



Gutachterliche Stellungnahme II

zu dem Schreiben des Rechtsanwalts vom 21.07.2026

**sowie dem Gutachten von Dr. Steinröx
vom 14.07.26 und der Stellungnahme vom 18.07.2026**

01.09.2026

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

Angaben zum Schaden

Stellungnahme zu dem Schreiben des Rechtsanwalts Buchholz vom 21.07.26

Vorab erfolgt eine Klarstellung bzw. ein Widerspruch zu den in dem Schreiben vom 21.07.2026 aufgeführten Daten und Sachverhalten.

Entgegen der Behauptung eine erste Besichtigung und Schadenaufnahme durch den Unterzeichner erfolgte am 09.03.2026 ist festzustellen, dass ein erster Besichtigungstermin am 24.03.2026 im Beisein des Versicherungsnehmers, Herrn Frobeen, seiner Mutter Frau Frobeen, dem Regulierer der AXA, Herrn Zimmermann, dem Projektleiter der Firma Belfor, Herrn Baumgart, und dem Unterzeichner erfolgte.

Vollständig unterschlagen wurde in dem Schreiben ein zweiter Besichtigungstermin am 23.04.2026 im Beisein von Frau Frobeen, dem Projektleiter der Firma Belfor, weiteren Mitarbeitern der Firma Belfor sowie dem Unterzeichner.

Im Zuge dieses Besichtigungstermins nach dem überwiegenden Teil der Demontage erfolgte eine zweite Schadenaufnahme und Dokumentation der Schadenstelle.

Die damit verbundene Unterstellung eine vollständige Schadenaufnahme des Unterzeichners sei am 09.03.2026 nicht möglich gewesen zielt somit komplett ins Leere, da weder eine Schadenaufnahme des Unterzeichners am 09.03.26 stattfand noch behauptet wurde, der vollständige Schadenumfang sei zu dem Zeitpunkt erkennbar gewesen.

Genau aufgrund des Sachverhalts, dass am 24.03.2026 noch keine vollständige Schadenaufnahme möglich war, wurde am 23.04.2026 eine weitere Schadenaufnahme mit der Erstellung diverser Sondierungsöffnungen durchgeführt.

Das Ergebnis der weiteren Untersuchungen wurde in der, dem Versicherungsnehmer offensichtlich vorliegenden, Gutachterlichen Stellungnahme vom 29.04.2026 aufgeführt.

Bei der Gutachterlichen Stellungnahme zu dem Schadenumfang handelt es sich entgegen den Ausführungen in dem Schreiben von Rechtsanwalt Buchholz vom 21.07.2026 nicht um ein Gutachten, sondern um eine Stellungnahme.

Stellungnahme zu dem Gutachten Dr. Steinröx vom 14.07.2026

In dem Gutachten wird ausgeführt, dass sich das ausgetretene Leitungswasser ungehindert unter dem Fußbodenaufbau ausbreiten konnte.

Die Ausbreitung des Wassers auf dem Sandboden unterhalb des Fußbodenaufbaus über die unmittelbare Schadenstelle hinaus wird aus sachverständiger Sicht gar nicht bestritten. Im Zuge der Schadenaufnahme wurden auch hier Laufspuren in dem Sand festgestellt.

Das in Holzrahmenbauweise erstellte Gebäude ist teilweise auf Punktfundamenten und teilweise auf einem nicht durchgehenden Ringfundament gegründet. Der Zwischenraum ist mit Sand aufgefüllt. Eine durchgehende Sohle gibt es nicht.

Aufgrund des nicht durchgehenden Ringfundamentes, dokumentiert auf dem Foto aus der Bauphase, besteht somit eine Verbindung zwischen dem mit Füllsand aufgefüllten Zwischenraum und dem Außenbereich.

In der Gutachterlichen Stellungnahme vom 29.04.2026 wurde bereits ausgeführt, dass das Sandbett unabhängig von dem Leitungswasserschaden aufgrund äußerer Einflüsse und dem direkten Kontakt zu dem umgebenden Erdreich als feuchtes Milieu zu bewerten ist.

Die Holzkonstruktion der unteren Schwelle lagert auf dem Ringfundament bzw. den Einzelfundamenten auf. Ein Kontakt zu dem Sandboden besteht nicht.

Ein Folgeschaden an der Gebäudekonstruktion über den zuvor benannten Bereich hinaus wurde nicht festgestellt.

Im Bereich der Schadenstelle wurde eine Ausbreitung des bestimmungswidrig ausgetretenen Leitungswassers im Bereich der Verlegeplatte, der Dämmung und der tragenden Holzkonstruktion festgestellt und durch Feuchtigkeitsmessungen dokumentiert.

Eine Ausbreitung des bestimmungswidrig ausgetretenen Leitungswassers innerhalb der Konstruktion des Fußbodenaufbaus über den Bereich des Bades inklusive Sauna, einem Teil des Schlafzimmers und des Flures hinaus ist anhand der dokumentierten Schäden bzw. dem Zustand der Holzkonstruktion nach der Demontage nicht erfolgt.

