

# Technische Erwiderung

auf die „Gutachterliche Stellungnahme II“ des Sachverständigenbüros Dipl.-Ing. Florian Schuchardt vom 01.09.2026

|                                |                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schaden-Nr.</b>             | 90000722787 (-001 Gebäude / -002 Hausrat)                                                    |
| <b>Versicherungsschein-Nr.</b> | 56003205687                                                                                  |
| <b>Versicherungsnehmer</b>     | Robert Frobeen, Bramfelder Chaussee 373a, 22175 Hamburg                                      |
| <b>Eigentümer</b>              | Margit Frobeen, Nils Patrick Frobeen und Robert Frobeen                                      |
| <b>Risikoanschrift</b>         | Holzstraße 10, 29584 Himbergen                                                               |
| <b>Schadenereignis</b>         | Leitungswasseraustritt, gemeldet 24.02.2026                                                  |
| <b>Adressat</b>                | AXA Versicherung AG / DBV, Herr Arne Zimmermann                                              |
| <b>Nachrichtlich</b>           | Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. F. Schuchardt; Dr. Manfred Steinröx; RA Dr. Dietmar Buchholz |
| <b>Datum</b>                   | ___.09.2026                                                                                  |

## 1 Vorbemerkung

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

wir danken für die Übersendung der Gutachterlichen Stellungnahme II vom 01.09.2026. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die AXA sich den dortigen Ausführungen anschließt und den ersatzpflichtigen Schadenumfang weiterhin auf Bad (mit Sauna), einen Teil des Schlafzimmers und den Flur begrenzen möchte.

Diese Erwiderung setzt sich mit den technischen Begründungen der Stellungnahme auseinander. Sie ist ausdrücklich sachbezogen gemeint: Es geht uns nicht um die Person des Sachverständigen, sondern darum, dass zentrale Schlussfolgerungen der Stellungnahme auf Annahmen beruhen, die weder gemessen noch berechnet noch sonst belegt sind, und die den anerkannten bauphysikalischen und bodenkundlichen Grundlagen widersprechen. Eine Feststellung, die auf einer unbelegten Annahme aufsetzt, kann die Grundlage der Entschädigung nicht tragen.

Wir bitten Sie daher, die nachstehenden Punkte dem Sachverständigen zur Stellungnahme vorzulegen und uns dessen Antwort zu übermitteln. Für den Fall, dass hierüber keine Einigung erzielt wird, kündigen wir bereits jetzt an, das Sachverständigenverfahren nach § 15 VGB 2014 in Verbindung mit § 84 VVG zu verlangen (Abschnitt 11).

## 2 Kurzfassung der Einwände

| Nr. | Aussage der Stellungnahme vom 01.09.2026                                                                                                                                                      | Technische Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Das Sandbett unter dem Gebäude sei „unabhängig von dem Leitungswasserschaden aufgrund äußerer Einflüsse und dem direkten Kontakt zu dem umgebenden Erdreich als feuchtes Milieu zu bewerten“. | Unbelegte Annahme. Keine Messung, keine Probe, keine Berechnung. Geometrie (Dachüberstand, umlaufender Plattenbelag, 90 cm tiefe Streifenfundamente) und Bodenphysik grobporiger Sande sprechen dagegen; die jahrzehntelange Funktionsfähigkeit des Fußbodenaufbaus spricht gegen sie. Feststellungen zum Vorzustand liegen von keiner Seite vor – mangels Feststellungen ist vom planmäßigen Zustand auszugehen, und das ist der trockene. Gerade deshalb wirkt jeder außerplanmäßige Feuchteintrag ungebremst auf eine Konstruktion, die für Feuchte von unten nicht ausgelegt ist. |
| 2   | Die Ausbreitung des Wassers im Sandbett über die Schadenstelle hinaus werde „gar nicht bestritten“ – Folgeschäden seien gleichwohl auszuschließen.                                            | Die zugestandene großflächige Wasserausbreitung wird an keiner Stelle in ihren Folgen bewertet. Für die dokumentierten Feuchtebefunde außerhalb des anerkannten Bereichs wird weder eine andere Feuchtequelle noch ein Weg benannt, auf dem die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Nr. | Aussage der Stellungnahme vom 01.09.2026                                                                                                                          | Technische Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | Die Durchfeuchtung der Sandauffüllung führe wegen „Entkoppelung durch die Fundamente und die Auflagerpunkte“ nicht zu einer Schädigung der Holzkonstruktion.      | Feuchte dorthin gelangt sein soll.<br>Widerspricht der eigenen Stellungnahme vom 29.04.2026, die das Absacken der Balkenaufleger auf eine „Verdichtung des Sandbodens durch den massiven Wasseraustritt“ zurückführt. Zudem erfasst das Entkopplungsargument nur den kapillaren Transport, nicht den Dampftransport im gemeinsamen Luftraum – und die Einschubunterlage grenzt ohne jedes Fundament unmittelbar an diesen Luftraum an.                                                                         |
| 4   | Die Verfärbungen der Dämmung seien „Staubfiltration“ infolge fehlender Dampfsperre – die „warme Innenluft“ trage Partikel in die als Filter wirkende Dämmschicht. | Sinnvoll ist die These nur, wenn die Luft des Bodenraums gemeint ist; diese Lesart wird zugestanden. Sie setzt dann aber einen offenen Transportweg vom feuchten Bodenraum in die Dämmschicht voraus. Was Staubpartikel dorthin trägt, trägt Wasserdampf erst recht – dieser diffundiert zusätzlich und benötigt gar keine Strömung; das Dampfdruckgefälle weist dabei nach oben. Die These stützt damit den geltend gemachten Schadenmechanismus, statt ihn zu widerlegen.                                    |
| 5   | Der Fußbodenaufbau des Flures weise „keine leitungswasserbedingten Schädigungen mehr“ auf.                                                                        | Steht im Widerspruch zum selbst festgestellten Schadenumfang vom 29.04.2026, der den vollständigen Rückbau des Fußbodenaufbaus im Flur als schadenbedingt anordnet. Ein Beleg wird nicht angeführt; das Gutachten Dr. Steinröx vom 14.07.2026 dokumentiert demgegenüber vom geöffneten Flur aus herabhängende Platten der Einschubunterlage unter Küche und Wohnzimmer.                                                                                                                                        |
| 6   | Eine Schädigung in Küche, Wohn- und Essbereich sei „ausgeschlossen“.                                                                                              | Ein Ausschluss ist die stärkste denkbare Aussage und verlangt den höchsten Beleg. Vorgelegt werden punktuelle Sondierungsöffnungen vom 23.04.2026 und Feuchtemessungen zu einem Zeitpunkt, zu dem die Konstruktion bereits seit Wochen offen und rückgetrocknet war.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7   | Der Schaden am Balken zum Heizungsraum sei dem Schornstein zuzuordnen, bei dem es sich um einen Altschaden handele.                                               | Am Fundament der Heizungsanlage wird im April 2026 eine „zweite massive Durchfeuchtungsstelle“ festgestellt – während der Schornstein zur selben Zeit trocken ist. Eine trockene, abgeschlossene Altschadenstelle kann eine gleichzeitig bestehende massive Durchfeuchtung nicht speisen. Für den damals aktiven Wassereintrag wird keine Quelle benannt.                                                                                                                                                      |
| 8   | Die Schimmelausbreitung in der Dämmschicht sei „anhand der im Zuge des zweiten Termins erstellten Sondierungsöffnungen ... widerlegt“.                            | Zu den Öffnungen werden allein Feuchtemessungen und ein Sichtbefund an der entnommenen oberen Verlegeplatte berichtet. Zum optischen Zustand der Dämmung verhält sich keine der beiden Stellungnahmen – ein Befund, zu dem nichts erhoben wurde, wird durch diese Erhebung nicht widerlegt. Die Einschubunterlage wurde nirgends entfernt, obwohl eine Durchbiegung von oben erkennbar wäre; der Bodenraum blieb ungeprüft. Zudem liegen die Öffnungen rund 4–5 m von der behaupteten Schadensgrenze entfernt. |

### 3 Grundsätzliche methodische Einwände

#### 3.1 Fehlende Feuchte ist kein Nachweis fehlenden Schadens

Die Stellungnahme stützt ihre Abgrenzung wiederholt darauf, dass in Küche, Wohn- und Essbereich „keine erhöhten Feuchtigkeitswerte“ mehr messbar gewesen seien. Dieser Schluss trägt nicht.

- Die Leckage wurde Anfang März 2026 abgestellt; die Böden wurden ab der 16. Kalenderwoche geöffnet. Holz und Holzwerkstoffe trocknen unter diesen Bedingungen innerhalb weniger Wochen auf Ausgleichsfeuchte zurück. Dass im Mai bzw. Juli 2026 keine erhöhten Werte mehr vorlagen, ist zu erwarten und ohne Aussagekraft für die Frage, ob die Bauteile zuvor durchfeuchtet waren.
- Maßgeblich ist nicht der aktuelle Feuchtegehalt, sondern der bleibende, irreversible Bauteilzustand: dauerhaft gequollene und in ihrer Festigkeit herabgesetzte Verlegeplatten, herabgefallene bzw. durchgebogene Platten der Einschubunterlage, auf dem Sand aufliegende Dämmung, verformte Fliesenpiegel, abgesackte Auflager. Diese Befunde bleiben bestehen, wenn die Feuchte längst weg ist.
- Die Feuchtemessungen der Firma Belfor vom 09.03.2026 erfassten ausweislich der Messprotokolle nur die obersten Bauteilschichten (Einstichelektrode, Messtiefe je nach Material 2–4 mm; Kugelsonde 30–40 mm). Über den Zustand von Balkenlage, Dämmung und Einschubunterlage konnten sie systembedingt keine Aussage treffen. In Küche, Wohn-, Ess- und Kinderzimmer waren diese Schichten zu diesem Zeitpunkt für Messungen überhaupt nicht zugänglich.

Der Schluss „heute trocken, also nie geschädigt“ ist deshalb methodisch nicht haltbar. Der zutreffende Prüfansatz lautet: Welche Ursache erklärt den dokumentierten, bleibenden Bauteilzustand? Auf diese Frage gibt die Stellungnahme keine Antwort.

#### 3.2 Die Sondierungsöffnungen vom 23.04.2026 tragen die Abgrenzung nicht

Die Abgrenzung des Schadenumfangs stützt sich maßgeblich auf die am 23.04.2026 erstellten Sondierungsöffnungen. In Stellungnahme II wird diesen sogar ausdrücklich Beweiskraft für eine Widerlegung zugeschrieben:

*„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.“ (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 8)*

Für diesen Zweck sind die Öffnungen aus zwei voneinander unabhängigen Gründen ungeeignet – wegen der Untersuchungstiefe und wegen ihrer Lage.

