

Untersuchungsbericht

Objekt: Gustav-Adolf-Str. 162 in 13086 Berlin
 Auftrag: 7000671640 0004
 Bauart: MFH
 Kontaktdaten: HH EG WE Leer (ehemals Wohnung Winter)
 Ausgangssituation: Wasserschaden
 Messtechniker: Torsten Brenneis 0176 30096112
 Untersuchungstag: 28.10.2024

Schadensbild: Im EG ist an der hinteren Außenwand Nässe gemeldet worden. Mittels Leckageortung soll die Schadensursache zerstörungsarm geklärt werden.



Bild 1, Außenansicht Hofseite



Bild 2, EG: gemeldeter Schadensbereich ist markiert, die Wände sind sockelseitig nahezu durchgehend messtechnisch feucht-nass, erst ab einer Höhe von ca. 40-50 cm verliert sich die Nässe

Feuchtefinder GmbH
 Hasselwerder Str. 12
 12439 Berlin

T 030 - 922 766 80
 M 0162-18 32 112
 F 030 - 914 755 85
 E info@feuchtefinder.de

Geschäftsführer:
 R. Nagel, L. Ahnfeldt
 HRB 194949B
 Ust.-ID DE317295920

Deutsche Bank
 IBAN: DE14 1007
 0124 0214 2511 00



Bild 3, auch in Richtung Kammer hinter der Küchenzeile ist, wenn auch in leicht abgeschwächter Form, messtechnisch Feuchtigkeit im Sockel Bereich vorhanden



Bild 4, messtechnisch feucht



Bild 5, auch die Außenwände im weiteren Verlauf sind messtechnisch auffällig



Bild 6, messtechnisch feucht-nass



Bild 7, thermografisch auffällig

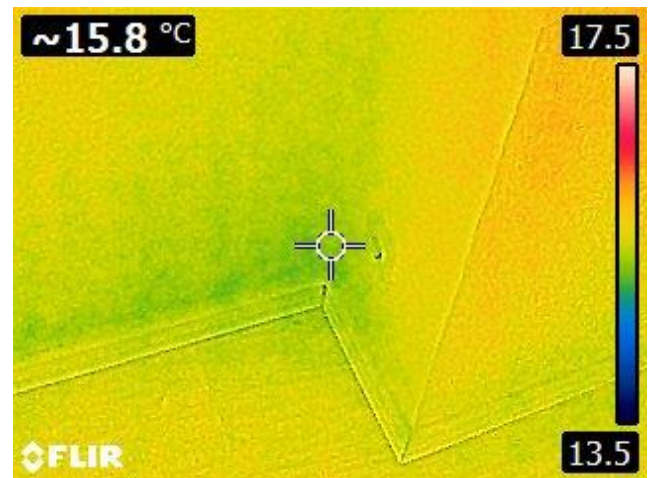


Bild 8, thermografisch auffällig



Bild 9, Keller unter dem Gebäude, die Wohnung selbst ist nicht erkennbar unterkellert (Keller endet vor der Wohnung)



Bild 10, erkennbar ist jedoch, dass der Keller selbst bereits Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit hat/hatte, eine augenscheinliche Überarbeitung der Horizontalsperre ist erfolgt



Bild 11, da die Wände jedoch nahezu durchgehend messtechnisch nass sind, scheint der augenscheinliche Abdichtungsversuch nicht geücker (messtechnisch nass) die Feuchtigkeit zieht sich bis unter die Decke



Bild 12, auch im Treppenhaus sind die Sockelbereiche messtechnisch feucht-nass



Bild 13, auch die Außenwände rings um das zugängliche Gebäude sind messtechnisch feucht-nass



Bild 14, messtechnisch feucht-nass, dazwischen auch messtechnisch trockene Bereiche (vorerst wurden keine Bohrungen für Tiefenmessung durchgeführt, da die Messergebnisse offensichtlich sind)

Feuchtfinder GmbH
Hasselwerder Str. 12
12439 Berlin

T 030 - 922 766 80
M 0162-18 32 112
F 030 - 914 755 85
E info@feuchtfinder.de

Geschäftsführer:
R. Nagel, L. Ahnfeldt
HRB 194949B
Ust.-ID DE317295920

Deutsche Bank
IBAN: DE14 1007
0124 0214 2511 00



Bild 15, auch im weiteren Verlauf um das Gebäude sind die Messwerte ähnlich, auch sind einige Bereiche intensiv bewachsen, sodass Beschädigungen an der Fassade kaum erkennbar sind



Bild 16, messtechnisch feucht-nass; teilweise ohne Putz (dahinter befindet sich das Bad)

