

# ISAR BAUTENSCHUTZ

- Mauerwerksanierung
  - Hausschwamm
  - Holzschutz
- Reisingerstrasse 10  
85737 Ismaning  
☎ 089-96200409  
Fax “ 96200411

e.Mail: bromm@isarbautenschutz.com

## 22. Feuchte Mauern und Keller

### Wo kann sich der Hausbesitzer in der Zukunft orientieren?

Auf der Suche nach einem Fachbetrieb zur Behebung von Feuchteschäden im Mauerwerk oder im Keller erlebt man so manche Überraschung. Besucht man eine Messe, so sind viele Firmen anwesend, die sich um das „Wohl“ des Kunden kümmern wollen. Sucht man im Branchenbuch, sind die Seiten voll mit Bautenschutzfirmen. In den Tageszeitungen und Illustrierten sowie in den Zeitschriften der Bausparer wird versprochen, den Keller und das Haus „trockenzulegen“.

Die Messung der Feuchte und die Beratung werden als Service gleich mit angeboten und erfolgen oft kostenlos.

### Oft wird einem Hausbesitzer nur etwas vorgegaukelt

Es ist keinesfalls damit getan, mit einem elektrischen Widerstandsmessgerät auf die Baustelle zu kommen, zu „messen“ und dann dem Kunden das „Rezept“ mitzugeben, das sei „ganz einfach zu beheben“. Durch den starken Zeigerausschlag eines solchen Messgerätes wird einem „gezeigt“, wie feucht die Mauer ist. In aller Regel muss dies als unqualifizierter Spektakel angesehen werden. Auch werden viele Versprechungen gemacht, schöne Urkunden gezeigt, Garantieleistungen von 10 Jahren und mehr versprochen und mit einer Menge schöner Bilder wird das Ganze abgerundet. All das suggeriert dem Kunden, dass ihm geholfen wird. Doch Vorsicht!

### Überprüfen Sie ältere Referenzobjekte!

Ich beschäftige mich seit über 30 Jahren mit der Beseitigung von Feuchte und Feuchtigkeitschäden. In der Anfangsphase musste ich viel Lehrgeld bezahlen, weil ich ohne Prüfung auf die Firmen vertraute, die Bautenschutzmittel anboten und suggerierten, man brauche nur ihr Produkt zu verwenden und schon sei alles in Ordnung. Ich habe mir einmal die Mühe gemacht, eine Referenzliste eines namhaften Herstellers für Bautenschutzmittel zu überprüfen. Auf dieser Liste waren im Einzugsbereich München 21 Objekte; 17 wurden besichtigt und davon waren 15 in einem mehr oder weniger schlechten Zustand, wobei die Prüfung 5 Jahre nach einer erfolgten "Sanierung" durchgeführt wurde. Dieses Ergebnis kann nur als erschreckend bezeichnet werden.

### Was sind Referenzen wert?

Manche Firmen scheuen sich nicht, sogenannte Referenzschreiben von Behördenvertretern mit amtlichem Briefkopf und Stempel vorzulegen, um damit quasi alles als gut zu befinden, was sie ausführen. Es muss sehr genau geprüft werden, was ausgeführt wurde und ob es überhaupt vergleichbar ist!

### Die Auswahl des Planers

Nun hört man immer wieder: „Mir kann das nicht passieren, ich werde einen Architekten beauftragen und dieser ist mir bei meiner Lösung der Probleme behilflich“. Dies kann sein, muss jedoch nicht sein, denn aufgrund seiner Ausbildung ist ein Architekt nicht unbedingt dafür geeignet, die Gesamtproblematik „Feuchte und Feuchteschäden und deren Behebung“ zu beherrschen. Es bedarf schon eines Zusatzstudiums, um auf diesem Sektor behilflich sein zu können, um die richtige Entscheidung

bei der Auswahl der Verfahren und der Firmen zu treffen. Ist es bei einem Neubau noch relativ einfach, Werkstoffe nach DIN auszusuchen, das sind genormte Baustoffe mit Zulassungen, so wird das in einem Altbau mit einer Vielzahl von Baustoffen, die zum Teil nicht mehr bekannt sind, schon problematischer bzw. wesentlich komplizierter. Wie oben schon einmal erwähnt, müssen die Baustoffe erst auf Mängel untersucht werden, außerdem muss die Umgebung, d.h. das Klima, die Lage des Objektes und die Nutzung noch als Parameter mit einfließen. Nutzungsänderungen können z.B. ganz entscheidende Veränderungen auch innerhalb eines Gebäudes ergeben und selbstverständlich muss dann daraufhin eine Planung erfolgen, was zu unternehmen ist. Eine wichtige Komponente fließt auch noch mit ein, und zwar die Akzeptanz von feuchten Stellen im Mauerwerk durch jeden einzelnen Bauherrn. Sind für die einen einige dunkle Flecken an einer Fassade oder einige Putzschäden im Keller sowie Ausblühungen oder kleine Risse ohne Bedeutung, so kann dies für einen anderen Hausherrn sehr wohl ein bedeutender „Schaden“ sein.

