

So ist es gerade die Versicherungsbranche, die sich besonders mit Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder -regulierung nach Wassereintritt beschäftigt. Für Gebäudeversicherer, aber auch für Haftpflichtversicherer von beteiligten Handwerkern, wächst rund um das Thema Wasserschäden ein unübersichtliches Gewirr von möglichen Ansprüchen und Forderungen, denen der normale Schadenregulierer kaum mehr gewachsen ist. Denn bei scheinbar immer gleichem Schadensbild muss der Versicherungskaufmann entscheiden, ob es sich um einen regulären Sach- oder nicht vielleicht doch um einen Haftpflichtschaden handelt. Im Zweifel wird er einen Experten einschalten.

Es kann also sein, dass das, was zunächst wie ein Leitungswasserschaden aussieht, in Wahrheit ein Baumangel ist, weil Feuchtigkeit durch schlecht abgedichtete Außenwände ins Gebäude eindringen kann. Oder es kommt vor, dass nicht die Feuchtigkeit ursächlich ist für die Bauschäden, sondern dass es mangelhaft ausgeführte Trocknungsarbeiten sind.

Besonders knifflig wird es, wenn ein Wasserschaden nur behauptet oder sogar vorge täuscht wird, um in betrügerischer Absicht Versicherungsleistungen in Anspruch zu nehmen. Jeder Versicherungskaufmann sollte daher ein Grundwissen über Wasser- und Feuchtigkeitsschäden besitzen. Meist entstehen durch Feuchtigkeit erhebliche Folgeschäden, weil Baumaterialien unterschiedlich reagieren. Teils bilden sich Kristalle aus Salzen und Mineralien, die wiederum das Mauerwerk oder den Putz angreifen. Teils kommt es durch Schädlings- oder Pilzbefall zu biologischen Schäden, die vor allem ein hygienisches Problem darstellen.

Bei Neubauten sind die Materialien in der Regel gut bekannt. Bei historischen Gebäuden bedeutet die Gebäudetrocknung jedoch nicht selten eine ungeahnte Herausforderung: Schließlich ist viel des Wissens über die Bautechniken der Vergangenheit verloren gegangen, und es fehlt die Erfahrung, wie historische Bauteile auf moderne Trocknungstechniken reagieren.

Daher entstehen manchmal gerade erst bei der (fehlerhaften) Gebäudetrocknung Schäden, für die eine Versicherung oder der Bauherr selbst aufkommen muss – wenn nicht sogar erst in einem langwierigen Rechtsstreit geklärt werden wird, wer die Verantwortung für welche Schäden zu tragen hat.

Oft genug werde ich als Gutachter ins Gericht geladen, um solche Fälle zu beurteilen. Ich mache mich dann als »Gebäudedetektiv« auf die Spurensuche – in der Regel mit klarem Ergebnis: Mittels akribischer Beweisaufnahme können wir Experten der Gebäudetrocknung in fast allen Fällen letztlich eindeutig erkennen, wer für welche Schäden verantwortlich ist und für die Beseitigung aufkommen muss.

Gebäudetrocknung: Ohne breites Fachwissen geht gar nichts

Bei alledem ist es also durchaus angebracht, sein Augenmerk auf etwas zu richten, was für viele bislang nur ein Randthema war: die Gebäudetrocknung. Die Ursachen

für Wasserschäden sind vielfältig, daher erfordert auch ihre Behebung großes Expertenwissen. Oft genug hat Wasser verheerende Folgen, aber bisweilen kann intelligente Gebäudetrocknung den Schaden klein halten oder sogar vollends beheben.

Jede Hausfrau macht tagtäglich die Erfahrung, was richtige Trocknung bewirken kann: Frisch gewaschene Wäsche, egal mit welchem Frühlingsduft parfümiert, würde grausam zu riechen beginnen, ließe man sie zusammengeknüllt in einer Tonne trocknen, statt sie frühzeitig auf eine Leine in einem geheizten Raum zu hängen, in dem ausreichend temperierte Luft zirkuliert.