Zur Tiefe: Der Fußbodenaufbau besteht nach der Baubeschreibung des Herstellers (Bauvorhaben Typ 105, Bauort Himbergen) von unten nach oben aus einer 1,3 cm starken imprägnierten Bauplatte als „Einschubunterlage“, einer Isolierung mit 12 cm Mineralwolle, imprägnierten Bodenbalken 4,7 × 14,5 cm im Abstand von 60 cm und, als oberer Lage, 2,2 cm Dielen im Wohnraum bzw. 2,2 cm zugeschnittenen Holzspanplatten in den übrigen Räumen. Wird die obere Verlegeplatte entnommen, sind die Dämmung und die Oberseite der Einschubunterlage zugänglich; die Dämmmatten lassen sich herausnehmen und von allen Seiten in Augenschein nehmen. Die Einschubunterlage selbst wurde jedoch an keiner Stelle entfernt.

Was in den beiden Stellungnahmen zu den Öffnungen vom 23.04.2026 berichtet wird, beschränkt sich dementsprechend auf zweierlei: auf Feuchtemessungen – „im Bereich der Dämmung und der vorhandenen Einschübe“ (29.04.2026) beziehungsweise „innerhalb der Balkenlage sowie der Unterkonstruktion“ (01.09.2026) – und auf einen Sichtbefund an der entnommenen oberen Verlegeplatte, deren Unterseite „keinerlei Verfärbungen oder Schädigungen“ aufgewiesen habe.

Zum optischen Zustand der Dämmung selbst – insbesondere zu ihrer Unterseite und zu den Mattenrändern – verhält sich keine der beiden Stellungnahmen. Dabei war die Dämmung zugänglich. Es wurde also entweder nicht hingesehen oder das Gesehene nicht festgehalten. In beiden Fällen kann die spätere Aussage, die

Verfärbungen innerhalb der Dämmschicht seien „anhand der ... Sondierungsöffnungen ... widerlegt“, nicht zutreffen: Ein Befund, zu dem nichts erhoben wurde, wird durch diese Erhebung nicht widerlegt. Feuchtemessungen ersetzen den Sichtbefund nicht – eine Verfärbung ist kein Feuchtwert, und zum Messzeitpunkt war die Konstruktion ohnehin bereits seit Wochen offen.

Dass ein solcher Befund zu diesem Zeitpunkt vorlag und an einer vergleichbaren Öffnung auch erhoben werden konnte, ist belegt. Vier Tage nach dem Termin vom 23.04.2026, nämlich am 27.04.2026, hielt Dr. Steinröx an der von der Sanierungsfirma geschaffenen Revisionsöffnung im Esszimmer zur Wand des Wohnzimmers fest: „Das Dämm-Material weist starke schwarze Beläge auf.“ Die Verfärbungen sind also weder erst zwischen April und Juni 2026 entstanden, noch waren sie unzugänglich.

Nicht untersucht wurde demgegenüber alles unterhalb der Einschubunterlage: deren Unterseite, ihr Tragzustand und der darunter liegende Bodenraum mit dem Sandbett, in dem sich das Wasser nach unstrittigem Sachverhalt bewegt hat. Dieser Verzicht wiegt schwer. Eine Durchbiegung der Einschubunterlage ist nach Entnahme von oberer Verlegeplatte und Dämmung von oben ohne Weiteres erkennbar, und sie ist das klassische Anzeichen für einen feuchtebedingten Festigkeitsverlust der Platte in Verbindung mit der Lasterhöhung durch durchfeuchtete Dämmung. Nach Feststellung der Eigentümerseite war die Durchbiegung in den geöffneten Bereichen erkennbar. Wir bitten daher um Auskunft, ob eine Durchbiegung festgestellt wurde und, falls ja, weshalb die Einschubunterlage gleichwohl nicht geöffnet wurde. Ein Bauteil, das sich sichtbar verformt hat, ist der naheliegende Anlass, darunter nachzusehen.

Zur Lage: Die Öffnungen wurden nach Aufmaß der Eigentümerseite in einem Abstand von rund 4 bis 5 m zu derjenigen Linie angelegt, die die Stellungnahme selbst als Schadensgrenze bezeichnet; eine von ihnen wird ausdrücklich dem Außenwandbereich des Wohnzimmers zugeordnet. Eine behauptete Schadensgrenze wird jedoch an der Grenze überprüft, nicht vier bis fünf Meter dahinter. Ein Befund aus der Raummitte oder von der Außenwand sagt über den Zustand des Bodenaufbaus unmittelbar hinter dem Flur nichts aus – erst recht nicht bei einem Wasserweg, der im Sandbett verlief und an die Durchlässe in den Streifenfundamenten gebunden war.

### **3.3 Die Schadensgrenze wurde behauptet, nicht überprüft**

Aus beidem folgt der eigentliche methodische Einwand: Es wurde zu keinem Zeitpunkt sichergestellt, dass nichts übersehen wurde.

Wer eine Schadensgrenze festlegt, muss jenseits dieser Grenze einen Kontrollbereich untersuchen und dessen Schadensfreiheit positiv nachweisen – in ausreichender Breite, üblicherweise mindestens 0,5 m über den letzten Schadensbefund hinaus, und über sämtliche Schichten des betroffenen Bauteils. Beides ist unterblieben: Es wurde weder an der Grenze geöffnet noch in der Tiefe, in der sich das Wasser nachweislich bewegt hat. Der Umstand, dass die Wasserausbreitung unter dem gesamten Gebäude ausdrücklich nicht bestritten wird, macht diese Lücke besonders schwer nachvollziehbar – die einzige Ebene, in der das Wasser unstrittig stand, ist die einzige, in der nicht nachgesehen wurde.

Der Abgrenzung steht damit kein widerlegter, sondern ein ungeprüfter Bereich gegenüber. Das ist kein Vorwurf mangelnder Sorgfalt, sondern die Feststellung, dass die vorhandene Tatsachengrundlage die daraus gezogene Schlussfolgerung nicht trägt. Die Abhilfe ist einfach und kostengünstig: Öffnung der Einschubunterlage an definierten Stellen entlang der behaupteten Schadensgrenze und Inaugenscheinnahme des darunter liegenden Bodenraums. Wir bieten dies hiermit ausdrücklich an und stellen das Objekt dafür zur Verfügung.

### **3.4 Der Augenschein sagt nichts über die verbliebene Tragfähigkeit**

Die Feststellung, die geöffnete Verlegeplatte habe „auf der Unterseite keinerlei Verfärbungen oder Schädigungen“ aufgewiesen (29.04.2026), und die Aussage, die Holzwerkstoffplatten in Küche, Wohn- und Esszimmer wiesen „keine Feuchtigkeitsschäden“ auf (01.09.2026), beruhen allein auf Augenschein.

Eine Spanplatte, die Feuchte aufgenommen hat, sieht nach dem Trocknen häufig unauffällig aus. Ihre Festigkeit kehrt jedoch nicht zurück: Die Späne quellen auf, und die Verleimung zwischen ihnen wird dauerhaft geschwächt. Der Schaden sitzt im Inneren der Platte, nicht auf ihrer Oberfläche. Wer sie nur ansieht, kann ihn

nicht feststellen.

Dass Feuchte in diese Räume gelangt ist, zeigen die Verformungen selbst: die gemessene Aufwölbung des Küchenfußbodens von rund 16 mm auf 0,5 m Länge, die um rund 5 mm angehobene und in die Kaminmauerfuge verpresste Fliese am Südende der Küche und die Setzung der Regalachse im Wohnzimmer von 14 beziehungsweise 18 mm. Eine Platte wölbt sich nicht ohne Feuchte auf.

Die Aussage „keine Feuchtigkeitsschäden“ beschreibt damit nur, was zu sehen war. Sie beantwortet nicht die Frage, ob die Platten noch tragfähig sind – und sie steht im Widerspruch zu den gemessenen Verformungen in denselben Räumen.

#### **4 Zur Annahme, das Sandbett sei „unabhängig vom Leitungswasserschaden ... als feuchtes Milieu zu bewerten“**

Diese Annahme ist der tragende Pfeiler der gesamten Abgrenzung. Sie erlaubt es, jeden außerhalb des anerkannten Bereichs angetroffenen Feuchtebefund einer angeblich ohnehin vorhandenen Grundfeuchte zuzuschreiben. Sie wird in beiden Stellungnahmen wortgleich vorgetragen:

*„Das Sandbett ist unabhängig von dem Leitungswasserschaden aufgrund äußerer Einflüsse und dem direkten Kontakt zu dem umgebenden Erdreich als feuchtes Milieu zu bewerten.“* (Stellungnahme vom 29.04.2026, S. 3; wortgleich wiederholt in Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 3)

Zu dieser Annahme ist Folgendes anzumerken.

##### **4.1 Es fehlt jeder Beleg**

Für die Einstufung als „feuchtes Milieu“ wird kein einziger Messwert genannt. Es liegen weder Darrproben oder gravimetrische Wassergehaltsbestimmungen des Sandes vor, noch Angaben zur relativen Feuchte oder Temperatur im Bodenraum, noch Angaben zu Grundwasserstand, Schichtenverzeichnis oder Bodenart (Korngrößenverteilung), noch eine Referenzmessung an einer unbeeinflussten Stelle. Eine Zustandsbewertung ohne Bezugsgröße ist keine sachverständige Feststellung, sondern eine Vermutung. Wir bitten um Vorlage der zugrunde liegenden Messungen; sofern keine vorliegen, bitten wir um ausdrückliche Bestätigung dieses Umstands.

##### **4.2 Die Bauwerksgeometrie schließt einen relevanten Niederschlagseintrag praktisch aus**

Nach Baubeschreibung und Bestandsaufnahme liegen folgende Randbedingungen vor (bitte im Rahmen des weiteren Verfahrens gemeinsam am Objekt aufzunehmen):

- umlaufende Streifenfundamente mit einer Gründungstiefe von 90 cm bzw. bis auf den aufgewachsenen Boden – so ausdrücklich die Baubeschreibung des Herstellers zum Bauvorhaben Typ 105, Bauort Himbergen, Abschnitt „Fundamente“,
- Dachüberstand von rund 0,50 m, der die Traufkante vom Sockel abrückt,
- umlaufender Plattenbelag von rund 1,0 m bis 3,0 m Breite mit Gefälle vom Gebäude weg.

