

BSV Deutschland GmbH, Fürstenwall 24, 40219 Düsseldorf

Eheleute Mustermann

Beispielstraße 1  
12345 Musterhausen

Telefon: 0211 - 971 792 65  
Telefax: 0211 - 942 595 11  
Mobil: **0172 - 404 758 0**  
Email: [info@bsv-deutschland.de](mailto:info@bsv-deutschland.de)

Unser Zeichen  
GA 01/20XX

Ihr Ansprechpartner  
Christoph Riedel

Datum  
15.01.2016

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Wie gewünscht erhalten Sie zum gestrigen Ortstermin vom 14. Januar 2016 unsere gutachterliche Einschätzung zu der Fragestellung zum Musterobjekt in Musterstadt.

Mit freundlichen Grüßen.

Christoph Riedel

BSV Deutschland GmbH

### Gutachterliche Einschätzung:

Vorzustellen ist, dass eine gutachterliche Einschätzung von Rissbildungen an einem Objekt in einem potentiellen Bergbauschadengebiet in nur einem Termin nicht fundiert möglich ist. Das Rissverhalten müsste über einen längeren Zeitpunkt beobachtet werden. Ferner fehlen jegliche Angaben darüber, wann erste Risse aufgetreten sind und wie sich diese in der Folgezeit entwickelt haben. Da das Objekt nach Angaben des Verkäufers ca. 3 Jahre leer steht, können hier auch keine weiterführenden Informationen erlangt werden. Insoweit kann weder gesagt werden, woher die Risse stammen, noch, ob sich die vorgefundenen Risse weiterentwickeln (Prognose) oder ob sich das Gebäude soweit gesetzt hat, dass Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden können. Auch werden vom Sachverständigen keine statischen Bewertungen abgegeben.

Bei der im Keller beginnenden Begehung sind in den nicht zu Wohn-/Arbeitszwecken ausgebauten Kellerbereichen an den Außenwänden horizontale Risse im Anschlussbereich der aufstehenden Kelleraußenwände zur Geschossdecke UG zu sehen. In Teilbereichen sind hier ältere Ausbesserungsarbeiten zu sehen, die aber dem Augenschein nach eher kosmetischer Natur waren und nicht im Rahmen einer substanzerhaltenden Sanierung erfolgt sind. In einem der Abstellräume sind an und um die Risse im Wege einer durchgeführten Thermografie Auffälligkeiten festzustellen, die Wassereintritt vermuten lassen. Die Parteien werden vom Sachverständigen darauf hingewiesen, dass dieser vor dem Hintergrund der bevorstehenden Frostperiode und der Tatsache, dass das Objekt unbeheizt ist, das Schadenbild verschlimmern kann. Im Übrigen ist die Geschossdecke mit Faserplatten gedämmt und teilweise verputzt, so dass eine weitere Untersuchung ohne zerstörende Eingriffe nicht erfolgen kann. Ursächlich für die beschriebene horizontale Rissbildung könnte nach dem Dafürhalten des Gutachters eine Bewegung des Baukörpers gewesen sein, die über das Normalmaß einer üblichen Gebäudebewegung hinausgeht. Entsprechende Schadbilder könnten durchaus in Zusammenhang mit Bergschäden gebracht werden. Wie eingangs bereits gesagt, ist eine finale Klärung in nur einem Ortstermin hier nicht möglich.

Die Flächen der aufstehenden Kelleraußenwände sind in diesem Kellerbereich lediglich gestrichen. Sie zeigen deutlich erkennbare Feuchteerscheinungen. Inwieweit diese älteren Ursprungs sind, kann nicht gesagt werden. Die Geschosdecke des UG in diesem Kellerteil liegt ungefähr auf Bodenniveau.

An den Kellerinnenwänden zeigen sich vertikale Risse. Nach dem Dafürhalten des Sachverständigen, könnten dies Spannungsrisse sein, die mit den horizontalen Rissen korrespondieren.

Im Heizungskeller des Objekts sind ältere Instandsetzungsarbeiten sichtbar. Augenscheinlich wurde hier Material in Risse verpresst. Aufgrund der sichtbaren verfüllten Fugen könnte die Annahme möglich sein, dass die verpressten Risse seinerzeit größer waren, als die nunmehr vorgefundenen. In jedem Fall erfolgt eine solche Maßnahme i.d.R. nicht aus kosmetischen Gründen sondern aus Substantiellen.

