 3a 79804 Dogern

Objektanschrift:

Weihermatte 32

79713 Bad Säckingen

Ortsbesichtigung:

12.11.2021, 11.15 Uhr

Fragestellung:

Ist Feuchtigkeit in den Außenwänden des Kellers

vorhanden?

Messgeräte:

Trotec T3000

Diverse Messköpfe, Fühler und Sonden



Vor-Ort-Begehung am 12. Nov. 2021

Begehung im Beisein der Eigentümerin und Herrn Wienke um 11.15 Uhr

Schadensaufnahme:

Bei dem gemeinsamen Termin vor Ort, am 12. November 2021, wurden folgende Schäden aufgenommen:

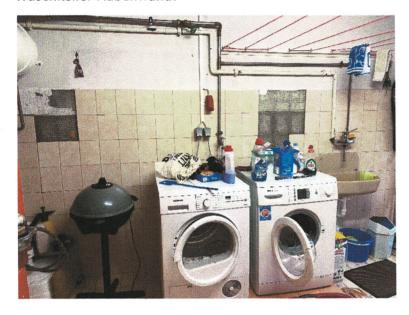
Hauseinspeisung Außenwand - Straßenseite:



Großflächige Farbablösungen an der Außenwand Straßenseite. Die Wand befindet sich zu dreiviertel im erdberührten Bereich.

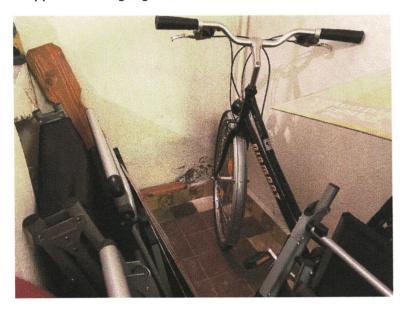


Waschkeller Außenwand:



Teilweise Fliesenablösungen an der Wandoberfläche durch Feuchtigkeitseinwirkung. Die Wandfläche befindet sich ca. zur Hälfte im erdberührten Bereich.

Treppenhaus Abgang Keller rechts:



Teilweise Farbablösungen an der Wandoberfläche durch Feuchtigkeitseinwirkung.



Ansicht Wandseite Waschkeller Außenbereich:



An der Außenseite des Gebäudes (gegen Waschkeller) sind zwei Sandfänge der Dachentwässerung vorzufinden. Diese sind verstopft und die Abdichtung von Fallrohr auf Sandfang ist beschädigt, so dass vermutlich ein Rückstau der Dachentwässerung entsteht.

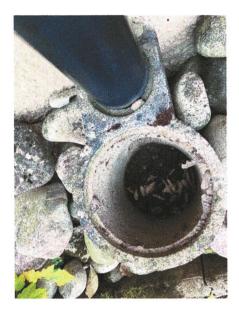
Ansicht Eingangsbereich Treppenaufgang rückseitig Außenbereich:



Am Eingangsbereich ist eine Entwässerung vorzufinden, die parallel zum Gebäude verläuft und neben dem Gebäude endet. Das ablaufende Wasser hat durch die offenen Bauteilfugen die Möglichkeit in die Baustoffe einzudringen.



Ansicht Wandseite Waschkeller Außenbereich:



Der zweite Sandfang an der Fassadenseite zum Waschkeller. Dieser ist ebenfalls verstopft und der Übergang von Fallrohr zu Sandfang ist noch stärker beschädigt, also bei dem identischen Bauteil an der gleichen Gebäudeseite.

Ansicht Straßenseite:



Außenwand Straßenseite von außen. Zu erkennen ist hier die fehlende Noppenbahn. Augenscheinlich scheint ein dünner Abdichtungsanstrich im Erdreich angebracht worden zu sein, dieser schützt allerdings nicht ausreichend vor eindringender Feuchtigkeit, da die Fassade Rissbildung aufweist.



Messwerte:

Bei den gemessenen Werten der Außenwände handelt es sich um Momentaufnahmen bei der Begehung vor Ort.

Gemessen wurden im unteren Wandbereich (im Erdreich) 70-130 Digits und im Fußbodenbereich 80-110 Digits.

Im oberen Wandbereich (über dem Erdreich) waren die Messwerte im Bereich von 30-60 Digits.