Niederschlag erreicht den anstehenden Boden damit frühestens in einem horizontalen Abstand von rund 1,5 m, überwiegend erst in 1,5 m bis 3,5 m Abstand von der Gebäudekante. Der Plattenbelag selbst leitet den weit überwiegenden Teil des Wassers oberflächlich ab. Ein unmittelbarer Niederschlagseintrag in das unter dem Gebäude liegende, allseitig überdachte Sandbett findet nicht statt.

##### **4.3 Niederschlag dringt nicht bis in die maßgebliche Tiefe vor**

Die Eindringtiefe eines Niederschlagsereignisses lässt sich überschlägig aus der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens ermitteln. Sandige Böden weisen eine nutzbare Feldkapazität in der Größenordnung von etwa 10 Vol.-% auf. Ein Niederschlag von 10 mm (= 10 l/m<sup>2</sup>) durchfeuchtet damit rechnerisch rund 0,10 m Boden; ein außergewöhnlich starkes Tagesereignis von 40 mm entsprechend rund 0,40 m. Erst die Summe der Sickerwasserbildung über die feuchten Monate erreicht größere Tiefen; die Zone spürbarer jahreszeitlicher

Feuchteschwankung liegt in mitteleuropäischen Verhältnissen bei etwa 1 bis 2 m.

Entscheidend ist die Bewegungsrichtung: In der ungesättigten Zone eines grobporigen, stark durchlässigen Sandes dominiert die Schwerkraft. Das Sickerwasser bewegt sich nahezu senkrecht nach unten; die seitliche Aufweitung der Sickerfront ist gering und beträgt in Sand typischerweise nur Dezimeter – anders als in schluffigen oder bindigen Böden, in denen kapillare Kräfte eine deutlich breitere Ausbreitung bewirken. Ein „Sickerkegel“, der von der Kante des Plattenbelags aus seitlich 1,5 m bis 3,5 m weit unter das Gebäude reicht und dabei zusätzlich das 90 cm tiefe Streifenfundament unterläuft, ist unter ungesättigten Bedingungen in Sand nicht plausibel.

#### **4.4 Kapillarität kann das Sandbett nicht von außen befeuchten**

Selbst wenn Sickerwasser das Niveau der Fundamentsohle erreichte, müsste es anschließend wieder aufsteigen, denn die Sandauffüllung im Inneren liegt oberhalb der Gründungssohle des äußeren Streifenfundaments. Ein solcher Aufstieg wäre nur kapillar möglich. Die kapillare Steighöhe ist jedoch gerade in Sanden gering: Sie liegt für Grob- und Mittelsande im Bereich weniger Zentimeter bis wenige Dezimeter und erreicht erst in Feinsanden und Schluffen Werte im Meterbereich (vgl. die einschlägigen bodenmechanischen Standardwerke, u. a. Grundbau-Taschenbuch). Ein grobporiges Sandbett ist damit gerade kein Feuchttransportweg, sondern wirkt im Gegenteil als kapillarbrechende Schicht – dies ist der Grund, warum kapillarbrechende Schichten bauüblich aus genau solchem Material hergestellt werden.

#### **4.5 Normative Einordnung: Sand ist die günstigste, nicht die ungünstigste Wassereinwirkung**

Nach DIN 18533-1 werden erdberührte Bauteile über dem Bemessungswasserstand in stark durchlässigem Baugrund ( $k \geq 1 \cdot 10^{-4}$  m/s, also Sand und Kies) der Wassereinwirkungsklasse W1.1-E zugeordnet: „Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser“. Das ist die geringste Beanspruchungsklasse der Norm. Die Norm bringt damit exakt das Gegenteil der Annahme der Stellungnahme zum Ausdruck: In stark durchlässigem Boden sickert Wasser frei ab und staut sich gerade nicht an. Wenn das Sandbett unter dem Gebäude tatsächlich dauerhaft feucht wäre, müsste dafür eine Ursache benannt werden – ein hoher Grundwasserstand, eine stauende Schicht, eine defekte Entwässerung. Keine dieser Ursachen wird auch nur behauptet. Der normgemäße Regelfall für ein solches Gebäude ist der trockene Bodenraum – und auf diesen Regelfall ist der Fußbodenaufbau ausgelegt.

#### **4.6 Der Zeitbeweis – und die Frage des Vorzustands**

Das Gebäude besteht seit Jahrzehnten in unveränderter Konstruktion. Unterstellt man, das Sandbett sei aus äußeren, vom Leitungswasserschaden unabhängigen Gründen dauerhaft feucht, so hätte dieser Zustand über diesen gesamten Zeitraum auf denselben Bodenaufbau eingewirkt. Eine 1,3 cm starke imprägnierte Bauplatte und eingelegte Mineralwolle hätten unter dauerfeuchten Bedingungen längst versagt.

Der Fußbodenaufbau war bis zum Schadenereignis funktionsfähig und gebrauchstauglich: Er trug über Jahrzehnte die Fliesenspiegel in Küche und Flur, die Küchenzeile und eine fest verschraubte Regalwand und war unauffällig begehbar. Nach Angaben der Eigentümerseite sind gelöste und gerissene Bodenfliesen sowie ein beim Begehen federnder Boden erst im Zusammenhang mit dem Wasserschaden aufgetreten; Dr. Steinröx hat dies bereits bei seiner Bestandsaufnahme am 02.04.2026 so festgehalten. Der jetzige Befund – herabgefallene und durchgebogene untere Platten, auf dem Sand liegende Dämmung, Quellverformungen, gelöste und hochgedrückte Fliesen, abgesackte Auflager – ist demgegenüber eine Zustandsänderung, die als solche aufgefallen ist. Ein zeitlich konstanter Zustand ist keine Ursache für eine zeitlich begrenzte Veränderung.

Zum Vorzustand des Bodenraums selbst ist klarzustellen: Vor 2026 hat niemand unter den Fußboden gesehen. Feststellungen zum Zustand von Sandbett, Einschubunterlage und Dämmung vor dem Schadenereignis liegen von keiner Seite vor. Das trifft beide Seiten gleichermaßen, und wir behaupten insoweit auch nichts.

Daraus folgt jedoch keine Beliebigkeit, sondern das Gegenteil: Fehlen Feststellungen, ist vom planmäßigen Zustand auszugehen – und der ist nach Baubeschreibung und Bauphysik der trockene Bodenraum. Wer eine davon abweichende Dauerfeuchte behauptet, muss sie darlegen. Die fehlende Kenntnis des Vorzustands entlastet die Annahme eines „feuchten Milieus“ deshalb nicht, sondern belastet sie: Sie ist die weitergehende



Behauptung – und die unbelegte.

Für die Ursachenzuordnung ist der Vorzustand im Übrigen nicht entscheidend. Erforderlich sind eine dokumentierte Zustandsänderung und eine Ursache, die sie erklärt. Die Zustandsänderung ist dokumentiert; die Ursache ist unstreitig vorhanden und in ihrer Ausbreitung unter dem gesamten Gebäude ausdrücklich nicht bestritten. Eine andere Ursache wird nicht benannt.

#### 4.7 Die vorgefundenen Spuren belegen fließendes Wasser, nicht Bodenfeuchte

Die Stellungnahme II hält selbst fest:

„Im Zuge der Schadenaufnahme wurden auch hier Laufspuren in dem Sand festgestellt.“ (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 3)

Laufspuren, Rinnen, Auskolkungen und Pfützenkanten – wie sie im Gutachten Dr. Steinröx vom 14.07.2026 nebst Anhang für Küche, Ess- und Wohnbereich dokumentiert sind – entstehen durch fließendes Wasser in nennenswerter Menge. Kapillar gebundene Bodenfeuchte oder Wasserdampf hinterlassen keine Erosionsformen. Diese Spuren sind damit ein positiver Nachweis für den Weg des ausgetretenen Leitungswassers und zugleich ein Gegenbeleg gegen das behauptete „von außen feuchte“ Milieu.

Hinzu kommt die Größenordnung: Nach den Abrechnungen des örtlichen Wasserversorgers sind rund 700 m<sup>3</sup> Leitungswasser in den Boden unter dem Gebäude eingetreten, und zwar über einen Zeitraum, der ausreichte, die dokumentierten Schäden hervorzurufen. Nicht ein behauptetes „feuchtes Milieu“, sondern dieser Eintrag ist der Grund der festgestellten Durchfeuchtung.

Diese Größenordnung wird in beiden Stellungnahmen an keiner Stelle gewürdigt. Weder die ausgetretene Wassermenge noch die Dauer des Austritts werden beziffert, geschätzt oder in ihren Folgen bewertet; eine Zahlenangabe hierzu findet sich nirgends. Die einzige Bezugnahme auf die Größenordnung ist das Wort „massiv“ in der Stellungnahme vom 29.04.2026 – „eine Verdichtung des Sandbodens durch den massiven Wasseraustritt ist um die Schadenstelle herum nicht auszuschließen“. Eine Folgerung für die Reichweite der Ausbreitung wird daraus nicht gezogen.

Das wiegt schwer, denn die eingetragene Wassermenge ist die Größe, die darüber entscheidet, wie weit sich das Wasser ausbreiten und wie lange der Bodenraum feucht bleiben konnte. Sie lag dem Sachverständigen vor: Sie ist sowohl im Gutachten von Dr. Steinröx vom 14.07.2026 als auch im Schreiben von Rechtsanwalt Dr. Buchholz vom 21.07.2026 ausdrücklich genannt – und die Stellungnahme II vom 01.09.2026 antwortet ausweislich ihrer Überschrift auf beide Dokumente. Wer die Reichweite eines Wasserschadens bestimmen will, muss sich mit der Wassermenge befassen. Wir bitten um Nachholung.

#### 4.8 Zwischenergebnis

Die Annahme eines vom Schaden unabhängigen „feuchten Milieus“ ist unbelegt und steht im Widerspruch zur Bauwerksgeometrie, zur Bodenphysik grobporiger Sande, zur normativen Einordnung nach DIN 18533-1 und zur jahrzehntelangen Funktionsfähigkeit des Fußbodenaufbaus. Sie kann die Abgrenzung des Schadenumfangs nicht tragen.

Zutreffend ist das Gegenteil: Der Bodenraum unter dem Gebäude ist als trocken anzunehmen. Er ist allseitig überbaut, gegen Niederschlag geschützt, und in grobporigem Sand ausgeführt, der anfallendes Wasser abführt statt es zu halten. Der darüber liegende Fußbodenaufbau hat über Jahrzehnte funktioniert, was unter dauerfeuchten Bedingungen nicht möglich gewesen wäre. Auf genau diesen Zustand ist die Konstruktion ausgelegt: eine imprägnierte Bauplatte als unterer Abschluss, darüber offen eingelegte Mineralwolle, und – anders als bei Außenwand und Decke – keine Dampfsperre.

