



Herrn
Robert Frobeen (Versicherungsnehmer)
Bramfelder Chaussee 373a
22175 Hamburg

-

Hamburg, den 18.7.2026

Objekt: Immobilie Holzstraße 10, 29584 Himbergen

Ergebnis der Ortsbesichtigung / Begutachtung (Zusammenfassung / Fazit)

Sehr geehrter Herr Frobeen,

Nach Überprüfung der Schäden an der Immobilie kann ich zu den mir von Ihnen übermittelten Gutachten / Berichten der Firma „Belfor“ und des Gutachters Schuchard zusammenfassend folgende Einschätzung abgeben:

SCHADENSAUFNAHME DER FA. BELFOR

Eine erste Schadensaufnahme erfolgte am 9.3.2026 durch die von der Gebäudeversicherung beauftragte Firma „Belfor“. Die beschädigte Wasserleitung für das Handwaschbecken wurde abgestellt. Teile der Wände und Böden in Badezimmer und Schlafzimmer wurden geöffnet. Anschließend wurden Trocknungsgeräte in Betrieb genommen.

Ausweislich der Messprotokolle der Fa. Belfor wurde die Materialfeuchte der Wand- und Bodenbeläge in allen Räumen des Gebäudes (Badezimmer mit Sauna, Flur Küche, Wohn- und Esszimmer, Kinderzimmer) an mehreren Stellen gemessen. Gemessen wurde jedoch nur die Feuchtigkeit der oberen Bereiche der Wände und Böden. Stellenweise – vor allem im Badezimmer – wurden stark überhöhte Werte festgestellt. Diese geben aber naturgemäß noch keine Auskunft darüber, in welchem Zustand sich Balkenlage, Dämmung und untere Bodenplatten befanden. Diese Bereiche waren zum Zeitpunkt der Schadensaufnahme in den Räumen Wohn- und Esszimmer, Kinderzimmer, Küche für Messungen nicht zugänglich.

Ausweislich der Messprotokolle der Firma Belfor wurde auch die Materialfeuchte des freigelegten und sichtbar (Mycel-Bildung) stark beschädigten Balkens im Schlafzimmer zum Heizungsraum nicht gemessen.

Messungen, wie z.B. eine Überprüfung des Wassergehalts der Mineralwoll-Dämmung in der Wand sind nicht vorgenommen worden.

Schadensaufnahmen oder Feuchtemessungen der unteren Bereiche (z.B. der Balkenlage) des Bodenaufbaus von Wohn- / Esszimmer und Kinderzimmer und Küche wurden nicht vorgenommen und flossen daher in die Bewertung nicht ein.

GUTACHTEN VON DIPL.-ING. F. SCHUCHARDT, 21423 WINSEN

(im Auftrag der AXA Versicherungs-AG, Nr. 90000722787) vom 29.4.2026.

Das Gutachten bezieht sich auf Messungen der Materialfeuchte und die Dokumentation des Schadens der Firma Belfor. Der Gutachter, Dipl.-Ing Florian Schuchardt, kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

- Für „eine Ausbreitung des Schadens in den Wohn-, Ess- und Küchenbereich bestehen aus sachverständiger Sicht keine Anzeichen“.
- Ein Zusammenhang zwischen dem Leitungswasserschaden im Bad und den Schäden rund um den Schornstein und die Bodenkonstruktion im Heizungsraum bestehe nicht, weil eine „deutliche Trennung“ durch „nicht betroffene Bauteile“ zwischen Fußbodenaufbau und Schäden am Schornstein bestehe.
- Die schadensbedingt erforderlichen Demontearbeiten beschränken sich somit auf den Fußbodenaufbau im Badezimmer, dem Schlafzimmer und dem Flur.

ANMERKUNGEN ZUM OBEN ANGEFÜHRTEM GUTACHTEN:

Eine vollständige Übersicht der Schäden war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

Dies ist erst jetzt nach Öffnung aller Böden der Fall. Schäden in den übrigen Räumen sind inzwischen deutlich erkennbar vorhanden. Die Schäden vor allem an der Unterkonstruktion des Bodens in Küche-, Ess- und Wohnzimmer sowie des dort verlegten Dämm-Materials sind mit denen, die zunächst in Badezimmer, Schlafzimmer und Flur erfasst wurden, vergleichbar. Auch in den übrigen von Gutachter / Belfor nicht untersuchten Räumen haben sich die Bodenplatten gelöst und hängen zusammen mit den Mineralwoll-Matten der Dämmung auf dem Erdboden

Das Wasser aus dem unmittelbaren Schadensbereich im Badezimmer konnte sich ungehindert unter den Fußböden aller Räume ausbreiten, weil diese nur partiell auf Fundament-Elementen aufliegen, die zudem zahlreiche Öffnungen aufweisen, durch die Wasser fließen kann. Deutlich erkennbare Wasserlaufspuren auf dem Boden unter dem inzwischen geöffneten Fußboden belegen, daß dies auch geschehen war. Auch innerhalb der hölzernen Bodenkonstruktion war eine Ausbreitung möglich, weil dort zahlreiche Öffnungen unter anderem für Strom- und Wasserleitungen vorhanden sind.

Die Anregung des Gutachters, die deutlich erkennbaren Schäden am Fußboden-Balken zum Heizungsraum in einem Labor auf das Vorhandensein eines holzerstörenden Pilzes untersuchen zu lassen, wurde nicht aufgegriffen. Dieser Aspekt des Schadens ist somit unberücksichtigt. Das Mycel wurde lediglich oberflächlich an maximal 2 Seiten des Balkens von der Firma Belfor entfernt.

Der vom Gutachter Schuchard anstelle des Wasserschadens angenommene ursächliche Zusammenhang zwischen Schäden an der Decke des Heizungsraumes und dem stark geschädigten Balken im angrenzenden Schlafzimmer (Mycel-Bildung) ist nicht belegt. Der Schornstein hat keine Verbindung zum geschädigten Balken, sondern ist von diesem rund 40 cm entfernt.

Es ist im Ergebnis der aktuellen Bestandsaufnahme nicht schlüssig anzunehmen, daß sich das Wasser zwar vom Badezimmer in Teile des Schlafzimmers und den Flur, nicht aber vom Flur in das Wohn- / Esszimmer oder die Küche und das Kinderzimmer ausgebreitet haben soll. Die Bauweise von Fundament und Bodenkonstruktion begünstigt eine solche Ausbreitung.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß ausweislich der Rechnungen des örtlichen Wasserversorgers und der Nachprüfungen der Eigentümerin des Gebäudes, Frau Frobeen, rund 700 m³ Leitungswasser in einem Zeitraum von gut einem Jahr in den Boden und den Fundamentbereich des Hauses eingedrungen waren. Dies sind in durchschnittlich rund 1.500 Liter täglich. Wassermengen in diesem Umfang breiten sich bei der gegebenen Konstruktion erwartungsgemäß über die gesamte Fläche unter dem Gebäude aus und führen dort zu Schäden.

Fazit:

Zum Zeitpunkt der ersten Schadensaufnahme und Begutachtung waren die Schäden nur partiell erkennbar. Im Ergebnis rege ich daher an, die bisherige Bewertung des Schadensumfanges nach inzwischen erfolgtem Freilegen der Bodenkonstruktion zu erweitern.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Manfred Steinröx