Dabei ist dann neben dem Sachverstand und dem finanziellen Aufwand auch noch Fingerspitzengefühl erforderlich, um zu einer vernünftigen Lösung zu kommen.

### **Welche Schäden entstehen durch feuchte Mauern?**

Es muss darauf hingewiesen werden, dass es nicht nur optische Schäden sind, die es zu beseitigen gilt, sondern dass es auch eine ökonomische Seite gibt. Eine feuchte Mauer hat nämlich auch eine schlechte Wärmedämmung! Die Heizkosten sind sehr hoch. Außerdem können durch Feuchte die Oberflächen oder Baustoffe aus organischen Substanzen anfangen zu faulen, d.h., Schimmelpilze entstehen. Dies kann neben dem Modergeruch durchaus auch noch zu Gesundheitsschäden führen. Bei Vorhandensein von Holz oder zellulosehaltigen Produkten kann Schwamm, unter anderem auch Hauschwamm, entstehen.

Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, dass weder Beton, noch Mauerwerk und Mörtel „faulen“ und auch durch das Wasser nicht geschädigt werden. Lediglich die Oberfläche kann beim Trocknen durch Kristallisation von Salzen und durch die Bildung von Eis angegriffen werden.

### **Welche Qualitätsnormen oder Zertifikate sind die richtigen?**

In der letzten Zeit trägt auch das Siegel des TÜV zu weiterer Unsicherheit bei. Leider, weil es missbraucht wird. Unser Betrieb ist „TÜV“-geprüft, damit soll ausgesagt werden, dass bei allen Leistungen des Betriebes Qualität sichtbar wird.

Eine weitere Verwirrung kommt auch durch die Zertifizierung von Betrieben und Materialherstellern über die ISO-Norm = Europäische Norm. Firmen lassen ihre Produkte zertifizieren, und es wird eine Qualitätsüberwachung innerhalb der Produktionsstätten stattfinden.

Für die gleichbleibende Qualität werden Prüfungen und Richtlinien erarbeitet und die Einhaltung dieser Standards wird durch Eigen- und /oder Fremdüberwachung kontrolliert. Dafür gibt es eine Art TÜV-Stempel mit Urkunde. Diese Zertifikate werden dann sehr oft von Firmen ihrem Angebot beigelegt und damit wird ebenfalls suggeriert, dass die gesamte Leistung einschließlich der handwerklichen Ausführung diesem Zertifikat entspricht.

Dies ist jedoch noch keine Garantie für eine korrekte und saubere Ausführung einer Handwerksarbeit. Nicht genug damit! Eine Reihe von Firmen hat zwischenzeitlich den Betriebsinhaber zum „Sachverständigen“ gemacht.

### **Wer ist der richtige Sachverständige?**

*Gegen eine geringe Mitgliedsgebühr kann jeder „Sachverständiger“ werden.* Dieser gehört auch irgendeinem Verband „freier“ Sachverständiger an. Viele Hausbesitzer fallen auf diese Angaben herein, meistens ist es jedoch Augenwischerei. Sie sind sicher, wenn sich jemand als Sachverständiger bezeichnet und einem Verband angehört, dass damit automatisch eine Qualifikation gegeben ist. Eine Qualifikation für welchen Bereich?

Insbesondere in den Bereichen der Abdichtungen gegen Feuchteschäden muss die Gesamtproblematik erkannt werden, um zu verstehen, dass es nicht ganz so einfach ist, jedem sogenannten Fachbetrieb oder Sachverständigen zu vertrauen.

Es sei ganz besonders darauf hingewiesen, dass es eine Reihe von Sachverständigen gibt - auch unter denen, die durch Handwerkskammern oder durch die Industrie- u. Handelskammer bestellt und öffentlich vereidigt sind - die ausreichende Sachkenntnis auf diesem Spezialgebiet haben, aber bei entsprechenden Streitigkeiten nur schwer für Klarheit sorgen können.

Dem Richter bei einem gerechten Urteil behilflich zu sein, ist sicher nicht immer einfach.