Daraus folgt der eigentliche Punkt. Weil der Bodenraum trocken ist und die Konstruktion darauf ausgelegt wurde, besitzt sie gegen Feuchte von unten keinerlei Reserve. Jeder außerplanmäßige Feuchteeintrag wirkt dort ungebremsst und unmittelbar schädigend. Ein Bauteil, das für den Trockenfall geplant ist, verträgt keinen Nässefall – es gibt keine zweite Verteidigungslinie.

Die Annahme eines ohnehin feuchten Sandbetts kehrt dieses Verhältnis um. Sie erklärt den planmäßigen

Zustand zur Ausnahme und den Schadenszustand zum Normalfall – und entwertet damit zugleich jeden Feuchtebefund, der außerhalb des anerkannten Bereichs angetroffen wird. Genau darin liegt ihre Funktion in der Argumentation, und genau deshalb hätte sie belegt werden müssen.

Umso schwerer wiegt, dass der Eintrag von rund 700 m<sup>3</sup> Wasser in diesen planmäßig trockenen Bereich in beiden Stellungnahmen an keiner Stelle gewürdigt wird.

## 5 Zur Entkopplung: was sie leistet und was sie nicht leistet

Die Stellungnahme II begründet den Ausschluss von Folgeschäden mit einer Entkopplung:

*„Die Holzkonstruktion der unteren Schwelle lagert auf dem Ringfundament bzw. den Einzelfundamenten auf. Ein Kontakt zu dem Sandboden besteht nicht. ... 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.“* (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 3 f.)

### 5.1 Was wir nicht bestreiten

Für den unmittelbaren Kontakt flüssigen Wassers zu den Holzbauteilen trifft die Aussage zu. Die Grundswellen liegen auf den Fundamenten auf, und zwar nach der Baubeschreibung „imprägniert mit dazugehöriger Isolierpappe“. Eine kapillare Trennschicht ist also planmäßig vorhanden. Ein kapillarer Aufstieg von flüssigem Wasser aus dem Sandbett in die Grundswellen findet damit nicht statt. Darauf stützen wir uns auch nicht.

Die Entkopplung leistet somit genau eines: Sie unterbindet den unmittelbaren Kontakt flüssigen Wassers zu den aufgelagerten Hölzern. Sie leistet nicht das, was die Stellungnahme aus ihr ableitet – nämlich den Ausschluss jeder Einwirkung des durchnässten Bodenraums auf den Fußbodenaufbau. Dafür müsste sie zwei weitere Wege versperren, und das tut sie nicht.

### 5.2 Sie trennt keine Luft

Fundamente und Auflagerpunkte unterbrechen den kapillaren Transport flüssigen Wassers. Sie unterbrechen nicht den Transport von Wasser in der Dampfphase.

Der Raum unter dem Gebäude ist ein zusammenhängender, allseitig überbauter Luftraum. Die Unterseite der Einschubunterlage und die darauf liegende Dämmung grenzen unmittelbar an diesen Luftraum an. Zwischen der Luft dieses Raums und der Plattenunterseite steht kein Fundament, kein Auflagerpunkt und keine Abdichtung. Das Entkopplungsargument gilt für die Grundswellen und Unterzüge, die auf den Fundamenten aufliegen – für den unteren Abschluss des Fußbodenaufbaus gilt es nicht.

Über das Sandbett sind nach unstreitigem Sachverhalt rund 700 m<sup>3</sup> Wasser gesickert, und der Eintrag dauerte bis zum Abstellen der Wasserzufuhr Anfang März 2026 an. Eine derart nachgespeiste, offen liegende und andernfalls trockene Sandfläche hält die Luft des darüberliegenden Hohlraums über einen längeren Zeitraum nahe der Sättigung. Die Folgen für angrenzende Holzwerkstoffe ergeben sich unmittelbar aus der Sorptionsisotherme:

- bei rund 90 % relativer Luftfeuchte stellt sich in Holz und Holzwerkstoffen eine Ausgleichsfeuchte von etwa 21 % ein,
- bei rund 95 % eine Ausgleichsfeuchte von etwa 24 bis 26 %,
- bei nahezu 100 % eine Ausgleichsfeuchte von über 28 %.

Sämtliche dieser Werte liegen oberhalb der Grenze von 20 %, ab der nach den in beiden Gutachten übereinstimmend genannten Maßstäben irreversible holzschädigende Prozesse einsetzen. Es bedarf hierfür keines Kontakts zu flüssigem Wasser und keiner kapillaren Brücke. Wasserdampf muss keine Fundamente überwinden.

Dazu passt, dass die Baubeschreibung für die Außenwände eine „diffusionssperrende Spezialpappe“ und für die



Deckenkonstruktion eine „Diffusionssperre“ vorsieht – für den Fußboden dagegen keine. Der Fußboden ist damit das einzige Bauteil der Hülle, das planmäßig dampfförmig nach unten ausgeführt wurde, weil der darunter liegende Raum als trocken vorausgesetzt war. Genau diese Voraussetzung ist durch den Schaden entfallen – und mit ihr die einzige Schutzannahme, auf der der Fußbodenaufbau nach unten beruht.

Hinzu kommt die mechanische Seite, und sie lässt sich beziffern. Nach der Baubeschreibung trägt eine lediglich 1,3 cm starke imprägnierte Bauplatte als „Einschubunterlage“ die eingelegten 12 cm Mineralwolle, bei einem Bodenbalkenabstand von 60 cm. Die Eigenlast dieser Dämmung liegt trocken in der Größenordnung von 2 bis 4 kg je Quadratmeter. Schon eine Wasseraufnahme von wenigen Kilogramm je Quadratmeter vervielfacht diese Last – und trifft dabei auf eine Platte, die durch dieselbe Feuchte gleichzeitig an Biege- und Querkrafttragfähigkeit verliert. Steigende Last bei sinkender Tragfähigkeit führt zunächst zum Durchbiegen und schließlich zum Herabfallen der Platte.

Erst dann – und nur als Folge des Schadens, nicht als seine Ursache – tritt zusätzlich unmittelbarer Kontakt zwischen Dämmung und Sand hinzu. Dieser Zustand ist im Gutachten Dr. Steinröx vom 14.07.2026 nebst Anhang für Küche, Ess- und Wohnbereich festgehalten.

### 5.3 Sie schließt mechanische Einwirkungen nicht aus

Der zweite Weg, den die Entkopplung nicht versperrt, ist die Setzung. Er ist in der eigenen Stellungnahme vom 29.04.2026 beschrieben:

*„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 Hartholzunterlegestückchen wieder auf Höhe zu bringen.“* (Stellungnahme vom 29.04.2026, S. 3)

Hier wird eine Schädigung der tragenden Konstruktion über den Weg „Wasseraustritt → Sandbett → Verdichtung → Absacken der Balkenaullager“ hergeleitet und die Instandsetzung als schadenbedingt anerkannt. Das Wasser im Sandbett wirkt hier nicht über Feuchte, sondern über eine Volumenänderung des Untergrundes – und die Fundamente entkoppeln davon nicht, sie stehen selbst auf diesem Untergrund. Die spätere pauschale Aussage, die Durchfeuchtung der Sandauffüllung führe „nicht zu einer Schädigung der Holzkonstruktion des Fußbodenaufbaus“, ist mit der eigenen Feststellung vom 29.04.2026 nicht vereinbar.

Ergänzend: Setzungen durch Sättigung und Verdichtung eines Sandbetts sind nicht auf die unmittelbare Umgebung der Austrittsstelle beschränkt, sondern folgen der Wasserausbreitung – deren großflächige Erstreckung die Stellungnahme II ausdrücklich nicht bestreitet. Wenn der Mechanismus an der Schadenstelle anerkannt wird, ist zu begründen, weshalb er dort enden soll, wo das Wasser nachweislich weiterlief. Eine solche Begründung fehlt.

### 5.4 Das Dilemma

Die Stellungnahme kann sich nur für eine der beiden folgenden Aussagen entscheiden.

1. Der Raum unter dem Gebäude ist ein feuchtes Milieu – so ausdrücklich und wortgleich in beiden Stellungnahmen. Dann wirkt die Luftfeuchte dieses Raums auf die unmittelbar angrenzende Unterseite der Einschubunterlage und auf die Dämmung ein. Damit ist der Mechanismus für deren Verformung, Festigkeitsverlust und mikrobiellen Bewuchs benannt – mit den Worten der Stellungnahme selbst. Offen bliebe allein, woher diese Feuchte stammt; darauf gibt es nach Abschnitt 4 nur eine belegte Antwort.
2. Der Raum unter dem Gebäude ist kein feuchtes Milieu. Dann entfällt die Grundlage, mit der sämtliche Befunde außerhalb des anerkannten Bereichs einer schadenunabhängigen Grundfeuchte zugeschrieben werden.

Unsere Position ist die zweite: Der Bodenraum ist planmäßig trocken. Gerade deshalb wirkt der außerplanmäßige Eintrag von rund 700 m<sup>3</sup> Wasser dort ungebrems – auf eine Konstruktion ohne jede Reserve gegen Feuchte von unten. In beiden Fällen trägt die derzeitige Abgrenzung nicht. Nicht haltbar ist allein die Kombination beider Aussagen: dass der Bodenraum feucht genug sei, um jeden Befund außerhalb des

anerkannten Bereichs zu erklären, und zugleich trocken genug, um an den unmittelbar daran angrenzenden Bauteilen keinerlei Wirkung zu entfalten.

Hinzu tritt ein zeitliches Argument, das unabhängig davon gilt. Eine schadenunabhängige Grundfeuchte wirkt seit Errichtung des Gebäudes gleichmäßig und dauerhaft. Ein über Monate nachgespeicherter Wassereintrag wirkt einmalig und zeitlich begrenzt. Beobachtet wurde ein frisches, zeitlich eng begrenztes Schadensbild an einer über Jahrzehnte funktionsfähigen Konstruktion. Nur die zweite Ursache erklärt diesen Befund. Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb einer über Monate anhaltenden, massiv erhöhten Feuchtebelastung jede Wirkung auf die Einschubunterlage abgesprochen wird, während zugleich eine nicht gemessene, geringere Dauerfeuchte als Erklärung für Befunde herangezogen wird, die dem Schaden nicht zugeordnet werden sollen.