Im Bereich des zu Arbeits-/Wohnzwecken ausgebauten Kellerteils sind keine offensichtlichen vertikalen oder horizontalen Risse zu erkennen. Auch offensichtliche Feuchteerscheinungen sind nicht erkennbar. Es kann hier aber durchaus sein, dass das im anderen Kellerbereich vorgefundene Schadenbild hinter dem Wandaufbau ebenfalls zu finden sein wird. Eine durchgeführte Thermographie bleibt unauffällig. Aufgrund des Umstandes, dass die Geschosdecke UG in diesem Kellerbereich über dem Bodenniveau liegt, wäre in der Tendenz mit weniger Wassereintritt zu rechnen, als in dem anderen Bereich. Demgemäß lässt die Thermographie an dieser Stelle keine abschließende Beurteilung zu. Auch hier wären zerstörende Eingriffe notwendig, um eine finale Antwort geben zu können.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass es im Bereich des Möglichen liegt, dass sich unter dem Bodenaufbau auch Risse in der Bodenplatte gebildet haben könnten.

Bei der Außenbegehung des Objektes finden sich Erscheinungen, die zu den innenliegenden vertikalen Rissen korrespondieren. Rechts von der Eingangstreppe wurde eine horizontale Abplatzung mit einer Dichtstoffuge versehen. Dies ist eine nicht permanente Lösung, die aber indiziert, dass die Rissbildung schon zur Zeit, als das Haus noch bewohnt war, vorhanden gewesen sein müsste. Das Außenmauerwerk weist verschiedentliche Feuchteerscheinungen, insbesondere im Anschlussbereich zu Geschossdecke UG auf. Der auf das Mauerwerk aufgebrauchte Anstrich platzt stellenweise ab und hat organischen Bewuchs. Der Sachverständige rät bei einem Neuanstrich zu prüfen, ob ein diffusionsoffener Anstrich erfolgen kann. Auch der Bereich der Außenterrasse weist erkennbare Bewegungsschäden auf. Die Anschlüsse an den Gebäudekörper sind nicht mehr intakt.

Eine Partei weist noch auf einen vertikalen Riss im Außenmauerwerk hin, der sich von Richtung Geschossdecke UG in Richtung Geschossdecke EG zieht. Der Sachverständige weist darauf hin, dass hier gegebenenfalls auch die Anschlussbereiche der Erdgeschossaußenwände zu Geschossdecke EG auf Rissbildung überprüft werden sollten, da sich das Schadbild des UG gegebenenfalls im EG fortsetzt haben könnte. Im Übrigen ist das Erdgeschoss nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Neben der oben beschriebenen Thematik der Rissbildung in den bezeichneten Bauteilen und deren notwendiger Instandsetzung, ist bei solchen Schadensbildern i.d.R. davon auszugehen, dass die Bewegung, die zu den Rissen führt, auch die Gebäudeabdichtungen, insbesondere die Abdichtungen des Kellers beschädigt. Diese Vermutung wird am Objekt durch den thermographierten Riss im Abstellkeller unterstützt, wo potentiell Wassereintritt angenommen werden kann. Insoweit treten an solchen Abdichtung dann erfahrungsgemäß häufiger großflächig Schäden auf, die über das altersbedingte Maß hinausgehen.

Abschließend wird vom Sachverständigen festgestellt, dass sich das Schadenbild ohne substantielle Maßnahmen deutlich verschlechtern wird. Hinsichtlich

Instandsetzung und deren Kosten kann sachverständigenseitig nur eine bedingte Aussage getroffen werden, da weitere Untersuchungen erforderlich sein werden.

Insgesamt wäre eine Möglichkeit des Vorgehens, die Kelleraußenwände bis zur Bodenplatte freizulegen (Terrasse muss hierzu rückgebaut werden), die Abdichtung komplett zu entfernen und die Bodenplatte mit Anschlüssen an die aufstehenden Kelleraußenmauern zu überprüfen. Gleiches gilt für die Anschlüsse der Kelleraußenmauern an die Geschosdecke des UG. Nach Klärung des Schadbilds und Feststellung der Rissdynamik (Gebäudekörper arbeitet noch/nicht mehr) muss ein Statiker die Schadenbewertung vornehmen und die genauen Einzelmaßnahmen bestimmen.

Ebenfalls sollte geprüft werden, inwieweit im Erdgeschoss (Anschlussbereich Geschosdecke UG und Geschosdecke EG) noch korrespondierende Schäden vorzufinden sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht abzusehen, welchen Umfang die Sanierungsarbeiten haben werden. In jedem Fall erfordern die Beton- und Mauerwerksinstandsetzungen eine andere Baustelleneinrichtung und Vorbehandlung als die bloße Abdichtungsinstandsetzung der Außenwände. Der Sachverständige hält aber einen Betrag von € 50.000,- allein für die Beseitigung der vorgefundenen Schäden für nicht unrealistisch.

Christoph Riedel  
-Bausachverständiger-

