

# IMMOBILIEN

Die GTÜ-BAU Bremerhaven informiert: Das Risiko ist der unkontrollierte Wassereintritt

## Wasserschäden im Keller und in Tiefgaragen

Gewerbe- und wohnwirtschaftlich genutzte Bauwerke sind häufig mit Kellern oder Tiefgaragen errichtet. So banal die Erkenntnis auch ist, bedeutet die Tatsache, dass diese „Räume“ in der Regel im Baugrund innerhalb oder nahe am Grundwasser eingebaut sind Risiken des unkontrollierten und vor allen Dingen ungewollten Wassereintritts.

Was in Garagen mindestens ein unschöner Anblick ist, wenn über das Jahr Pfützen auf dem Fußboden vorhanden sind oder Ausblühungen das Mauerwerk verunstalten, kann es in Kellerräumen zusätzlich zu Schäden an den eingelagerten Gütern kommen. Auftretender Schimmel oder Gerüche können zusätzlich das Wohlbefinden oder die Gesundheit der Nutzer nachhaltig beeinflussen. In jedem Falle bedeuteten derartige Schäden eine massive Wertbeeinträchtigung der Immobilie, erklärt Dr. Peter Jens Wagner, Gutachter der Gesellschaft für Technische Überwachung mbH in Bremerhaven (GTÜ) und Sachverständiger der IHK Bremerhaven. Die äußere Hülle eines Bauwerks (Dach, Wände und Sohle) hat, neben klimatischen Aufgaben wie die Abwehr der Kälte im Winter oder den Schutz vor Überhitzung im Sommer, im Wesentlichen auch den Zweck Wasser – egal ob Regen- oder Grundwasser – aus dem Bauwerk fernzuhalten. Jedes Jahr treten in zahllosen Neu-

oder Bestandsbauwerken Schäden durch eindringendes Wasser in Tiefgaragen und Kellern auf mit Schäden über mehrere Millionen Euro. Wenn die Ursachen der Probleme nicht innerhalb der Gewährleistung einem Bauunternehmen zugeordnet werden können, bleibt der Geschädigte in der Regel auf den Kosten sitzen.

### Ursachen für Wasserschäden

„Die Praxis zeigt, dass Schäden durch eindringendes Wasser in Tiefgaragen und Kellern häufig mehrere, sich in der Schadensintensität beeinflussende Ursachen haben. Wird nur eine bekämpft, reicht der Rest für weiteren Ärger aus“, so der Sachverständige. Mit dem Beginn der kalten Jahreszeit häufen sich die Probleme. Denn das fallende Laub von Bäumen sieht zwar gut aus, findet jedoch häufig über Dachrinnen oder Siele seinen Weg in Drainage- oder Regenleitungen. An Krümmungen, vorhandenen Schäden oder sonstigen Hindernissen bleibt das Laub hängen und verstopft die Leitungen.



Wenn Wasser in den Keller dringt, kann sich als Folge davon Schimmel in der Wand bilden. Foto Saint-Gobain

Was tun? Sind offensichtliche Ursachen wie erkennbare Löcher in Wand oder Boden, verstopfte Siele oder Regenrinnen, sichtbare Leitungsdefekte oder eine abgeschaltete Hebeanlage als Schadensquelle auszumachen, können Handwerksunternehmen zügig Hilfe leisten.

Bei allen anderen Schäden im Gebäude, die mit bloßem Auge nicht direkt erkennbar sind, ist eine solide, fachtechnische Begutachtung über Art und Umfang der Schadensmechanismen unerlässlich. Spart man daran, wird es teuer.

Zur technischen Umsetzung einer solchen Begutachtung gehört zunächst das Beschreiben des Wasserschadens nach Lage und Ort, Art und Umfang. Mit relativ einfachen technischen Mitteln wie Kameras oder einem Endoskop können anschließend Kontrollen von Rohrleitungen durchgeführt werden, um mögliche Risse oder sonstige Wasseraustrittsstellen aufzudecken.

Sind die Schadensursachen oder -mechanismen damit nicht ausreichend beschreibbar, sind weitere Untersuchungen notwendig. Ein

verbreitetes Verfahren ist die Öffnung von Bauwerken und Bauteilen mittels Bohrungen. Die Nachteile solcher Bauteilöffnungen liegen auf der Hand: Erstens führt dies durch die Löcher zu Schäden am Objekt und zweitens sind nur punktuelle Bewertungen möglich.

### Neue Methoden im Einsatz

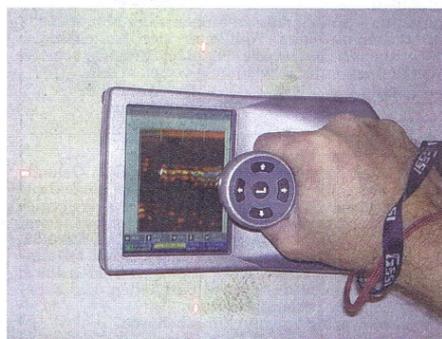
Wesentlich bessere Aussagen ermöglicht der Einsatz sogenannter non-destruktiver Verfahren, die verborgene Merkmale unter oder hinter der Oberfläche darstellen. Beispiele dafür sind die Radarsensoren oder die Impuls Neutron Neutron Technik (INN). Mit beiden Verfahren werden Bauwerke und Baustoffe ohne Bohrungen durchleuchtet und Merkmale wie Materialstärken, Bewehrungen oder Feuchtigkeiten der verwendeten Materialien bestimmt. Wird der Fußboden oder die Sohle untersucht, können Aussagen über die Stärken und Verdichtungen des eingebauten Sandpolsters, die tatsächliche Lage von Rohrleitungen im und unterhalb des Bauwerks sowie der Abstand zum anstehenden

Baugrund eingemessen werden. Die Untersuchung ist damit tatsächlich repräsentativ und nicht nur punktuell.

Auf der Grundlage der gewonnenen Daten wird eine Planung für die nachhaltige Beseitigung von Wasserschäden und deren Ursachen erarbeitet. Es gibt verschiedene Lösungswege. Man kann zwischen einer bauseitigen, einer im oder am Bauwerk durchzuführenden Arbeit und einer rein abwehrenden Maßnahme außerhalb des Bauwerks unterscheiden.

Abwehrende Maßnahmen dienen der Wasserableitung vor Kontakt mit dem Bauwerk. Dazu zählen dem Baugrund und dem Wasserstand angepasste Drainagesysteme oder zusätzlich eingebaute Barrieren aus Ton oder Kunststoff. Bauseitige Maßnahmen beinhalten Abdichtungen, Anstriche, Abklebungen oder Injektionen ins Mauerwerk.

Wasserschäden in Kellern und Garagen nehmen in Anzahl und Intensität zu. Um Folgeschäden für Objekt, Nutzer oder Eigentümer zu vermeiden ist rechtzeitiges und vor allen Dingen kompetentes Handeln zwingend. (pm)



Moderne Messmethoden können Wasserschäden und ihre Ursache ohne aufwendige Bohrungen leicht sichtbar machen.

Foto P. J. Wagner