## 5.5 Bezugsobjektwechsel

An mehreren Stellen wird die Abwesenheit von Schäden an den Schwellen und Unterzügen als Beleg dafür angeführt, dass insgesamt kein Schaden vorliege, etwa:

*„Eine Schädigung der Schwellen und Unterzüge über den direkten und freigelegten Schadenbereich hinaus wurde auch in dem Gutachten von Herrn Dr. Steinröx nicht dokumentiert.“* (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 3)

Das ist zutreffend – und geht am Streitgegenstand vorbei. Geltend gemacht werden Schäden an Verlegeplatte, Dämmung, Bodenbalken und Bodenbelägen, nicht an den Schwellen. Der Nachweis, dass ein nicht behauptetes Schadensbild nicht vorliegt, entkräftet das behauptete Schadensbild nicht.

## 6 Zugestandene Wasserausbreitung ohne Bewertung ihrer Folgen

Beide Stellungnahmen räumen die Ausbreitung des Wassers unter dem Gebäude ein:

*„Eine Ausbreitung auf dem Sandbett unter der Fußbodenkonstruktion ist nicht auszuschließen.“*  
(Stellungnahme vom 29.04.2026, S. 3)

*„Die Ausbreitung des Wassers auf dem Sandboden unterhalb des Fußbodenaufbaus über die unmittelbare Schadenstelle hinaus wird aus sachverständiger Sicht gar nicht bestritten.“* (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 3)

Damit ist unstrittig, dass sich das Wasser unter der gesamten Grundfläche ausgebreitet hat. Die vier nachstehend behandelten Befunde sind sämtlich Feuchtebefunde: Sie setzen einen Feuchteeintrag voraus, weil sie ohne einen solchen nicht entstehen können.

Wer diese Befunde nicht dem unstrittig vorhandenen Leitungswasser zuordnen will, muss zweierlei angeben: eine andere Feuchtequelle – und den Weg, auf dem die Feuchte von dieser Quelle an die jeweils dokumentierte Schadenstelle gelangt sein soll. Beides geschieht an keiner Stelle. Die Befunde werden lediglich „aus sachverständiger Sicht“ vom Schadenereignis getrennt. Auch das behauptete „feuchte Milieu“ des Sandbetts ist keine benannte Quelle, sondern eine unbelegte Annahme (Abschnitt 4) – und selbst diese wird in keinem der vier Fälle als Erklärung angeführt.

### 6.1 Heizungsraum und angrenzende Balkenlage: der zeitliche Zusammenhang

Dieser Bereich verdient besondere Aufmerksamkeit, weil die beiden Stellungnahmen hier drei eigene Feststellungen treffen, die sich gegenseitig ausschließen.

*„Im Zuge der Demontagearbeiten wurde des Weiteren eine zweite massive Durchfeuchtungsstelle um das Fundament der Heizungsanlage herum bemerkt und in Teilen freigelegt.“* (Stellungnahme vom 29.04.2026, S. 2)

*„Anhand des oben abgebildeten Fotos ist feststellbar, dass die Durchfeuchtung des Bodenaufbaus sich auf den Bereich um den Schornstein konzentriert.“* (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 6)

*„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.“ (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 5)*

Zusammengefasst: Der Bodenaufbau am Fundament der Heizungsanlage war im April 2026 massiv durchfeuchtet. Der Schornstein, dem diese Durchfeuchtung zugeordnet werden soll, war zum selben Zeitpunkt trocken und wird ausdrücklich als Altschaden eingeordnet. Eine trockene, nach eigener Feststellung längst abgeschlossene Schadenstelle kann eine gleichzeitig bestehende massive Durchfeuchtung nicht speisen.

Damit fehlt für den zum Zeitpunkt der Begutachtung nachweislich vorhandenen Wassereintrag an dieser Stelle jede Quelle – es sei denn, es ist dieselbe, deren Ausbreitung unter dem gesamten Gebäude die Stellungnahme II ausdrücklich nicht bestreitet. Die Zeitachse macht das deutlich:

| Zeitpunkt                  | Feststellung – jeweils aus den Unterlagen der Gegenseite bzw. unstreitig                                                                                                                                                            |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>bis 03/2026</b>         | Leitungswasseraustritt im Bad, insgesamt rund 700 m <sup>3</sup> ; Ausbreitung über das Sandbett unter dem gesamten Gebäude, belegt durch Laufspuren im Sand (unstreitig).                                                          |
| <b>Anfang 03/2026</b>      | Wasserzufuhr für das Bad abgestellt; Beginn der Rücktrocknung.                                                                                                                                                                      |
| <b>23.04.2026</b>          | „Zweite massive Durchfeuchtungsstelle“ um das Fundament der Heizungsanlage – also rund sieben Wochen nach Abstellen des Wassers noch massiv feucht. Weißer Schimmelbefall mit mycelartigen Ausbildungen am angrenzenden Holzbalken. |
| <b>23.04. / 08.05.2026</b> | Schornstein und Deckenverkleidung im Heizungsraum trocken; keine erhöhten Feuchtigkeitswerte (übereinstimmend beide Sachverständige). Boden und Wände des Heizungsraums ohne erhöhte Feuchtigkeit.                                  |
| <b>08.05.2026</b>          | Balken zum Heizungsraum nach beidseitigem Abschleifen durch Belfor weiterhin 23 % Holzfeuchte an der Sichtseite, 28 % an der Rückseite; Mycel rückseitig weiterhin vorhanden und augenscheinlich aktiv.                             |
| <b>bis heute</b>           | Die in der Stellungnahme vom 29.04.2026 selbst empfohlene Laboruntersuchung des Balkens wurde nicht durchgeführt. Die Materialfeuchte dieses Balkens wurde von der Firma Belfor zu keinem Zeitpunkt gemessen.                       |

Aus dieser Abfolge ergibt sich Folgendes:

- Die Durchfeuchtung war im April 2026 aktiv und massiv. Sie fällt zeitlich exakt mit dem Ende des Leitungswasseraustritts zusammen, dessen Ausbreitung bis unter diesen Bereich nicht bestritten wird. Die Entfernung zwischen Leckagestelle und geschädigtem Balken beträgt weniger als 4 m – innerhalb desselben Bodenraums.
- Die als Alternativursache angebotene Schadenstelle war zum selben Zeitpunkt trocken. Ein Altschaden liefert kein Wasser mehr. Er kann eine im April 2026 bestehende massive Durchfeuchtung nicht erklären.
- Aktives Mycel setzt eine anhaltend erhöhte Holzfeuchte oberhalb von etwa 20 % voraus. Der Balken lag im Mai 2026 bei 23 bis 28 %. Der Befall war also zu diesem Zeitpunkt lebensfähig und wurde weiterhin mit Feuchte versorgt – aus einer Quelle, die zur selben Zeit wirkte. Der trockene Schornstein war das nicht.
- Der Boden des Heizungsraums weist keine entsprechenden Schäden auf. Ein aus dem Schornstein oder von der Decke herablaufender Wassereintrag müsste dort Spuren hinterlassen haben. Ein Wirkungsweg vom Schornstein zum rund 40 bis 45 cm entfernten Balken ist damit nicht dargelegt, sondern lediglich behauptet. Es fehlt also nicht nur die Quelle, sondern auch der Weg.
- Die Feststellung, die Fußbodenverlegeplatte zwischen Schadenstelle und Schornstein weise „keine durchgehende Durchfeuchtung“ auf, trägt nichts bei. Sie beschreibt den Zustand rund sieben Wochen nach Abstellen des Wassers und nach bereits erfolgter Öffnung der Konstruktion. Vor allem verlief der Wasserweg nach unstreitigem Sachverhalt nicht in der Ebene der Verlegeplatte, sondern im Sandbett darunter. Das Fehlen eines durchgehenden Feuchtebandes in der oberen Ebene sagt über den Weg im Sand nichts aus.
- Die naheliegendsten Feststellungen wurden unterlassen: Die Materialfeuchte des sichtbar geschädigten Balkens wurde nie gemessen, und die vom Sachverständigen selbst empfohlene Laboruntersuchung zur Artbestimmung des Befalls wurde nicht veranlasst. Gerade die Seite, die eine Alternativursache behauptet, hat damit auf die Beweismittel verzichtet, die diese Alternative hätten stützen oder

widerlegen können.

Hinzu kommt die Struktur der Beweisführung. Stellungnahme II leitet aus dem Umstand, dass der Schornsteinschaden ein Altschaden ist, ab, dies „belegt in keiner Weise, dass der festgestellte Schimmelbefall im Bereich der Schwelle nicht ursprünglich mit dem Schaden am Schornstein in Zusammenhang steht“. Das kehrt die Darlegungslast um: Die eigene These wird nicht positiv begründet, sondern so lange als gültig behandelt, wie die Gegenseite sie nicht widerlegt hat.

Wir behaupten ausdrücklich nicht, die Ursache des Befalls an diesem Balken sei naturwissenschaftlich zweifelsfrei zu beweisen. Wir halten fest: Wer eine unstreitig vorhandene, zeitlich und räumlich passende Ursache zugunsten einer anderen verwirft, muss diese andere Ursache belegen. Der hier angebotene Beleg besteht in einer Schadenstelle, die zum maßgeblichen Zeitpunkt trocken war, deren Wirkungsweg keine Spuren hinterlassen hat und deren Prüfung durch die selbst empfohlene Laboruntersuchung unterblieben ist. Das genügt nicht, um eine zeitgleich wirkende, unstreitige Ursache auszuschließen. Für die im April 2026 festgestellte Durchfeuchtung selbst bleibt damit jede Quelle unbenannt.

## **6.2 Küche Süden: hochgedrückte Fliese am Kaminfundament**

Am südlichen Ende der Küche, unmittelbar am Vollfundament des Kamins, ist dokumentiert, dass eine Fliese über das Fugenmaterial um rund 5 mm angehoben und gegen das Kaminmauerwerk verpresst wurde; benachbarte Fliesen zeigen dasselbe Bild, eine weitere lässt sich von Hand abheben. Dieses Schadensbild entspricht demjenigen an der Schadenquelle im Bad und unter der Sauna, wo der Feuchteintrag unstreitig ist.

Die Stellungnahme fasst diesen Befund unter „gelöste Einzelfliesen, Risse in einzelnen Fliesen“ und verwirft ihn als Indiz. Eine Fliese, die um 5 mm angehoben und seitlich in eine Mauerwerksfuge verpresst wird, ist jedoch kein gelöster Einzelbelag, sondern die Folge einer Längenänderung des Untergrundes über die Raumbreite. Eine solche Längenänderung setzt eine Quellung der Holzwerkstoffplatte voraus – und Quellung setzt Feuchteaufnahme voraus. Woher diese Feuchte gekommen sein soll, wenn nicht aus dem Leitungswasserschaden, und auf welchem Weg sie an diese Stelle am Kaminfundament gelangt sein soll, wird nicht gesagt. Eine andere Feuchtequelle wird weder benannt noch belegt.

