



BAUSCHADEN
SOS

Hallo [REDACTED]

nachfolgend erhalten Sie die Ersteinschätzung zu Ihrem Bauschaden.
Die Ersteinschätzung basiert auf den Daten, die Sie uns zur Verfügung gestellt haben.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Bauschaden SOS Team

Ersteinschätzung zum Schadensbild – Risse in der Fassade und Innenwänden

1. Allgemeine Informationen

Adresse der Immobilie	[REDACTED] Deutschland
Immobilienart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1904
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Nutzungsbeginn	01.01.2005
Bewohnende Personen	4
Wohn- / Nutzfläche	100 m ²
Betroffene Geschosse	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss
Betroffene Bauteile	Außenwand, Innenwand

Baustoffe	Mauerwerk, Innenputz, Außenputz
Datum des Schadenbeginns	01.10.2023 (Hinweise auf Vorschäden früher)

2. Beschreibung des Schadens

An der Fassade und in den Innenwänden des Mehrfamilienhauses in [REDACTED] wurden Rissbildungen festgestellt. Die Risse befinden sich über mehrere Geschosse verteilt – betroffen sind Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Es handelt sich um schräge, vertikale, horizontale und diagonale Risse. Laut Angaben ist ein Sturz über der Kellertür vertikal durchbrochen, was statisch besonders relevant ist.

Die Eigenschaften der Risse im Einzelnen:

- **Rissanzahl:** ca. 15
- **Rissbreite:** 0,4 mm bis max. 6 mm
- **Risslänge:** zwischen 30 cm und 2 m
- **Risstiefe:** derzeit unbekannt
- **Rissverlauf:** gemischt – horizontal, vertikal und diagonal, teilweise durch Tür- und Fensteröffnungen gehend

Zusätzliche Beobachtungen deuten auf Verformungen der Bauwerksstruktur hin, wie das erschwerte Öffnen und Schließen von Türen und Fenstern. Das spricht für Bewegungen im Bereich der tragenden Struktur bzw. im Mauerwerk durch Setzungen oder Verformungen.

3. Mögliche Ursachen

Rissbildungen an Mauerwerk und Putz können eine Vielzahl von Ursachen haben. Hier einige der typischen Möglichkeiten:

1. **Setzungen oder Fundamentbewegungen:**
 - Ungleichmäßige Setzungen aufgrund von Bodenveränderungen
 - Nachträgliche Veränderungen der Lastverteilung (z. B. zusätzliche Aufbauten oder Umbaumaßnahmen)
 - Einfluss durch benachbarte Baumaßnahmen oder Erschütterungen
2. **Altersbedingte Materialermüdung:** Die Immobilie wurde 1904 errichtet. Risse sind oft Folge natürlich über die Jahre auftretender Spannungsumlagerungen und Degradationserscheinungen des Materials (insbesondere Mauerwerk und Mörtel).
3. **Wasserschäden oder Mauerwerksdurchfeuchtung:** Wiederkehrende Feuchtigkeit im Mauerwerk (z. B. bei unzureichender horizontaler Sperrschicht oder defektem Außenputz) kann baustoffliche Eigenschaften verändern und zu Volumenveränderungen führen.
4. **Temperaturbedingte Bewegungen:** Unterschiedliche thermische Ausdehnungen der Bauteilschichten (z. B. Innenputz/Außenhaut) führen häufig zu Rissbildung, insbesondere bei nicht elastisch ausgeführten Anschlüssen oder Übergängen.
5. **Fehler bei früheren Anschlüssen, Sanierungen oder Umbauten:** Fehlende Dehnungsfugen oder unzureichende Bewehrung in kritischen Bereichen können Spätschäden verursachen.
6. **Statikrelevante Schwächung:** Besonders Risse im Bereich tragender Wände und Stürze (z. B. über der Kellertür) deuten auf strukturelle Probleme im Lastabtrag / Tragwerk hin.

4. Wahrscheinliche Ursache im konkreten Fall

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Gegebenheiten, der Gebäudetypologie (Mehrfamilienhaus mit langer Nutzungsgeschichte aus 1904) sowie der gemeldeten Symptome ergeben sich folgende Anhaltspunkte:

1. **Ungleichmäßige Setzungserscheinungen** des Gebäudes infolge von Veränderungen im Baugrund oder einer unzureichenden Gründungsbasis sind aufgrund der durchgehenden Risse über mehrere Geschosse sehr wahrscheinlich. Die Risse verlaufen sowohl diagonal als auch horizontal/vertikal. Die Dehnungsmuster weisen auf strukturelle Verformungen hin, nicht nur auf bloße Putzrisse.
2. **Altersbedingte Schwächung von Mauerwerk und Mörtel**, insbesondere in Verbindung mit wiederholter Feuchteinwirkung, könnte zu einer Reduktion der Tragfähigkeit und erhöhter Verformbarkeit geführt haben.
3. Die Erschwernisse beim Öffnen von Türen und Fenstern sowie die Lage des Risses über der Türöffnung (Sturzbereich) deuten auf **lokale Verformungen tragender Bauteile** hin, was in Kombination mit einem Schaden im Untergrund oder in der Auflagerungskette der Lasten zu erklären ist.