Nicht das Wasser ist also das Problem, sondern die falsche oder unsachgemäße Trocknung: Leinen trocknet anders als Seide, Wolle muss anders aufgehängt werden als Polyacryl – Kompetenz spart Geld.

Das gilt umso mehr für die Gebäudetrocknung, für die ein ungleich größeres Wissen über verschiedene Materialien und ihre Befeuchtungs- und Trocknungseigenschaften sowie über unterschiedliche Trocknungsmethoden erforderlich ist. Parkett verhält sich anders als Teppichboden; Fliesen reagieren je nach Material unterschiedlich; Dämmstoffe wie etwa Holzwolle reagieren auf verschiedene Weise auf Feuchtigkeit oder Warmluft. Und dann gibt es auch noch unzählige Arten von Schimmelpilzen und Schädlingen, die in überfeuchteten Räumen für Verdross sorgen können.

Trocknungstechniker müssen gleichermaßen bewandert sein in Fragen der Baukonstruktion (Was liegt unter dem Holzboden? Worauf schwimmt der Estrich?) wie der Baustoffkunde (Was unterscheidet Stein, Beton, Linoleum und so weiter?). Sie brauchen ein vernünftiges naturwissenschaftliches Basiswissen (Biologie, Physik, Chemie), müssen diverse Präzisionsinstrumente und die Grundlagen der Feuchtigkeitsmesstechnik beherrschen (Luftgeschwindigkeitsmessung, Widerstandsmessung, Neutronensonden und so weiter) und natürlich sämtliche Funktionen diverser Trocknungsgeräte kennen, vom Kondensationstrockner über die Mikrowelle bis zum Infrarotstrahler. Sie müssen unterschiedliche Gefährdungen, zum Beispiel durch Schwammbefall, erkennen und beurteilen können, die Biostoffverordnung beachten, für Arbeits- und Umgebungsschutz sorgen, Staubläuse und Bakterien bekämpfen, Schimmelpilzbefall sanieren und mögliche chemische Reaktionen bei der Trocknung voraussehen und gegebenenfalls verhindern.

Sie merken: Gebäudetrocknung ist ein sehr viel komplexeres Thema, als die meisten ahnen. Und mit fachkundiger Trocknungstechnik lassen sich viele Schäden kostengünstig beheben.

Jeder Schaden hinterlässt Narben – besser vorbeugen!

Doch lieber wäre es den meisten wohl, die Schäden würden gar nicht erst entstehen. Auch Architekten und Bauunternehmer können über Wasserschäden in und an Immobilien sowie über die vielfältigen Möglichkeiten der Gebäudetrocknung noch so manches hinzulernen. Wer schon bei der Planung einer Immobilie frühzeitig

geeignete Maßnahmen berücksichtigt, kann das Risiko späterer Wasserschäden oft gänzlich ausräumen: Auch beim Um- oder Ausbau sollte der Immobilienbestand genauestens auf vorhandene Wassereintrittsstellen oder gar bereits existierende Wasserschäden geprüft werden. Und auch die Bauarbeiten selbst – sei es beim Ausheben der Baugrube, sei es zum Beispiel beim Auflegen von Estrich oder bei Dichtungsarbeiten am Dach – sind stets unter Beachtung möglicher Wasserschäden-Risiken auszuführen.

Das wäre nicht nur im Sinne der Geldbeutel von Bauherr und Versicherung, sondern häufig auch im Sinne der Gebäude. Denn jeder Schaden, egal wie gut er letztlich behoben wurde, hinterlässt Narben. In ganz schlimmen Fällen ist nach einem Wasser- oder Trocknungsschaden sogar der Rückbau ganzer Gebäudeteile notwendig, und dann fehlt oft das Geld für dringendere Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten.

Wer über Grundkenntnisse technischer Gebäudetrocknung verfügt, kann Wasserschäden besser beurteilen, Ursache und Wirkung klarer zuordnen, so manchen Wasserschaden durch geeignete Baumaßnahmen im Vorfeld verhindern und bei einem Schadensfall leichter entscheiden, welche Optionen er jenseits einer blinden und kostspieligen Schadensregulierung hat.