## **6.3 Küche Mitte/Nord: gemessene Aufwölbung von rund 16 mm**

Im Gutachten Dr. Steinröx vom 30.04.2026 ist für die Küche eine Aufwölbung des Fußbodens von rund 16 mm auf 0,5 m Länge nahe der Küchentür zum Flur gemessen und dokumentiert. Ergänzend ist am nördlichen Ende der Küche das großflächige Ablösen von Fliesen von der Verlegeplatte festgehalten, mit über die Küchenlänge abnehmender Intensität.

Eine Aufwölbung dieser Größenordnung in einer 22 mm starken Holzwerkstoffplatte ist eine Quellverformung. Spanplatten nehmen bei Feuchteinwirkung irreversibel an Dicke zu und verlieren Biege- und Querkzugfestigkeit; die Klebeverbindung zum Fliesenbelag versagt. Der über die Raumlänge abnehmende Verlauf entspricht einem Feuchteintrag von einer Seite – nämlich von der Flurseite, die an den anerkannten Schadenbereich grenzt. Dieser Messwert wird in beiden Stellungnahmen nicht erwähnt und nicht bewertet. Auch hier bleibt offen, aus welcher Quelle die Feuchte stammen soll, die eine Platte über 0,5 m um 16 mm aufwölbt, und auf welchem Weg sie an die Küchentür zum Flur gelangt sein soll – eine andere Feuchtequelle als der Leitungswasserschaden wird nicht benannt. Wir bitten um Nachholung.

## **6.4 Wohnzimmer: Setzung der Regalachse**

Für die Regalwand im Wohnzimmer ist ein Höhenverlust der Regalböden zur Mitte hin von rund 14 mm bzw. 18 mm über jeweils rund 0,80 m dokumentiert, während die beiden Endauflager konstruktiv festgelegt sind (links am Kaminfundament verschraubt, rechts an der auf dem Tragbalken stehenden Wand). Eine Durchbiegung dieser Größenordnung zwischen zwei festen Auflagern zeigt ein Nachgeben des Fußbodens unter Eigenlast an.

Die Stellungnahme führt hierzu lediglich „verschobene Regalflächen“ an. Eine messbare, gerichtete Setzung ist jedoch kein Verschieben. Sie setzt ein Nachgeben des Fußbodenaufbaus voraus, und dieses setzt Feuchte voraus. Weder eine andere Feuchtequelle noch ein Weg, auf dem die Feuchte an diese Stelle gelangt sein soll, wird benannt.

## 6.5 Zusammenfassung zu Abschnitt 6

In allen vier Fällen wird ein dokumentierter, teils gemessener Feuchtebefund ohne technische Begründung dem Schadenereignis abgesprochen. In keinem der vier Fälle wird gesagt, woher die Feuchte dann gekommen sein und auf welchem Weg sie an die dokumentierte Schadenstelle gelangt sein soll. Die Formulierung „aus sachverständiger Sicht“ ersetzt dabei die Begründung.

Ein Feuchtebefund ohne benannte Quelle bleibt ein ungeklärter Befund. Solange keine andere Quelle benannt und belegt ist, ist die einzige im Verfahren feststehende Feuchtequelle der Leitungswasseraustritt, dessen Ausbreitung bis unter diese Bereiche ausdrücklich nicht bestritten wird. Wir bitten um eine ursachenbezogene Stellungnahme zu jedem der vier Punkte, jeweils unter Angabe der angenommenen Feuchtequelle und des angenommenen Transportwegs bis zur dokumentierten Schadenstelle.

## 7 Zur These der „Staubfiltration“

Die Verfärbungen an der Unterseite der Dämmung werden in Stellungnahme II wie folgt erklärt:

*„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.“* (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 4)

### 7.1 Zwei mögliche Lesarten

Der Begriff „warme Innenluft“ lässt zwei Deutungen zu. Wir gehen auf beide ein, weil die Stellungnahme sich nicht festlegt.

Lesart A – gemeint ist die beheizte Raumluft oberhalb des Fußbodens. Diese Lesart ist nicht haltbar, und zwar aus zwei Gründen. Erstens die Strömungsrichtung: Warme Innenluft steigt auf. In der Heizperiode bildet sich daraus der thermische Auftrieb – oberhalb der neutralen Druckzone Überdruck, unterhalb Unterdruck. Der Fußboden des Erdgeschosses liegt deutlich unterhalb der neutralen Zone; dort wird Luft in das Gebäude hineingesaugt, nicht herausgedrückt. Eine Strömung vom Raum nach unten in die Dämmschicht setzt einen Überdruck des Raums gegenüber dem Bodenraum voraus, der in der Heizperiode gerade nicht besteht. Zweitens fehlt der Luftweg: Die Konstruktion ist nach oben geschlossen – 22 mm Holzwerkstoffplatten auf Stoß, die Stöße verspachtelt bzw. verschmiert, darüber vollflächig verklebte Fliesen bzw. Teppichboden. Nach unten ist sie dagegen offen: zwischen den Platten der Einschubunterlage bestehen Spalten, und wo Platten sich gelöst haben, liegt die Dämmung frei.

Lesart B – gemeint ist die gegenüber der Außenluft wärmere, feuchte Luft im Bodenraum zwischen Sandbett und Einschubunterlage. Diese Lesart ist die physikalisch sinnvolle, und wir gestehen sie ausdrücklich zu. Sie erklärt tatsächlich, wie Partikel in die Dämmschicht gelangen können. Sie erklärt allerdings noch etwas anderes.

### 7.2 Wo Staub hingelangt, gelangt Wasserdampf erst recht

Dies ist der entscheidende Punkt, und er gilt unabhängig davon, worum es sich bei den Verfärbungen im Einzelnen handelt.

Staubpartikel sind schwere, träge Festkörper. Sie gelangen nur dorthin, wohin eine Luftbewegung sie trägt. Wasserdampf ist demgegenüber ein Gas: Er wird von jeder Luftbewegung mitgeführt und bewegt sich darüber hinaus durch Diffusion – also auch dort, wo sich überhaupt nichts bewegt, und durch das Material hindurch. Wer einen Transportweg für Staubpartikel in die Dämmschicht bejaht, hat damit zwingend auch einen Transportweg für Wasserdampf bejaht, und zwar einen erheblich wirksameren.

Die Temperatur- und Feuchteverhältnisse begünstigen genau diese Richtung. Unten liegt der kühle Bodenraum über einer offen liegenden, planmäßig trockenen Sandfläche, in die insgesamt rund 700 m<sup>3</sup> Wasser eingetreten sind – die Luft dort ist praktisch dampfgesättigt. Oben liegt der wärmere Wohnraum. Maßgeblich für die Diffusionsrichtung ist nicht die Temperatur, sondern der Wasserdampfteildruck, und dieser beträgt im gesättigten Bodenraum bei 10 °C rund 1.230 Pa und bei 12 °C rund 1.400 Pa, während ein auf 20 °C beheizter

Wohnraum mit 50 % relativer Feuchte bei rund 1.170 Pa liegt. Das Gefälle weist damit selbst während der Heizperiode nach oben, in die Konstruktion hinein. Für ein überwiegend unbeheiztes Ferienhaus gilt dies erst recht: Dann gleicht sich der gesamte Hohlraum dem nahezu gesättigten Bodenraum an.

Steigt dieser Dampf in den wärmeren oberen Bereich des Hohlraums, fällt seine relative Feuchte; er schlägt sich nicht als Tauwasser nieder, sondern wird von den hygroskopischen Baustoffen – Holzwerkstoffplatten, Spachtelmassen, abgelagerte Stäube – aufgenommen, bis diese ihre Ausgleichsfeuchte erreicht haben. Unter den hier gegebenen Bedingungen liegt diese oberhalb der Grenze von 20 %, ab der nach den in beiden Gutachten übereinstimmend genannten Maßstäben irreversible holzschädigende Prozesse einsetzen (Abschnitt 5.2).

Bemerkenswert ist, dass die Baubeschreibung des Herstellers die Prämisse der Stellungnahme bestätigt – und damit zugleich deren Folge. Für die Außenwände ist eine „diffusionssperrende Spezialpappe“ vorgesehen, für die Deckenkonstruktion eine „Diffusionssperre“. Für den Fußboden ist keine vorgesehen. Der Fußboden ist damit das einzige Bauteil der Hülle, das planmäßig dampfförmig nach unten ausgeführt wurde – weil der darunter liegende Raum als trocken vorausgesetzt war. Sobald dieser Raum über Monate mit Wasser beaufschlagt wird, wirkt der fehlende Dampfschutz genau in die Richtung, die hier streitig ist. Die Stellungnahme benennt den fehlenden Dampfschutz selbst als Grundlage ihrer Erklärung; sie zieht daraus jedoch nur die Folgerung für Staubpartikel und nicht die für Wasserdampf.

Die Stellungnahme liefert damit in ihrer eigenen, hier zugestandenen Lesart genau den Mechanismus, den sie an anderer Stelle bestreitet. Die beschriebenen Staubspuren sind nicht der Gegenbeweis, sondern der sichtbare Nachweis dafür, dass die Dämmschicht an den feuchten Bodenraum angeschlossen war.

### 7.3 Was das Verteilungsbild zeigt – und was daraus gerade nicht folgt

Die Verfärbungen liegen an den Rändern der Dämmplatten, entlang der Stoßfugen zwischen benachbarten Platten und entlang der Kontaktlinien zu den Bodenbalken. In der Plattenfläche dazwischen fehlen sie weitgehend.

Dafür gibt es einen einfachen Grund: In der Fläche liegt die Matte satt auf der Einschubunterlage auf. Dort besteht kein Zwischenraum, in dem sich eine Luftbewegung – und damit eine Partikelablagerung – überhaupt einstellen könnte. Luft kann nur an den Rändern und in den Fugen strömen. Genau dort zeichnet sich die Verfärbung ab. Wir bestreiten insoweit nicht, dass an diesen Stellen Staub abgelagert sein kann.

Zwei Schlüsse verbieten sich jedoch:

- Erstens folgt aus der unverfärbten Plattenfläche keine Trockenheit. Sie belegt allein, dass dort keine Luft strömen konnte. Wasserdampf benötigt keine Strömung – er erreicht gerade auch die Bereiche, in denen die Matte satt aufliegt, und zwar durch Diffusion.
- Zweitens folgt aus einer Partikelablagerung an den Fugen keine Entkopplung des Fußbodenaufbaus von seinem Untergrund. Sie zeigt im Gegenteil, dass die Fugen offene Verbindungswege zwischen Bodenraum und Konstruktion waren – und was für Partikel gilt, gilt für Wasserdampf ohne Einschränkung.