5. Empfehlung zur Beseitigung / Behebung

Die angezeigten Rissbilder, insbesondere bei Rissen im Bereich der Stürze und tragenden Mauerwerkswände, sollten in mehreren Schritten überprüft und behandelt werden.

1. **Monitoring und Dokumentation:** Um die Aktivität der Risse zu beurteilen, ist eine mittel- bis langfristige Beobachtung notwendig.
 - Verwendung von Rissmonitoren oder Gipsplomben mit Datumsaufzeichnung zur Kontrolle der Veränderung
 - Digitale Fotodokumentation mit Maßstab und regelmäßige Kontrolle (alle 2–4 Wochen über 6 Monate)
2. **Baugrunduntersuchung:** Geotechnische Prüfung der Fundamente sowie des angrenzenden Erdreichs zur Klärung von Setzungsphänomenen.
3. **Statische Prüfung spezieller Bauteile:**
 - Tragfähigkeit von Riegeln und Stürzen (z. B. über der Türöffnung im Keller) muss überprüft werden
 - Gegebenenfalls Ertüchtigung oder Erneuerung beschädigter tragender Bauteile (z. B. Einbau neuer Stahlbetonstürze oder Unterfangung tragender Wände)
4. **Risssanierung:**
 - Bei ruhendem Rissbild: Ausspachtelung bzw. Injektion mit EP-Harz oder mineralischer Rissfüllmasse
 - Bei dynamischem Rissbild: Verstärkende Maßnahmen durch Verstürzung, Vernadelung oder Verstärkung mit CFK-Lamellen oder Mauerwerksankern
5. **Oberflächliche Instandsetzung:** Putzreparatur nach fachgerecht ausgeführter Rissverfüllung, möglicherweise Erneuerung kompletter Putzflächen im Bereich größerer Risse

6. Sofortmaßnahmen

- **Risse in statisch relevanten Bereichen (z. B. über Türstürzen) mit sogenannten Rissindikatoren versehen**, um laufende Rissbewegungen zu beobachten.
- **Kein Abstützen von Lasten in oder auf eventuell gerissenen Bereichen** (z. B. keine schwergewichtige Möblierung an den betroffenen Innenwänden).
- **Fenster und Türen justieren**, um spätere Folgeschäden oder Verletzungsrisiken durch Klemmen zu reduzieren.

- **Kurzfristige provisorische Abdichtung von größeren, offenen Fugen** mit witterungsbeständigem Material (z. B. Dichtmörtel oder Fugendichtbänder zur Schadensbegrenzung durch Feuchtigkeitseintrag).

7. Empfehlung zur Vermeidung in Zukunft

1. **Regelmäßige Bauwerkskontrolle und Wartung**, insbesondere nach Starkregenereignissen oder nach Umbauten im Bereich Fundament oder Fassade.
2. **Kontrolle der Grundstücksentwässerung und Versickerung**: Wasserableitung von Fassaden und Fundamentbereichen sicherstellen, um Bodenlockerung oder Vernässung zu vermeiden.
3. **Prüfung von Umbauten im Inneren** (insbesondere Mauerdurchbrüchen) auf mögliche statische Schwächung.
4. **Nachrüstung einer elastischen Dehnfuge**, wenn Gebäudeteile unterschiedliche Bewegungen zeigen (z. B. Anbau VS Altbau).

Es sollten grundsätzlich keine Eingriffe in tragende Bauteile erfolgen, bevor die Tragstabilität vollständig beurteilt ist. Eine vorschnelle Rissverfüllung bei dynamischen Rissen kann die Situation verschärfen oder verdecken. Daher ist eine genaue Ursachenanalyse grundlegend für eine erfolgreiche dauerhafte Sanierung.

Das Gebäudealter, die Art der Rissverteilung und die Beobachtung von Gebäudeverformungen sprechen klar dafür, die Tragkonstruktion und Gründung detailliert zu prüfen. Eine strukturierte Dokumentation aller Risse mit Lageplan und Fotobelegen unterstützt die Sanierungsplanung.



Wichtiger Hinweis: Diese Ersteinschätzung wurde durch eine KI erstellt und ersetzt keine Vor-Ort-Untersuchung durch einen qualifizierten Bausachverständigen. Die tatsächliche Ursache und das Risiko für Gesundheit und Bausubstanz können nur durch eine fachkundige Untersuchung vor Ort zuverlässig beurteilt werden.

Jetzt noch eine Ersteinschätzung einholen