Eine Schädigung der Schwellen und Unterzüge über den direkten und freigelegten Schadenbereich hinaus wurde auch in dem Gutachten von Herrn Dr. Steinröx nicht dokumentiert.

Die auf den Seiten 10 – 13 dokumentierten Holzfeuchtemessungen beziehen sich ausschließlich auf den direkt von dem Schaden betroffenen Bereich um das Badezimmer, Schlafzimmer und den Flur.

Die dokumentierten Messungen belegen keine erhöhte Feuchtigkeit der Holzkonstruktion in dem hier fraglichen Bereich des Wohn- und Esszimmers sowie der Küche.

Die gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem Leitungswasserschaden stehenden Verfärbungen der Holzkonstruktion der Schwellen begrenzen sich auf den aus sachverständiger Sicht als Schadenbereich bewerteten Umfang.

Wie in der Fotodokumentation des Gutachtens von Herrn Dr. Steinröx auf den Seiten 15-16 aufgeführt ist das auf dem Fundament aufliegende Schwellholz zu dem Bereich Küche/Wohnen/Essen eben nicht mehr von dem Schaden betroffen. An dem Holz sind weder Verfärbungen noch Feuchtigkeitsränder sichtbar. Des Weiteren ist eine Feuchtigkeitsmessung mit dem Nachweis erhöhter Feuchtigkeitswerte augenscheinlich bewusst ausgeblieben.

Für den weiteren Beleg der Ausbreitung der Durchfeuchtungen innerhalb der Fußbodenkonstruktion wurden in der Fotodokumentation des Gutachtens Dr. Steinröx auf den Seiten 18, 30, 32 und 35 Bilder von deutlichen Verfärbungen der innerhalb der Balkenlage verbauten Dämmung als Schimmelbelastung präsentiert. Ein Nachweis der Schimmelbildung durch Ergebnisse einer Materialanalyse wurden nicht aufgeführt.

Aus sachverständiger Sicht erkennt Herr Dr. Steinröx an dieser Stelle die dokumentierten Verfärbungen der Dämmung. Anhand des Schadenbildes sowie des dokumentierten Bodenaufbaus ohne Dampfsperre handelt es sich bei den Verfärbungen um eine Staubfiltration in die Dämmschicht. Aufgrund der fehlenden Dampfsperre transportiert die warme Innenluft Schmutz- und Staubpartikel in die damit als Filter fungierende Dämmschicht und führt zu den festgestellten Verfärbungen.

Im Zuge der Sondierungsöffnungen des Bodenaufbaus am 23.04.2026 erfolgten auch in dem Bereich des Wohn- und Esszimmers Feuchtigkeitsmessungen innerhalb der Balkenlage sowie der Unterkonstruktion. Erhöhte Feuchtigkeitswerte konnten nicht festgestellt werden.

Eine durch den Leitungswasserschaden bedingte Schädigung des Fußbodenaufbaus in dem Bereich der Küche sowie des Wohn- und Essbereiches ist aus sachverständiger Sicht aufgrund des aufgeführten Sachverhalts ausgeschlossen.

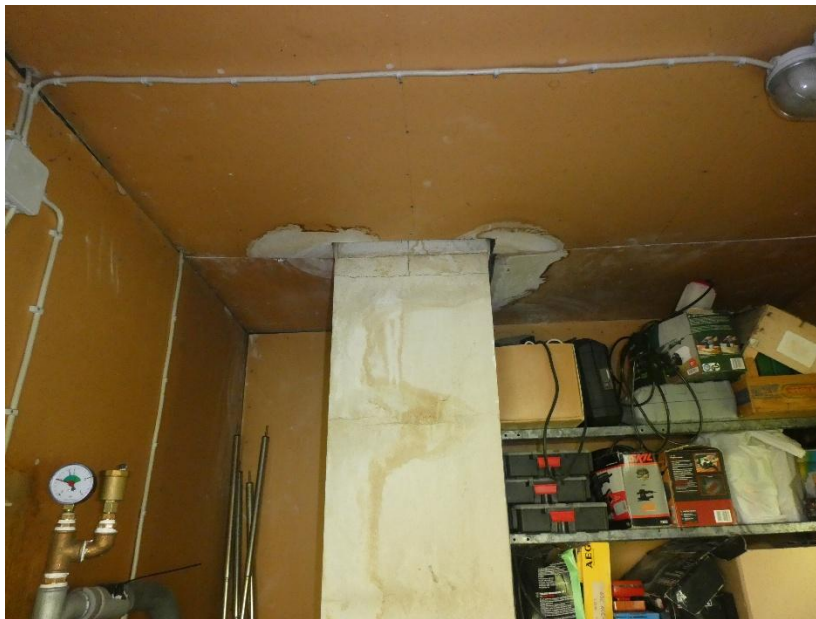
Schon der Fußbodenaufbau des Flures angrenzend an die Küche und den Wohnbereich weist keine leitungswasserbedingten Schädigungen mehr auf.