Dass sich Feuchtwirkungen zuerst an Fugen und Stößen abzeichnen, entspricht im Übrigen dem Regelbild: Die Plattenstöße liegen über den Bodenbalken und sind dort wärmebrückenbedingt kühler; eine niedrigere Oberflächentemperatur bedeutet bei gleichem Dampfdruck eine höhere relative Feuchte an der Oberfläche. Spachtel- und Verschmiermassen an diesen Stößen sind zudem hygroskopisch und bleiben länger feucht als das umgebende Material.

### 7.4 Beleglage, Beweismaßstab und Angebot der Beprobung

- Für die Staubthese wird keine Materialprobe, keine mikroskopische Untersuchung und keine Analyse vorgelegt. Zugleich wird der Gegenseite entgegengehalten, ein „Nachweis der Schimmelbildung durch Ergebnisse einer Materialanalyse“ sei nicht erbracht worden. Es werden damit zwei unterschiedliche Beweismaßstäbe angelegt.
- Die Erklärung betrifft einen Bauteilbefund, zu dem der Sachverständige selbst nichts erhoben hat. Zum



optischen Zustand der Dämmung – Unterseite und Mattenränder – verhält sich keine der beiden Stellungnahmen; berichtet werden allein Feuchtemessungen und der Sichtbefund an der entnommenen oberen Verlegeplatte (Abschnitt 3.2). Die Einordnung als Staub beruht ausschließlich auf der Auswertung fremder Fotografien.

Wir behaupten die Art der Verfärbung nicht und benötigen sie für unsere Argumentation auch nicht. Sollte die AXA Wert auf eine Klärung legen, ist sie einfach zu erreichen: Mineralischer Staub und biologisches Material sind mikroskopisch ohne Weiteres zu unterscheiden. Sofern noch Dämmmaterial aus den betroffenen Räumen verfügbar ist, bieten wir eine gemeinsame Probenahme und Auswertung an, hilfsweise an noch eingebautem Material.

## 8 Zur Aussage über den Flurbereich

Stellungnahme II führt aus:

*„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.“* (Stellungnahme II vom 01.09.2026, S. 4)

Hierzu ist dreierlei anzumerken.

1. Die Aussage widerspricht dem selbst festgestellten Schadenumfang. In der Stellungnahme vom 29.04.2026 wird der Flur ausdrücklich zu den Räumen gezählt, in denen „Bodenbelag, Verlegeplatte und Einschub mit Dämmung“ schadenbedingt zu demontieren sind. Ein Raum, dessen kompletter Fußbodenaufbau als schadenbedingt rückzubauen anerkannt ist, kann nicht zugleich als Beleg dafür dienen, dass der Schaden dort bereits geendet habe.
2. Die Aussage ist nicht belegt. Es wird kein Foto, kein Messwert und keine Öffnungsstelle angeführt. Demgegenüber liegen Aufnahmen vor, die vom geöffneten Flur aus in die angrenzenden Bodenkammern unter Küche und Wohnzimmer blicken und dort herabhängende bzw. herabgefallene Platten der Einschubunterlage sowie Durchlässe in den Streifenfundamenten zeigen (Gutachten Dr. Steinröx vom 14.07.2026, Abschnitt „Flur“, nebst Anhang).
3. Der Schluss ist auch in sich nicht tragfähig. Selbst wenn ein Randbereich des Flures unauffällig wäre, folgte daraus nichts für die dahinterliegenden Räume: Die Wasserausbreitung erfolgte unstreitig im Bodenraum unterhalb der Konstruktion und ist an die Fundamentdurchlässe gebunden, nicht an eine gleichmäßige Front in Fußbodenebene. Eine Grenze des Schadens lässt sich nicht dadurch belegen, dass an einer einzelnen Stelle nichts gefunden wurde.

## 9 Zur Form: Behauptung, Ausschluss und Unterstellung

### 9.1 „Aus sachverständiger Sicht“ ersetzt keine Begründung

Die Formulierung „aus sachverständiger Sicht“ tritt in den beiden Stellungnahmen an den entscheidenden Stellen jeweils an die Stelle der Herleitung. Eine sachverständige Feststellung besteht aber aus Befund, Bewertungsmaßstab und daraus abgeleitetem Ergebnis. Wir bitten, für jede der in dieser Erwiderung angesprochenen Kernaussagen anzugeben, auf welchem Befund (Messwert, Probe, Foto, Berechnung) sie beruht.

### 9.2 Der Begriff „ausgeschlossen“

Ein Ausschluss ist die stärkste Aussage, die ein Sachverständiger treffen kann; er verlangt den vollständigen Nachweis der Unmöglichkeit. Vorgelegt werden demgegenüber punktuelle Sondierungsöffnungen vom 23.04.2026 – rund 4 bis 5 m von der behaupteten Schadensgrenze entfernt und nicht unter die Einschubunterlage reichend (Abschnitt 3.2) – sowie Feuchtemessungen aus einem Zeitraum, in dem die

Konstruktion bereits mehrere Wochen offen stand. Für eine Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> und einen unter der gesamten Grundfläche zusammenhängenden Bodenraum ist das keine tragfähige Grundlage für einen Ausschluss. Angemessen wäre die Aussage, dass an den geöffneten Stellen, in der dort erreichten Tiefe, zum Zeitpunkt der Untersuchung nichts festgestellt wurde.

### 9.3 Unterstellungen

Die Formulierung, eine Feuchtigkeitsmessung sei „augenscheinlich bewusst ausgeblieben“, sowie der Vorwurf, ein Termin sei „vollständig unterschlagen“ worden, unterstellen ein absichtliches Verhalten. Dafür gibt es keinen Anhalt; Dr. Steinröx hat in seiner Stellungnahme vom 03.09.2026 klargestellt, dass erhöhte Holzfeuchten im Wohn- und Essbereich im Juli schlicht nicht mehr vorlagen und daher nicht berichtet wurden. Wir bitten, von derartigen Zuschreibungen abzusehen und die Auseinandersetzung auf der Sachebene zu führen; wir werden dies unsererseits ebenso halten.

## 10 Abgrenzung: Deckungsfragen sind nicht Gegenstand der sachverständigen Feststellung

Stellungnahme II schließt mit der Bewertung, die Behandlung des befallenen Balkens stelle „gemäß Versicherungsbedingungen ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen keinen ersatzpflichtigen Schaden“ dar. Das ist keine technische, sondern eine rechtliche Bewertung der Deckung. Sie steht dem Sachverständigen nicht zu; seine Aufgabe ist die Feststellung von Tatsachen – Ursache, Umfang und Höhe des Schadens.

Wir weisen zugleich darauf hin, dass die Stellungnahme unmittelbar zuvor selbst feststellt, ein Schimmelwachstum im Bereich der Schwelle „aufgrund der Durchfeuchtung infolge des Leitungswasserschadens“ sei nicht auszuschließen. Die rechtliche Einordnung dieses Befundes bleibt der Prüfung durch unseren Bevollmächtigten, Herrn Rechtsanwalt Dr. Buchholz, vorbehalten und wird gesondert behandelt.

## 11 Anträge und weiteres Vorgehen

Wir bitten die AXA um Folgendes:

1. Vorlage der Anknüpfungstatsachen. Übersendung sämtlicher Messprotokolle, Fotodokumentationen und Aufzeichnungen der Firma Belfor und des Sachverständigen aus den Terminen vom 09.03.2026, 24.03.2026 und 23.04.2026, einschließlich der Lage und Abmessungen der Sondierungsöffnungen sowie der dort erhobenen Einzelmesswerte mit Angabe von Messgerät, Sensortyp und Messtiefe.
2. Beantwortung des beigefügten Fragenkatalogs (Anlage) durch den Sachverständigen.
3. Gemeinsame Materialprobe. Durchführung einer Beprobung der Dämmung zur Klärung der Frage „Staubfiltration oder mikrobieller Bewuchs“, sofern Material noch verfügbar ist; hilfsweise Beprobung an noch vorhandener, eingebauter Dämmung.
4. Beprobung der Holzkonstruktion. Durchführung der bereits in der Stellungnahme vom 29.04.2026 selbst empfohlenen Laboruntersuchung des befallenen Balkens zur Artbestimmung; die Empfehlung wurde bis heute nicht umgesetzt.
5. Beweissicherung. Unverzügliche Anweisung an die Firma Belfor, sämtliche ausgebauten Verlegeplatten und Einschubunterlagen sowie das ausgebaute Dämmmaterial bis zum Abschluss der Klärung des Schadenumfangs zu sichern und nicht zu entsorgen.
6. Überprüfung der Schadensgrenze. Öffnung der Einschubunterlage an gemeinsam festzulegenden Stellen entlang der behaupteten Schadensgrenze, jeweils über mindestens 0,5 m Breite und bis auf das Sandbett, verbunden mit einer Inaugenscheinnahme des Bodenraums. Das Objekt steht hierfür zur Verfügung.
7. Ortstermin. Gemeinsamer Termin mit beiden Sachverständigen am nunmehr vollständig freigelegten Objekt zur abschließenden Aufnahme des Schadenumfangs.

Für den Fall, dass hierüber binnen drei Wochen ab Zugang dieses Schreibens keine Verständigung erzielt wird,

verlangen wir die Feststellung des Schadenumfangs und der Schadenhöhe im Sachverständigenverfahren nach § 15 VGB 2014 in Verbindung mit § 84 VVG. Wir werden in diesem Fall unseren Sachverständigen benennen und bitten die AXA, ihrerseits einen Sachverständigen zu benennen, damit beide gemeinsam einen Obmann bestimmen können.

### 11.1 Kosten des eigenen Sachverständigen

Die Leistungsübersicht zur Wohngebäudeversicherung im Versicherungsschein Nr. 56003205687 vom 10.05.2023 führt auf Seite 19 unter der Überschrift „Welche Kosten sind versichert?“ ausdrücklich auf:

„Sachverständigenkosten bei Schäden über 50.000 EUR — versichert“ (Versicherungsschein vom 10.05.2023, Seite 19, Leistungsübersicht Wohngebäudeversicherung, Wohngebäude BOXflex)

Die Leistungsübersicht ist auf Seite 17 eingeleitet mit dem Satz, in der Wohngebäudeversicherung seien „zusätzlich neben der Wiederherstellung des Gebäudes folgende Leistungen mitversichert“. Dieselbe Position enthält die Leistungsübersicht zur Hausratversicherung auf Seite 25.