Praxisbeispiele: Vom Klassiker bis zum Fäkalien-Albtraum

Genau darum geht es in diesem Buch: Es ist als leicht verständliches Grundlagenwerk der Gebäudetrocknung gedacht und soll einen fundierten Einblick in sämtliche Facetten möglicher wasserbedingter Schadensfälle geben. Dabei geht es zum einen darum, Verständnis für die Gefahren von Schäden durch Baufeuchte zu schaffen, zum anderen aber auch darum, Arbeiten von Sanierungsfirmen verstehen und beurteilen zu können.

Dass ich die vielfältigen fachlichen Aspekte nicht nüchtern aufgelistet, sondern einen lebendigen Bericht aus der Praxis verfasst habe, soll Ihnen helfen, das Thema Gebäudetrocknung in all seinen Facetten zu verstehen.

In den folgenden Kapiteln finden Sie dreiundzwanzig Fälle aus meiner Arbeitspraxis der letzten fünfundzwanzig Jahre, eine kleine Auswahl aus weit mehr als 35.000 bearbeiteten Fällen aus meiner Unternehmerpraxis und dem Sachverständigenbüro. Es gibt grobe Fahrlässigkeiten darunter, grässliche Dummheiten, tragische Unglücksfälle, fatale Verkettungen von Zufällen, aber auch Extremschäden und sogar skurrile Einzelfälle.

Am Ende ist ohnehin kein Fall wie der andere, und es braucht neben dem umfassenden theoretischen Wissen eine Menge Erfahrung, um das Zusammenspiel der vielen relevanten Faktoren bei Wasserschäden zu durchdringen. Doch alle in diesem Buch beschriebenen Schäden sind auf ihre Weise typisch und machen in dieser und ähnlicher Form das Gros meiner täglichen Arbeit aus.

Unter allen Gliederungsmöglichkeiten schien mir die simple Sortierung nach Oben – Mitte – Unten die beste. »Oben«, im ersten Teil des Buches, finden Sie zahlreiche »Dachschäden«, also Fälle, bei denen das Wasser durch das Dach eindrang oder durch die Decke kam. Im zweiten Teil, »Mitte«, finden sich die vielen Klassiker wieder, also all die Fälle, in denen sich Wasser in der Wand oder in der Zwischendecke sammelt, wo es nicht hingehört. Und im dritten Teil, »Unten«, geht es um Fälle, bei denen Immobilien »nasse Füße« bekamen, darunter auch der wahre Albtraum eines widerlichen Wasserschadens, bei dem ich mit (m)einem Keller voller Fäkalien zu tun hatte. Ich orientiere mich in meinem Buch eng an den praktischen Fragestellungen der Bauherren und der Schadenregulierer, die in der Regel zwar über ein hohes Maß an kaufmännischer Kompetenz, aber nur über ein geringes Wissen in Sachen Gebäudetrocknung verfügen.

Eine möglichst verständliche und anschauliche Sprache ist darum selbstverständlich. Und ich erwarte von Ihnen bei der Lektüre keine speziellen Vorkenntnisse. Fachbegriffe versuche ich zu vermeiden, falls sie aber nötig sind, werde ich sie möglichst anschaulich erklären. Viele Beispiele aus der Praxis, darunter auch manche Kuriosität, sollen das Buch – wenngleich das auf Anhieb bei diesem Thema unvorstellbar scheint – bei aller Sachlichkeit und Präzision zu einem Vergnügen machen.

Mir bereitet meine Arbeit Freude, und seit meine Mitarbeiter mir im Herbst 2008 einen »Trocknungstango« vorgesungen haben, ahne ich, dass ich mit dieser seltsamen Art von Vergnügen nicht ganz alleine bin. Den Song können Sie sich gern auf unserer Webseite anhören!

Viel Spaß beim Lesen!

Ihr Michael Grübel

www.Gruebel-SV.de