Die Durchfeuchtungen der Sandauffüllung führen aufgrund der fehlenden Verbindung und der Entkoppelung durch die Fundamente und die Auflagerpunkte nicht zu einer Schädigung der Holzkonstruktion des Fußbodenaufbaus.

Hinsichtlich der Schädigungen des direkt an das Fundament des Schornsteins angrenzenden Balkens mit einem sichtbaren Mycelgeflecht wird in dem Gutachten von Herrn Dr. Steinröx ausgeführt, dass keine Belege für die Annahme gefunden werden, die einen Zusammenhang der Schädigung des Balkens mit Schaden am Schornstein belegen.

Auf dem Foto der Seite 25 des Gutachtens sind jedoch sowohl an der Wand zum Schlafzimmer wie auch an der Decke und dem Schornstein massive Feuchtigkeitsränder und Laufspuren sichtbar.

Ergänzend sei hier noch ein weiteres Foto des Schornsteins erstellt im Zuge der zweiten Schadenaufnahme am 23.04.2026 aufgeführt::



Feuchtigkeitsränder und Schäden am Schornstein und der Decke

In dem Bereich des Schornsteins konnten auch im Zuge der Schadenaufnahme keine erhöhten Feuchtigkeitswerte festgestellt werden, sodass davon auszugehen ist, dass es sich bei dem Schaden am Schornstein um einen Altschaden handelt.

Dies wiederum belegt in keiner Weise, dass der festgestellte Schimmelbefall im Bereich der Schwelle nicht ursprünglich mit dem Schaden am Schornstein in Zusammenhang steht.



Foto Schlafzimmerwand zum Heizungsraum

Anhand des oben abgebildeten Fotos ist feststellbar, dass die Durchfeuchtung des Bodenaufbaus sich auf den Bereich um den Schornstein konzentriert.



Foto Schlafzimmer Demontage im Bereich der Schadenstelle

Der Bereich des demontierten Bodenaufbaus um die Schadenstelle ist von dem Schadenbereich um den Schornstein getrennt. Die Fußbodenverlegeplatte zwischen der Schadenstelle und dem Schornstein weist keine durchgehende Durchfeuchtung auf.

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



Foto Fußbodenbereich Schlafzimmer im Bereich der Schadenstelle vor der Demontage

Aus sachverständiger Sicht ist ein begünstigtes Schimmelwachstum bzw. ein erneutes Schimmelwachstum im Bereich der Schwelle aufgrund der Durchfeuchtung infolge des Leitungswasserschadens nicht auszuschließen.

Eine Beprobung der Holzkonstruktion wurde in der Stellungnahme vom 29.04.2026 empfohlen.

Die weitere Behandlung des Balkens aufgrund gegebenenfalls holzerstörender Pilze stellt jedoch gemäß Versicherungsbedingungen ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen keinen ersatzpflichtigen Schaden dar, sodass die Beprobung und Bearbeitung des betroffenen Balkens nicht unter die Betrachtung des ersatzpflichtigen Leitungswasserschadens fällt.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Gutachten von Herrn Dr. Steinröx vom 14.07.2026 aus sachverständiger Sicht kein Nachweis über eine Ausbreitung des ersatzpflichtigen Leitungswasserschaden über den zuvor benannten Umfang hinaus erbracht wurde.

Die vermeintliche Schimmelausbreitung innerhalb der Dämmschicht wurde anhand der im Zuge des zweiten Termins erstellten Sondierungsöffnungen verbunden mit den Feuchtigkeitsmessungen und der Erläuterung der Staubfiltration widerlegt.

Eine derart starke Schimmelausbreitung in der Dämmschicht hätte massive Folgeschäden der umgebenden Bauteile mit sich gebracht. Die verbauten Holzwerkstoffplatten im Bereich des Wohn- und Esszimmers sowie der Küche wiesen keine Feuchtigkeitsschäden auf.

Auch an der vorhandenen Holzkonstruktion der Schwellen wurden mit Ausnahme des unstrittig betroffenen Bereiches keine erhöhten Feuchtigkeitswerte nachgewiesen.

Aus Sicht des Unterzeichners bleibt es bei dem in der Gutachterlichen Stellungnahme vom 29.04.2026 aufgeführten Schadenumfang bezogen auf den Schaden infolge des bestimmungswidrigen Leitungswasseraustrittes.

Der Anteil der schadenbedingt erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen wurde in dem von dem Unterzeichner geprüften und korrigierten Angebot der Firma Belfor vom 29.05.2026 aufgeführt.

Winsen/ Luhe, den 01.09.2026

Dipl.-Ing. Florian Schuchardt