Diese Sachverständigen sind hier nicht gemeint, sondern es geht hier nur um die „schwarzen Schafe“. Zu erwähnen ist, dass nicht jeder Sachverständige eine naturwissenschaftliche Ausbildung nachweisen muss oder einen Abschluss als Diplomingenieur braucht, um die Probleme richtig zu bewerten. Es setzt jedoch schon eine ganze Menge Fachwissen voraus, wenn es darum geht, Feuchteschäden in einem Mauerwerk und die damit zusammenhängenden Bewertungen zu analysieren und die Schäden dann auch zu beseitigen. Weiterbildung und Lernen bis zum Ruhestand sind gefordert!

### **Woher bekomme ich nun den Fachmann?**

Wer hilft bei der Lösung der Probleme, nämlich einen feuchten Keller trockenzulegen oder eine Querschnittsabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk herzustellen oder den Hauschwammschaden zu beseitigen?

Ich habe bisher immer darauf hingewiesen, dass man sich an die Handwerkskammern, Bauinnungen, Verbraucherverbände oder das Bauzentrum in München wenden sollte, aber es war letztendlich nur eine Verlegenheitsangabe. Genausogut hätte ich sagen können: „Schlagen Sie das Telefonbuch auf!“ Es wäre der gleiche Glückstreffer möglich.

Es ist sicher nicht ausreichend, sich drei oder fünf Firmen auszusuchen, die im Branchenbuch stehen; denn generell werden Ihnen diese Firmen die Leistungen anbieten, die Sie anordnen. Ob dies auch notwendig ist, ist eine ganz andere Angelegenheit.

In den Fachhochschulen wird erst seit wenigen Jahren in Chemie und Physik speziell auf die Bereiche Altbausanierung eingegangen. Den Fachingenieur für Altbauinstandsetzung gibt es noch nicht. Es bleibt Ihnen nicht erspart, nach wie vor viel Zeit dafür aufzuwenden, die richtige Firma auszusuchen! Oder Sie bedienen sich erfahrener Ingenieure oder Architekten, wobei Sie sich die sanierten Objekte ansehen sollten. Eine weitere Möglichkeit ist es, sich an namhafte Hersteller und dessen Fachberater zu wenden.

Selbstverständlich will jeder Vertreter auch sein Produkt verkaufen! Sie sollten sich auch bei Nachbarn umhören, wer was konkret gemacht hat, wie abgedichtet wurde und was es gekostet hat. Ob allerdings genau die gleichen Voraussetzungen wie an Ihrem Objekt vorhanden sind, ist nicht so einfach zu ermitteln. Selbst wenn zwei Häuser in der gleichen Straße Feuchteschäden im Keller aufweisen, muss nicht die gleiche Lösung in Frage kommen.

### **Eine gute Untersuchung ist notwendig!**

Wichtig ist es zu prüfen, welche Leistungen am Objekt überhaupt notwendig sind. Man kann aber auch Kompromisse schließen, so dass der Aufwand in einem vernünftigen Verhältnis zum Ergebnis steht.

Aber bedenken Sie: Eine gute Objektbewertung und Untersuchung kann dazu beitragen, viel Geld einzusparen! Probenentnahmen und die Bewertung daraus folgender Ergebnisse sind eine Aufgabe, die eigentlich nur ausgebildete Fachleute vornehmen sollten. Diese Proben werden in einem Labor untersucht. Es werden unter anderem der Salzgehalt, die maximale Wasseraufnahme, die Anteile der Wasseraufnahme durch Kondensation und der hygroskopischen Feuchte sowie, abhängig vom Objekt und der Nutzung, weitere Parameter ermittelt. Diese Fakten müssen insgesamt und nur im Zusammenwirken mit der Ermittlung weiterer Kenndaten auf der Baustelle, wie z.B. der Messung der Temperatur und der Luftfeuchtigkeit, über einen längeren Zeitraum bewertet werden.

**Zum Schluss noch ein sinnvolles Beispiel aus der Praxis:** Ein Hausbesitzer hatte einen feuchten Keller, Schimmelpilze waren gewachsen, die Wände waren grau und schwarz. Daraufhin wurde ein Gutachter eingeschaltet, der zu dem Ergebnis kam, die Sache müsse „ordnungsgemäß“ abgedichtet werden. Es wurde ein Leistungsverzeichnis erstellt und mit der Bitte um ein Angebot an viele Firmen geschickt. Das billigste Angebot für die Abdichtung lag bei über 60.000 DM, was dem Hausbesitzer jedoch dann auch zuviel war. Deswegen hatte er sich weiter erkundigt, welche Möglichkeiten es sonst noch gibt. Ihm konnte durch das Aufstellen eines Luftentfeuchters im Werte von ca. DM 2.000,- geholfen werden. Seitdem ist sein Keller „trocken“. Alles andere wäre eine unsinnige Maßnahme gewesen.

Edmund Bromm  
Geschäftsführer  
Isar Bautenschutz