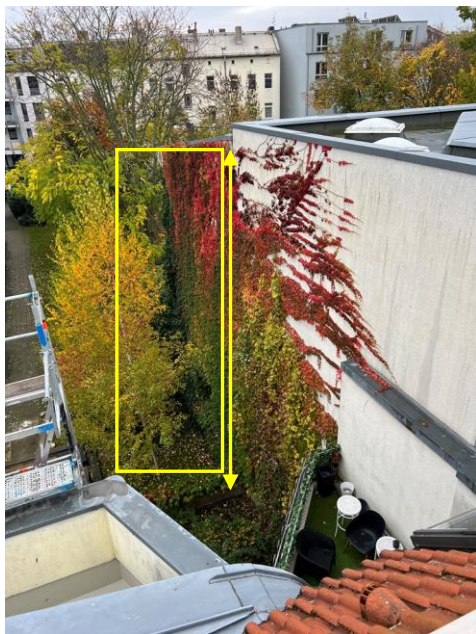


Bild 17, das untersuchte Gebäude ist gelb markiert und der Pfeil markiert die Gebäudeanschlussfuge zwischen den Gebäuden



Bild 18, die Gebäudefuge ist altersschwach und kaum einsehbar (Einwachsungen und Überwucherung sind vorhanden)

Feuchtfinder GmbH
Hasselwerder Str. 12
12439 Berlin

T 030 – 922 766 80
M 0162-18 32 112
F 030 – 914 755 85
E info@feuchtfinder.de

Geschäftsführer:
R. Nagel, L. Ahnfeldt
HRB 194949B
Ust.-ID DE317295920

Deutsche Bank
IBAN: DE14 1007
0124 0214 2511 00



Bild 19, das Dach ist bis auf einige Blechanschlüsse am abgedeckten Schornstein unauffällig, die Gebäudefuge zwischen dem untersuchten und dem rückseits angrenzenden Gebäude ist dicht

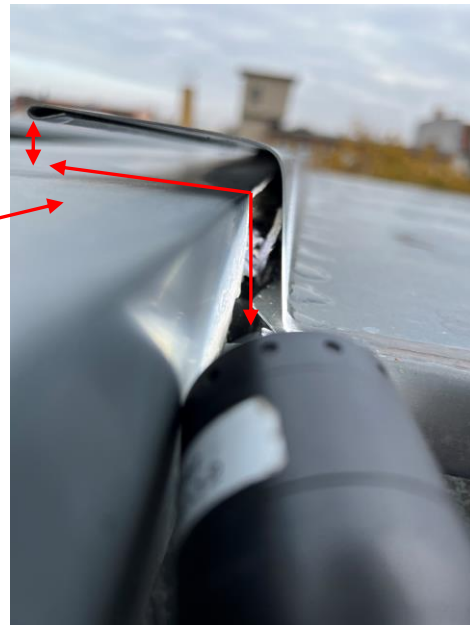


Bild 20, Schornsteinanschluss, Blick von der Seite: umlaufend besser abdichten, um unnötigen Wassereinlauf zu unterbinden

Auswertung: Nach Auswertung aller vorliegenden Fakten und Erkenntnisse handelt es sich beim untersuchten Schadensbild um aufsteigende Feuchtigkeit. Bei der untersuchten Wohnung kann es im bewohnten Zustand in den Wintermonaten durch die Nässe im Mauerwerk zur vorzeitigen Taupunktunterschreitung an den Außenwänden kommen (feuchtes Mauerwerk verliert einen Teil seiner Wärmeisolationseigenschaften).

weiteres Vorgehen: Die Horizontal- und Vertikalsperren sollten fachgerecht instandgesetzt werden. Durch die vorhandene Nässe im Mauerwerk ist ein Wandoberbelag wie Raufasertapete eher ungeeignet (diese begünstigt vorzeitige Schimmelbildung). Wir empfehlen einen Silikatanstrich oder Silikatspachtel zu verwenden. Die begrünte Außenwand sollte zurückgeschnitten werden und eine Sichtung auf Beschädigungen und Einwachsungen sollte erfolgen. Fugen und Risse sollten geschlossen werden. Auch möchten wir auf Folgendes hinweisen: Das Bad in der untersuchten Wohnung ist umlaufend mit einer Vorwand versehen, wodurch eine messtechnische Erfassung der Originalwand nur nach Bauteilöffnung möglich wäre. Auf Grund der Messwerte an der Außenwand ist vom gleichen Schadensbild wie im Wohnraum auszugehen. Es kann sinnvoll sein, einen Bausachverständigen zurate zu ziehen.

Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Bereiche, zum Zeitpunkt der Untersuchungen. Bei der Schadenslokalisierung können Undichtigkeiten auch unentdeckt bleiben. Aus diesem Grund kann auch keine Garantie und Gewährleistung auf mögliche unerkannte Schadstellen und die dadurch resultierenden Folgeschäden erteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Torsten Brenneis