

Frömchen, Goslar & Partner Redtenbacherstr. 4 76133 Karlsruhe

Familie
Mxxx
XXXXXXXXXXXX 26
7xxxx Karlsruhe

M. Goslar Dipl.-Ing.
T. Frömchen Dipl.-Ing.

Redtenbacherstraße 4
76133 Karlsruhe

Tel. 0721-38 48 98 98
Fax. 0721-38 48 98 97

www.fgp-architekten.de
kontakt@fgp-architekten.de

Karlsruhe, den 16.01.2008

0713-XXXXXXXXXX 26 – Feuchteprobleme bei einem Reihenhaus:
Stellungnahme zum Sachverhalt und zum Schreiben von Xxxx + Xxxx v. 13.11.2007

Sehr geehrte Frau Mxxx, sehr geehrter Herr Mxxx,

aus unserer Sicht sind sowohl das Schreiben von Xxxx + Xxxx als auch die diesem angefügte gutachterliche Stellungnahme zurück zu weisen. Nach Durchsicht der überlassenen Unterlagen und unserem gemeinsamen Termin in Ihrem Haus stellt sich uns die Angelegenheit wie folgt dar:

Das Schreiben von Xxxx + Xxxx an Sie datiert 13.11.2007, es wird eine Frist für die gewünschten Maßnahmen bis 31.12.07 gestellt, das ist für jegliche Baumaßnahme zu kurz. Die Frist ist selbst für das Planen einer Maßnahme zu kurz. Darüber hinaus ist der Zeitpunkt (Winter) für Abdichtungsarbeiten im Außenbereich ungeeignet.

Die Terrasse Ihres Hauses hat deutliches Gefälle zum Garten, ist im guten Zustand und nicht uneben, die Fugen sind ordnungsgemäß. Wasser bleibt auf der Terrasse nicht stehen.

Die Abschlussfuge der Terrasse zum Haus 28 wurde von Ihnen mit Zementmörtel geschlossen, um einen früheren Zustand wieder her zustellen, der infolge Setzungen nicht mehr gegeben war. Damit sollte das Versickern von Oberflächenwasser an der Nachbarwand deutlich eingeschränkt werden.

Die Terrasse ist seit mindestens 1995 an dieser Stelle vorhanden, wie bei anderen Bauten der Gebäudereihe auch. Das Wärmedämmverbundsystem wurde von den Eignern von Haus 28 ebenfalls vor 1995, und nach Ihren Angaben deutlich nach Errichten der Gebäude erstellt. Es ist zu vermuten, dass erst die Terrasse und dann das Dämmsystem errichtet wurden. Die Terrassentür macht eine andere Höhenlage für die Terrasse unsinnig. Es gibt keinen sichtbaren Hinweis auf eine andere Bauart als die Form einer Anschüttung. Wenn die Besitzer von Haus 28 die Wanddämmung erst nach Herstellen der Terrasse von Haus 26 angebracht haben und dabei das Vorhandensein der Terrasse nicht berücksichtigt haben, besteht zumindest eine Mitverantwortung für die heute angetroffene Situation. Denn damals hätte sehr einfach eine vielleicht geeignetere Baumaßnahme, als die tatsächlich ausgeführte, getroffen werden können, sofern denn die Ursache für die Durchfeuchtung bei der Terrassenanlage zu sehen ist. Diese Frage wird in der Stellungnahme jedoch nicht diskutiert.

Vom Gutachter wurde weiterhin nicht geprüft, sondern nur vermutet, ob und welche

Abdichtungen in diesem Bereich vorhanden sind. Es wurde nicht geprüft, ob und welche anderen Maßnahmen zur Feuchtigkeits-Ableitung getroffen wurden. Es wurde nicht untersucht, ob die Wand unterhalb der Terrassenoberfläche an ihrer Außenseite zum Erdreich / Untergrund hin trocken oder feucht ist, weder durch Augscheinnahme noch durch geeignete Messverfahren.

Der anschließende Bereich Ihres Kellers ist weitgehend trocken. Wenn von der Terrasse Wasser in den Baugrund eindringt, sollte es aber nicht nur am Nachbarhaus, sondern auch im Ihrem Haus festzustellen sein. Dieser Sachverhalt wurde vom Gutachter nicht erörtert.

Andere mögliche Schadensursachen werden in der Stellungnahme nicht diskutiert und deshalb auch nicht ausgeschlossen. Denkbar wäre z.B. dass Regenwasser oberhalb der Terrasse hinter die Putz- oder hinter die Dämmlage des Nachbarhauses gerät und zum Schadensbild führt. So befindet sich an der Gartenfassade des Hauses 28 nahe der Gebäudeecke mit der betroffenen Außenwand ein Regenfallrohr, dessen Intaktheit oder Schadfälligkeit in diesem Zusammenhang zu diskutieren wäre. Das ist aber vom Gutachter nicht berücksichtigt worden.

Sie haben dargelegt, dass andere Anlieger der Straße Probleme mit Wasser im Keller haben. Auch bei Ihrem Haus traten früher Wasserprobleme im Keller auf. Die Ursache waren überalterte Ableitungen vom Haus zum Straßenkanal. Nach deren Instandsetzung ist das Problem mittlerweile weitgehend behoben. Ob vergleichbare Ursachen bei Haus 28 zum Schadensbild beitragen wurde vom Gutachter nicht erörtert.

Haus 28 wurde in 2007 neu angestrichen. Wenn jetzt Veränderungen an der Wand zu Ihrem Haus vorgenommen werden, wird Anpassungsaufwand an den Neuanstrich erforderlich. Dieser Aufwand hätte vermieden werden können, wenn der Neuanstrich bis zur Klärung der Frage der Abdichtung zurückgestellt worden wäre. Sie sollten für diesen Aufwand unabhängig von der Frage der Abdichtung ihrer Terrasse an das Nebengebäude nicht aufkommen.

Wir sehen aus den dargestellten Gründen keinen eindeutigen Hinweis auf eine Mitverantwortung von Ihnen für die Durchfeuchtungen im Keller des Nachbarhauses und erkennen auch keine Bringeschuld für irgendwelche baulichen Veränderungen. Im Interesse guter nachbarlicher Beziehungen sollten Sie Arbeiten am Nachbargebäude von ihrem Grundstück aus zu lassen. Wenn erforderlich, sollte dabei auch die Terrasse teilweise abgeräumt werden dürfen. Es muss jedoch der Ausgangszustand wieder hergestellt werden. Dadurch dürfen aber aus unserer Sicht der Dinge keine Kosten für Sie entstehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir juristischen Rat nicht erteilen können.

Mit freundlichem Gruß

Torsten Frömchen