Diese Leistung kann sich nur auf die dem Versicherungsnehmer entstehenden Sachverständigenkosten beziehen. § 15 Nr. 6 VGB 2014 bestimmt als Grundregel: „Sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, trägt jede Partei die Kosten ihres Sachverständigen. Die Kosten des Obmannes tragen beide Parteien je zur Hälfte.“ Die Kosten des vom Versicherer beauftragten Sachverständigen sind dessen eigener Aufwand; sie bedürfen keiner Versicherung und hätten in einer an den Versicherungsnehmer gerichteten Aufstellung mitversicherter Leistungen keinen Sinn. Die aufgeführte Position ist damit gerade das nach § 15 Nr. 6 vorbehaltene „andere“: die Übernahme der Kosten des vom Versicherungsnehmer beauftragten Sachverständigen.

Die Schwelle von 50.000 EUR ist bereits nach der von der AXA selbst anerkannten Schadenabgrenzung erreicht. Allein die Belfor-Rechnung vom 16.06.2026 (Summe Wasserschaden 15.311,76 EUR netto), das vom Sachverständigen geprüfte und korrigierte Wiederherstellungsangebot vom 29.05.2026 (25.589,62 EUR netto) und das Demontage- und Trocknungsangebot vom 30.06.2026 (19.270,17 EUR netto) ergeben zusammen rund 60.000 EUR netto beziehungsweise rund 72.000 EUR brutto – ohne den streitigen Bereich, ohne den Hausratschaden und ohne Sachverständigen- und Nebenkosten.

Wir bitten daher um Bestätigung, dass die Kosten des von uns beauftragten Sachverständigen, Herrn Dr. Manfred Steinröx, sowie die anteiligen Kosten des Obmanns im Sachverständigenverfahren vom Versicherungsschutz umfasst sind. Da die Leistungsübersicht ausdrücklich als verkürzte Darstellung gekennzeichnet ist, bitten wir zugleich um Übersendung der Besonderen Bedingungen für den Wohngebäude-Baustein Premium – Ein-/Zweifamilienhäuser (04.2020), in denen diese Position im Einzelnen geregelt ist.

Wir bitten um Verständnis für die Ausführlichkeit dieser Erwiderung. Sie liegt darin begründet, dass die bisherige Abgrenzung des Schadenumfangs auf wenigen, jeweils nicht belegten Annahmen ruht. Wir sind an einer zügigen und einvernehmlichen Klärung interessiert und stehen für einen Termin kurzfristig zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

---

Robert Frobeen (Versicherungsnehmer und Miteigentümer) – Margit Frobeen (Miteigentümerin) – Nils Patrick Frobeen (Miteigentümer)

fachlich begleitet durch Dr. Manfred Steinröx, Dipl.-Ing., Hamburg

## Anlage: Fragenkatalog an den Sachverständigen

Wir bitten um Beantwortung der folgenden Fragen jeweils unter Angabe der zugrunde liegenden Befunde.

### A Zum Sandbett

1. Auf welchen Messungen beruht die Einstufung des Sandbetts als „feuchtes Milieu“? Bitte Messverfahren, Messstellen, Messzeitpunkte und Messwerte angeben.
2. Welche Bodenart (Korngrößenverteilung) liegt in der Auffüllung vor? Welcher Durchlässigkeitsbeiwert wird zugrunde gelegt?
3. Wie hoch steht das Grundwasser am Objekt? Liegt eine stauende Schicht vor?
4. Über welchen konkreten Weg soll Niederschlagswasser bei einem Dachüberstand von rund 0,5 m, einem umlaufenden Plattenbelag von 1–3 m Breite und einer nach Baubeschreibung 90 cm tiefen Gründung der Streifenfundamente in das darüber liegende Sandbett unter dem Gebäude gelangen?
5. Welche kapillare Steighöhe wird für das anstehende Material angesetzt, und wie verhält sich diese zum Höhenunterschied zwischen Fundamentsohle und Oberkante Sandauffüllung?
6. Wie ist es mit der Annahme eines dauerhaft feuchten Milieus vereinbar, dass der Fußbodenaufbau über Jahrzehnte funktionsfähig geblieben ist?
7. Welche Feststellungen zum Zustand des Bodenraums vor dem Schadenereignis liegen vor? Falls keine: Auf welcher Grundlage wird dann ein vom planmäßigen Zustand abweichendes Dauerfeuchtemilieu angenommen?
8. Von welcher ausgetretenen Wassermenge geht die Bewertung des Schadenumfangs aus? Falls hierzu keine Annahme getroffen wurde: Auf welcher Grundlage wird dann die Reichweite der Ausbreitung bestimmt?

### B Zur Entkopplung

1. Dass die Entkopplung durch Fundamente und Auflagerpunkte den kapillaren Transport flüssigen Wassers in die aufgelagerten Hölzer unterbindet, wird nicht bestritten. Auf welchem Weg soll sie darüber hinaus den Transport von Wasserdampf in dem Luftraum unterbinden, an den die Unterseite der Einschubunterlage und die Dämmung unmittelbar angrenzen?
2. Welche relative Luftfeuchte wird für diesen Raum während der Wasserbeaufschlagung mit insgesamt rund 700 m<sup>3</sup> angenommen, und welche Ausgleichsfeuchte der angrenzenden Holzwerkstoffe folgt daraus?
3. Die Baubeschreibung sieht für Außenwände und Deckenkonstruktion eine Diffusionssperre vor, für den Fußboden nicht. Welche Bedeutung wird diesem Umstand für die Einwirkung des Bodenraums auf den Fußbodenaufbau beigemessen?
4. Die Stellungnahme vom 29.04.2026 führt das Absacken der Balkenaufleger auf eine „Verdichtung des Sandbodens durch den massiven Wasseraustritt“ zurück und erkennt die Höhenkorrektur als schadenbedingt an. Wie ist dies mit der Aussage zu vereinbaren, die Durchfeuchtung der Sandauffüllung führe nicht zu einer Schädigung der Holzkonstruktion des Fußbodenaufbaus?
5. Endet dieser Setzungsmechanismus an der Grenze des anerkannten Schadenbereichs? Falls ja: aufgrund welches Befundes?

### C Zur Staubfiltration

1. Ist mit „warmer Innenluft“ die beheizte Raumluft oberhalb des Fußbodens gemeint oder die Luft im Bodenraum zwischen Sandbett und Einschubunterlage?
2. Falls die beheizte Raumluft gemeint ist: Welche Druckdifferenz soll die Strömung vom Raum nach unten in die Dämmschicht antreiben, und wie verhält sie sich zum thermischen Auftrieb, der im Sockelbereich einen Unterdruck erzeugt?
3. Falls die beheizte Raumluft gemeint ist: Über welche Öffnungen soll sie die verspachtelte, vollflächig mit

Fliesen oder Teppich belegte obere Verlegeplatte durchdringen, und weshalb liegt die Beladung dann an der Unterseite der Dämmung statt an der dann anströmseitigen Oberseite?

4. Falls die Luft des Bodenraums gemeint ist: Weshalb transportiert dieselbe Luftbewegung Staubpartikel in die Dämmschicht, nicht aber den Wasserdampf, den diese Luft mitführt?
5. Die Verfärbungen zeichnen sich an den Mattenrändern, Stoßfugen und Balkenkontaktlinien ab, während die Mattenfläche, in der die Matte satt auf der Einschubunterlage aufliegt, unverfärbt ist. Wird daraus geschlossen, dass die aufliegenden Bereiche trocken waren? Falls ja: Auf welchem Weg soll Wasserdampf, der keine Strömung benötigt, an diesen Bereichen vorbeigegangen sein?
6. Weshalb tritt die behauptete Staubfiltration gerade in den Bereichen auf, in denen die Einschubunterlage sich gelöst hat, und nicht gleichmäßig über alle Räume verteilt?
7. Wurden die Verfärbungen an der Dämmung bereits bei den Sondierungsöffnungen am 23.04.2026 beobachtet? Falls nein: Wie ist ein über Jahrzehnte gleichmäßig wirkender Filtrationsvorgang mit einem Befund vereinbar, der erst später in diesem Umfang festgestellt wurde?
8. Welche Untersuchung liegt der Einordnung als Staub zugrunde? Falls keine: Besteht Einverständnis mit einer gemeinsamen Materialprobe?

#### **D Zu den Einzelbefunden außerhalb des anerkannten Bereichs**

1. Welche Feuchtequelle und welcher Transportweg werden für die gemessene Aufwölbung des Küchenfußbodens von rund 16 mm auf 0,5 m angenommen?
2. Welche Feuchtequelle und welcher Transportweg werden für die um rund 5 mm angehobene und in die Kaminmauerfuge verpresste Fliese am Südende der Küche angenommen?
3. Welche Feuchtequelle und welcher Transportweg werden für die Setzung der Regalachse im Wohnzimmer von rund 14 bzw. 18 mm über je 0,8 m zwischen zwei festen Auflagern angenommen?
4. Welche Feuchtequelle und welcher Transportweg werden für die herabgefallenen bzw. durchgebogenen Platten der Einschubunterlage unter Küche, Ess- und Wohnbereich angenommen?
5. Wie ist ein im Mai 2026 aktiver Mycelbewuchs bei 23–28 % Holzfeuchte mit der Zuordnung zu einem trockenen Altschaden am Schornstein vereinbar?
6. Welche Wasserquelle war im April 2026 für die als „zweite massive Durchfeuchtungsstelle“ bezeichnete Durchfeuchtung am Fundament der Heizungsanlage verantwortlich, wenn der Schornstein zum selben Zeitpunkt trocken und als Altschaden eingeordnet war?
7. Weshalb weist der Boden des Heizungsraums keine Feuchteschäden auf, wenn das Wasser aus dem Bereich des Schornsteins bzw. der Decke stammen soll?

#### **E Zum Flurbereich**

1. Auf welchen Befund stützt sich die Aussage, der Fußbodenaufbau des Flures weise keine leitungswasserbedingten Schädigungen mehr auf?
2. Wie ist diese Aussage mit der Anerkennung des vollständigen Rückbaus des Fußbodenaufbaus im Flur als schadenbedingt zu vereinbaren?

#### **G Zur Tragfähigkeit der Holzwerkstoffplatten**

1. Auf welcher Grundlage wird die verbliebene Tragfähigkeit der Platten in Küche, Wohn- und Essbereich beurteilt – allein auf Augenschein oder auf weiteren Feststellungen?
2. Wie ist die Aussage, die Holzwerkstoffplatten in diesen Räumen wiesen keine Feuchtigkeitsschäden auf, mit der gemessenen Aufwölbung des Küchenfußbodens von rund 16 mm auf 0,5 m vereinbar?