

Aktuelle Berichterstattung

05.10.2011	Immobilien weekly		
Medienart:	Internet	Erscheinungsweise:	wöchentlich

Wenn plötzlich das Wasser kommt

Sekundärschäden bei Baumaßnahmen sind eine tückische Sache. Denn sie werden oft erst spät bemerkbar und stellen dann den Eigentümer oder den Betreiber eines angrenzenden Gebäudes vor unbeantwortete Fragen. „Darunter versteht man einen entstandenen Folgeschaden, der nicht selbst verschuldet ist, sondern durch die Fremdeinwirkung einer benachbarten Baustelle verursacht wird“, erklärt Dr. P.J. Wagner, Gutachter der GTÜ – Gesellschaft für Technische Überwachung mbH für die baubegleitende Qualitätsüberwachung.

Die Crux von Sekundärschäden liegt vor allem darin, dass der eigentliche Schaden lange unbemerkt bleibt und sich so zum Langzeitschaden entwickelt. Durch Maßnahmen der Grundwasserabsenkung, den Bau tiefer Gruben oder auch Erschütterungen durch Verdichtungsmaßnahmen im Straßen- und Gleisbau kann es beispielsweise zu schädlichen Veränderungen im Baugrund kommen, die sich langsam im Boden ausbreiten. In den vergangenen Jahren, so die GTÜ, lagen die Kosten für Bauschäden auf knapp eineinhalb Milliarden Euro pro anno. Mindestens fünf bis zehn Prozent hiervon zählen zu den sogenannten Sekundärschäden. Vor allem das Eindringen von Grundwasser kann zu Komplikationen, wie zur Veränderung der Bodenschichten und des Baugrunds führen. Das einlaufende Wasser hebt den Baugrund an. Risse und Setzungen an den Gebäuden sind die Folge. Auch eine Absenkung des Grundwassers bei eigentlich hohem Grundwasserstand hat oft drastische Auswirkungen: Die Gewichtskraft des Hauses nimmt enorm zu, was zum Durchbruch des Fußbodens führen kann.

Begünstigt werden diese Komplikationen durch eine risikoreiche Zusammensetzung des Bodens: Lehm, Sand, Ton oder Torf erhöhen das Risiko für Sekundärschäden. Eine Prüfung und Analyse des Baugrunds kann dabei helfen, potenzielle Sekundärschäden zu mindern. Wichtig ist vor allem die fachliche Bewertung des potenziellen Risikos, um im Vorfeld schädliche Einflüsse richtig zu bewerten. Hier hilft der Einbezug fachlicher Expertise, damit potenzielle Fehlerquellen rechtzeitig identifiziert und die richtigen technischen Maßnahmen zur Beseitigung einkalkuliert werden können. „Wurde bereits ein Sekundärschaden festgestellt, muss unverzüglich gehandelt werden“, rät Dr. Wagner. „Je mehr Zeit vergeht, desto schwieriger ist es, den Verursacher zur Verantwortung zu ziehen“.