Laut Hersteller angaben gelten folgende Referenzwerte

Mit der B 50 u. B 60 Sonde	Oberflächenmessung
Für Holz	
- Trocken	25 - 40 Digit
- Ausgleichsbereich	41 - 80 Digit
- Feucht	81 - 140 Digit
Für Kellerraum	Mauerwerk
- Trocken	60 - 80 Digit
- Ausgleichsbereich	81 - 90 Digit
- Feucht	91 - 140 Digit
Für Wohnraum	Mauerwerk
- Trocken	25 - 80 Digit
- Ausgleichsbereich	81 - 90 Digit
- Feucht	91 - 140 Digit



Vorläufiges Ergebnis:

Die Messergebnisse der Feuchtemessung, waren an mehreren Messpunkten stark erhöht. Durch die optischen Schäden im Innenbereich und die Auffälligkeiten im Außenbereich des Gebäudes spricht einiges für einen Feuchteeintrag über die Außenwände und den Sockelbereich des Gebäudes.

Zusammenfassend sind mehrere Faktoren zu nennen, welche an diesem Objekt aufeinandertreffen und im Einzelnen noch genauer untersucht bzw. differenziert werden müssen, um letztendlich die genaue Ursache zu lokalisieren:

- Kontrollieren und Beseitigen der beiden Verstopfungen des Sandfangs. Abdichten des Übergangs von den Fallrohren auf die Aufnahmen des Sandfangs. Diese beiden Faktoren können bei Starkregen für zurückdrückendes Wasser sorgen, welches dann im Sockelbereich versickert.
- 2. Baujahrbedingt wurde oft ein Beton mit einer Qualität verbaut, welcher nicht mit den heutigen Standards vergleichbar ist. Die damaligen Betonmischungen hatten einen höheren Anteil an gröberen Steinen, welche dann durch ihre Form und Mischung mal größere und mal kleinere Hohlräume ergeben konnten, durch welche im Laufe der Zeit kleinere Wassereinträge von außen stattfinden konnten und können. Dies ist durch Freilegen des Außenbereichs oder entfernen des Grundputzes auf der Gebäudeinnenseite im Schadbereich zu überprüfen.
- 3. Die Bodenplatten im Kellergeschoss wurden nachträglich bearbeitet bzw. gefliest. Durch die neueren und dichteren Bodenbeläge kann die, auf Grund des Baujahrs, eindringende Feuchtigkeit vom Erdreich nicht natürlich abtrocknen, sondern wird über die dichten Bodenbeläge in die anliegenden Wandbereiche geleitet. Dort steigen diese kapillar auf und trocknen dann über die Putzflächen an den Innenraum ab.
- 4. Durch den Trocknungsprozess und den damit verbundenen Feuchtetransport durch die Baustoffe an die Innenraumseite, entstehen Salzausblühungen und Salzablagerungen an der Bauteiloberfläche. Diese sorgen durch Ihre Eigenschaften für eine kontinuierliche Feuchteansammlung an der Bauteiloberfläche, da Salz die Eigenschaft besitzt, Wasser aus der Raumluft zu binden.
- 5. Die Sockelbereiche (im Erdreich) wurden augenscheinlich nur mit einem Anstrich abgedichtet. Teilweise ist im Erdreich/ Kiesstreifen keine Abdichtung ersichtlich. Der Sockelbereich befindet sich wahrscheinlich noch im Originalzustand. Dadurch können hier Wassereinträge in die Außenwände leichter stattfinden. Dies ist durch Freilegen des Außenbereichs im Schadbereich zu überprüfen.
- 6. An dem Objekt selbst fehlt im Außenbereich eine Drainage, um einen erfolgreichen Abtransport von anfallendem Wasser zu gewährleisten. Dies sollte bei einer grundlegenden Sanierung mit bedacht werden. Ebenfalls sollten alle Entwässerungssysteme der Dächer und Eingangsbereiche kontrolliert abgeführt werden. Im Eingangsbereich ist dies aktuell nicht der Fall, da das Ablaufrohr direkt neben dem Gebäudesockel endet und somit ein Eintrag in das Gebäude ermöglicht wird.

Wie diese Faktoren ineinandergreifen, ist durch einen Ersttermin vor Ort nicht abschließend zu klären.



Der Bericht wurde weisungsfrei, unparteilsch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Angaben über Errichtungszeiten, Genehmigungen, Einbauten, Nutzungsverhalten oder sonstige von den Parteien eingebrachte Angaben werden vom Sachverständigen nicht überprüft. Der Sachverständige geht von der Richtigkeit dieser Angaben aus.

Tiengen, Dienstag, 23. November 2021

Kai Krähenbüh

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzschäden (TÜV geprüft)