



Von der Industrie und Handelskammer zu Lüneburg/Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Brand-, Explosions-, Sturm und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden

Gutachterliche Stellungnahme zum Schadenumfang

29.04.2026

Über einen:	Leitungswasserschaden Nr.: 90000722787
Vom:	24.02.2026
Auftraggeber:	AXA Versicherung AG Herr Zimmermann Colonia-Allee 10-20 51067 Köln
Auftragsdatum:	26.03.2026
Sachverständiger Vers.:	SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Dipl.-Ing. Florian Schuchardt Blumenstr. 52 21423 Winsen OT Pattensen Telefon: + 49 (4173) 51 46-0 E-Mail: info@svbuero-schuchardt.de
Schadennummer:	90000722787
Versicherungsschein-Nr.:	56003205687
Versicherungsnehmer(in)	Herr Robert Frobeen Bramfelder Chaussee 373 a 22175 Hamburg
Risikoanschrift:	Holzstr. 10 29584 Himbergen
Besichtigungstermin 2:	23.04.2026 Frau Frobeen, Mutter des VN Herr Baumgart, Firma Belfor Herr Schuchardt, Sachverständiger

Angaben zum Schaden

Schadenumfang

Im Zuge des zweiten Besichtigungstermins am 23.04.2026 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Demontagearbeiten sowie die freigelegten Bauteile in Augenschein genommen.

Die Trägerbalken unter dem Verlegplatten waren um die Schadenstelle herum deutlich durchfeuchtet und verfärbt. Die Verfärbungen beschränkten sich auf das direkte Umfeld der Schadenstelle. Ein Substanzverlust der Vollholzträger konnte nicht festgestellt werden.

Im Zuge der Demontagearbeiten wurde des Weiteren eine zweite massive Durchfeuchtungsstelle um das Fundament der Heizungsanlage herum bemerkt und in Teilen freigelegt.

Eine Überprüfung des separat von außen zugänglichen Heizungsraum ergab massive Feuchtigkeitsränder und sichtbare Ausblühungen an dem Übergang des Schornsteins der Heizungsanlage zu der Deckenverkleidung. Auch an dem verputzten Schornstein selbst waren deutliche Laufspuren sichtbar.

Der an das Fundament der Heizung angrenzende Holzbalken unterhalb der deutlich mit Feuchtigkeitsrändern gezeichneten Wandverkleidung weist einen weißen Schimmelbefall mit mycelartigen Ausbildungen auf.

Zwischen dem durch den Leitungswasserschaden betroffenen Fußbodenaufbau und dem Schadenbereich um den Schornstein ist eine deutliche Trennung durch nicht betroffene Bauteile gegeben.

Die Durchfeuchtungen der betroffenen Wand- und Bodenkonstruktion um den Heizungsraum stehen aus sachverständiger Sicht nicht mit dem Leitungswasserschaden in Zusammenhang.

Ergänzend wurden aufgrund der zahlreichen Einwände des Versicherungsnehmers ergänzende Sondierungsöffnungen in dem Fußbodenaufbau im Wohn – und Essbereich erstellt.

Die geöffnete Verlegeplatte in dem Wohn- und Essbereich wies auf der Unterseite keinerlei Verfärbungen oder Schädigungen auf.

Insbesondere in dem Außenwandbereich im Wohnzimmer wo ein deutlicher oberflächlicher Feuchtigkeitsrand mutmaßlich durch einen Blumentopf festgestellt wurde, stellte ich heraus, dass die Verfärbungen auf der Unterseite der Platte in kreisrunder Ausbildung geringer waren als auf der Oberseite feststellbar.

Im Bereich der geöffneten Bodenbereiche im Wohnzimmer konnten im Bereich der Dämmung und der vorhandenen Einschübe keine erhöhten Feuchtigkeitswerte gemessen werden.

Die Öffnung des Fußbodenaufbaus im Bad wurde um den Bereich der Sauna und der Dusche erweitert. Hier war eine Durchfeuchtung des Bodenaufbaus messbar und eine Ausbreitung nicht auszuschließen.

Die auf Kalksandsteinmauerwerk aufgelagerten Balken des Bodenaufbaus sind in dem unmittelbaren Bereich der Schadenstelle leicht abgesackt. Eine Verdichtung des Sandbodens durch den massiven Wasseraustritt ist um die Schadenstelle herum nicht auszuschließen.

