



Herr Dr. Buchholz

Herr Robert Frobeen (und Familie)

-

Hamburg, den 3.9.2026

Nur zur internen Abstimmung

Stellungnahme zur „Gutachterlichen Stellungnahme“ von Herrn Schuchardt vom 1.9.2026

Sehr geehrte Herren,

Sie haben mir den letzten Schriftsatz von Herrn Florian Schuchardt zur Kenntnisnahme und zur Prüfung zugeleitet. Meine Stellungnahme hierzu soll eine der Grundlage eines Abstimmungsgespräches zur weiteren Vorgehensweise sein.

Die wesentlichen Argumente, mit denen Herr Schuchardt seine im Gutachten vom 29.4.2026 formulierte Auffassung zum Schadensumfang (noch einmal) bekräftigt, fasse ich im Folgenden zusammen und nehme dazu Stellung. Die Seitenzahlen in Klammern beziehen sich auf das letzte Gutachten von Herr Schuchardt.

1. Grundsätzlich sollte bedacht werden, daß niemand, auch nicht die beiden Gutachter, weiß, in welchem Zustand sich der Boden, dessen Dämmung oder die darin verlegten (Wasser-) Leitungen vor dem Schaden befand. Damit ist heute letztlich nicht präzise nachweisbar, in welchem Umfang der Wasserschaden zu den vorhandenen Schäden beigetragen hat. Zudem wurden die Böden der an das Badezimmer angrenzenden Räume erst längere Zeit nach Abstellen der Leckage vollständig geöffnet.
2. Position der AXA:
Herr Zimmermann (AXA) betont in seiner mail vom 1.9.2026, daß sich die AXA den jüngsten Ausführungen von Herrn Schuchardt anschließt und damit nur einen Schadensumfang zu akzeptieren bereit ist, der dem letzten „Wiederherstellungsangebot“ der Fa. Belfor entspricht.
3. „Wasserlaufspuren“ / „feuchtes Milieu“
Wasserlaufspuren, die eine großflächige Ausbreitung des Wassers belegen, werden nicht bestritten (S. 3). Eine schädigende Wirkung auf die Bodenkonstruktion wird jedoch verneint, da diese keinen direkten Kontakt zum durchnässten Boden habe.

Nicht überprüft wurde vom Axa-Gutachter und der Firma Belfor, in welchem Umfang das verbaute Dämm-Material durch Feuchtigkeit und Schimmelbildung geschädigt wurde – mit der Einschränkung, daß der Zustand vor dem Schadensereignis eben nicht bekannt ist.

Ob es sich beim Sandbett unter dem Gebäude tatsächlich um ein „feuchtes Milieu“ handelt bzw. handelte, wurde nicht überprüft. Auch ist nicht belegt, ob dies Schäden begünstigte oder auch nicht.

Ein Nachweis, ob dies der Fall ist, kann meines Erachtens nicht (mehr) geführt werden – weder in die eine noch in die andere Richtung.

4. Es ist richtig, daß bereits nach wenigen Wochen „keine erhöhte Feuchtigkeit der Holzkonstruktion“ (S. 3) mehr vorhanden war.
5. Überhöhte Feuchtigkeit der Holzkonstruktionen im Wohn- und Essbereich waren im Juli nicht vorhanden. Dies wurde nicht in meinem letzten Gutachten nicht „unterschlagen“, sondern nicht erwähnt, da nicht vorhanden.
6. Ein „Nachweis der Schimmelbildung“ z.B. im Schlafzimmer und Heizungsraum mußte nicht erbracht werden, weil dies unstrittig ist. Von Schimmelbildung spricht Herr Schuchardt bereits in seinem Gutachten vom 29.4.2026 (S. 3, 4) und empfiehlt daher eine Laboruntersuchung. Adressat dieser Empfehlung kann nur die Firma Belfor gewesen sein, diese unterließ eine solche Untersuchung jedoch – wahrscheinlich, weil der Pilzbefall augenscheinlich war.
7. Die von mir als Schimmelbefall bewerteten Verfärbungen der Dämmung sind schlüssig – auch als mögliche / wahrscheinliche Folge des Wasserschadens. Eine Laboruntersuchung war zum Zeitpunkt der Öffnung des Bodens und des Freilegens der Dämmung aus mehreren Gründen nicht mehr sinnvoll: ein Nachweis, wann und wodurch diese (augenscheinliche) Schimmelbildung stattfand, ist im Nachhinein nicht möglich, Das Dämm-Material (Mineralwolle) war zudem bereits von der Firma Belfor ausgebaut und in verschlossenen Plastiksäcken zum Abtransport / Entsorgung außerhalb des Hauses auf dem Grundstück gelagert worden. Wassertropfen auf der Innenseite der Plastiksäcke legen nahe, daß das Material feucht war und somit eine Schimmelbildung verursachte.

Ein Beweis ist aus meiner Sicht jedoch schon wegen des zeitlichen Ablaufs nicht möglich.

8. Das es sich bei den Verfärbungen der Dämmung um die Folge einer „Staubfiltration“ (S. 4, 3. Absatz) handelt, wurde m.W. im Gutachten vom 29.4.2026 nicht erwähnt. Daß Stäube durch die „warme Innenluft“ in die darunterliegende Dämmschicht „transportiert“ werden ist zumindest spekulativ. Physikalisch wäre ein solcher Vorgang (aus meiner Sicht) überraschend, weil dies einen Transport von oben (warme Luft) nach unten (kaltes Milieu) bedeuten würde. Zu erwarten wäre eher ein umgekehrter Weg...

9. Es wird kategorisch ausgeschlossen (S. 4 letzter Absatz), daß „Durchfeuchtungen der Sandauffüllung“ zu einer „Schädigung des Fußbodenaufbaus“ (also Balken und Dämmung) führend könnten. Das ist unschlüssig, weil anzunehmen ist, daß es durch die lange Einwirkungszeit der feuchten Luft unter dem Fußboden auch zu einer steigenden Materialfeuchte von Holz und Dämmung gekommen ist.

Die Annahme von Schäden ist insofern naheliegend. Ein Nachweis, in welchem Umfang dies zu Schäden der unteren Platten und der Dämmung führte, ist (siehe Punkt 1) jedoch kaum möglich.

10. Ob der (Schimmel-) Schaden an der Balkenlage zwischen Schlafzimmer und Heizungsraum Folge des Wasserschadens (aus meiner Sicht wahrscheinlich) oder Folge eines offensichtlichen Altschadens am Schornstein ist (letztlich nicht auszuschließen), dürfte ebenfalls kaum beweisbar sein.

Mit Ausnahme der Schäden im Badezimmer und im unmittelbar angrenzenden Bereich des Schlafzimmers sind alle weiteren Schäden argumentativ nur mit „Wahrscheinlichkeiten“ dem Wasserschaden als Ursache zuzuordnen, weil der Zustand der Böden vor dem Schadensereignis letztlich nicht bekannt ist. Diese Schwierigkeit besteht für alle Gutachter.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Manfred Steinröx