Die Auflager der Balken sind durch Hartholzunterlegstückchen wieder auf Höhe zu bringen. Anzeichen für eine großflächige Unterspülung der Fundamentierung über den Bereich der direkten Schadenstelle hinaus sind nicht feststellbar.

Aus sachverständiger Sicht begrenzen sich die schadenbedingt erforderlichen Demontagearbeiten auf den Fußbodenaufbau im Bad, dem angrenzenden Schlafzimmer und den Flurbereich. Der Bodenaufbau einschließlich Bodenbelag, Verlegeplatte und Einschub mit Dämmung ist in diesen Räumen, wie im Zuge des Besichtigungstermins besprochen, zu demontieren.

Des Weiteren sind aufgrund der im Zuge der Demontage erforderlichen Öffnung der Wandfläche erfolgten Beschädigungen der Wandfliesen, diese in dem betroffenen Bad schadenbedingt zu erneuern.

Absprachegemäß wird die Firma Belfor ein Angebot für die schadenbedingt erforderlichen Wiederherstellungsarbeiten in ursprünglich vorhandener Qualität erstellen und mir zur Prüfung zusenden.

Die darüber hinausgehenden Bereiche sowie der Bereich um den Heizungsraum weisen aus sachverständiger Sicht nicht auf Beschädigungen im Zuge des Leitungswasserschadens hin.

Eine Ausbreitung auf dem Sandbett unter der Fußbodenkonstruktion ist nicht auszuschließen. Im Bereich des Sandbettes sind jedoch keine Folgeschäden zu befürchten.

Das Sandbett ist unabhängig von dem Leitungswasserschaden aufgrund äußerer Einflüsse und dem direkten Kontakt zu dem umgebenden Erdreich als feuchtes Milieu zu bewerten.

Eine technische Trocknung des Sandbodens ist nicht als Schadenminderung und auch technisch nicht als zielführend und sinnvoll zu bewerten.

Die Balkenlage direkt um die Schadenstelle ist augenscheinlich leicht verfärbt. Ein kleinflächiger Pilzbefall ist nicht auszuschließen, sodass die Holzkonstruktion, wie bei dem Besichtigungstermin mit der Firma Belfor abgestimmt, oberflächlich zu behandeln ist.

Diese Sanierung ist aufgrund der kleinen Fläche, der geringen Ausbreitung und dem oberflächlichen Befall auch in Einklang mit der von dem Versicherungsnehmer geforderten Beachtung der DIN 68800-4 und dem UBA Schimmelleitfaden zu bewerten.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Dipl.-Ing. Florian Schuchardt
Blumenstr. 52
21423 Winsen OT Pattensen

Der Befall im Bereich des Trägerbalkens des angrenzenden Schornsteins der Heizungsanlage stellt sich aus sachverständiger Sicht anders dar. Aufgrund der größeren Fläche der mycelartigen Ausbildung und der erheblich stärkeren Intensität ist eine Laboruntersuchung und Bestimmung des Befalls sicherlich zielführend.

Da diese Beschädigungen jedoch nicht dem zu betrachtenden Leitungswasserschaden zuzuordnen sind, stellt die Untersuchung und die sich daraus ableitenden Arbeiten nicht den als ersatzpflichtig zu bewertenden Schadenumfang dar.

Auch für eine Ausbreitung des Schadens in den Wohn-, Ess- und Küchenbereich bestehen aus sachverständiger Sicht keine Anzeichen.

Die von dem Versicherungsnehmer aufgestellten Ausführungen können nur in Teilen nachvollzogen werden und stellen keine Grundlage für eine fachgerechte Bewertung des Schadens dar.

Gelöste Einzelfliesen, Risse in einzelnen Fliesen, verschobene Regalflächen, Feuchtigkeitsränder unter Standflächen von Blumentöpfen sowie Außenkorrosion an einer seit 50 Jahren im Erdreich verlegten Stahlleitung sind aus sachverständiger Sicht keine Indizien die mit dem zu betrachtenden Leitungswasserschaden in Zusammenhang stehen.

Einen von dem Versicherungsnehmer gewünschte Totalsanierung des Gebäudes steht aus sachverständiger Sicht nicht mit dem Leitungswasserschaden in Zusammenhang, sondern ist als nicht ersatzpflichtige Instandhaltung zu bewerten.

Winsen/ Luhe, den 29.04.2026



Dipl.-Ing. Florian Schuchardt

Anlage Fotodokumentation II