VBHG informiert

Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss – Wo könnte das Wasser eindringen?

Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Kellergeschosses sind für einen Hauseigentümer besonders unangenehm, da deren Beseitigung fast immer mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden ist. In Anbetracht der zu erwartenden hohen Instandsetzungskosten ist eine gründliche Bestandaufnahme und Ursachenermittlung zu empfehlen.

Aufsteigende Feuchtigkeit im Außenmauerwerk ist nicht nur unschön, sie kann auch gesundheitsgefährdend sein.

Standardmäßig erhalten Außenwände im Kellergeschoss zwei Abdichtungsebenen. Eine flächige Abdichtung der Außenseite und eine horizontale Sperrschicht in einer Lagerfuge oberhalb des fertigen Fußbodens. Bei älteren Gebäuden sind zusätzliche horizontale Sperrschichten häufig auch in der obersten Lagerfuge direkt unterhalb der Kellerdecke zu finden.

Lokalisierung einer Schadstelle

Üblicherweise beurteilt ein Fachmann die Ursache für Feuchtigkeitsschäden über visuelle und messtechnische Verfahren. Zeigen sich auf der Innenwand lediglich in einem eng begrenzten Umfang stärkere Putzschäden mit entsprechenden Salzausblühungen, kann vermutet werden, dass es sich um eine lokal begrenzte Undichtigkeit in der Außenabdichtung handelt. Die Ursachenerforschung weicht hier von der einer Leckageortung z. B. für ein Flachdach ab, da hier die Wasserein- und -austrittsstellen infolge eines Deckengefälles bzw. einer vorhandenen Durchdringung lokal stark differieren können.

Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren wurden seinerzeit häufig nur mit einem Zementaußenputz und bituminösen Anstrich gegen eindringende Feuchtigkeit geschützt. Feuchtigkeitsschäden zeigen sich hier oft nur begrenzt, jedoch verteilt über die gesamte Wandhöhe. In diesen Fällen wird die äußere vertikale Feuchtigkeitssperre vermutlich Schäden aufweisen bzw. die äußere Wassereinwirkung hat sich geändert. Häufig wurde und wird es bei der Planung eines Hauses versäumt, einen Bodengutachter hinzuzuziehen, der neben den für die Statik relevanten Planungsparametern zusätzlich auch die zu erwartende Wasserbeanspruchung ermittelt. Bevor nun planlos das Außenmauerwerk freigelegt wird, um eine vermeintliche Abdichtungsebene instand setzen zu können, sollte also die Wasserbeanspruchung ermittelt werden, damit die Planung des Instandsetzungsprozesses auf die grundlegenden Planungsparameter abgestellt werden kann.

Ist der Feuchtigkeitsschaden dagegen lokal begrenzt, u. U. von oben nach unten an Breite zunehmend, und befindet sich an der Außenseite ein Regenfallrohr, sollte vor allen anderen Maßnahmen dieses Fallrohr entweder kameratechnisch überprüft oder freigelegt werden. Feuchtigkeitsschäden in der Nähe von Wanddurchdringungen für Strom, Wasser oder anderen Anschlüssen lassen auf eine unzureichende äußere Abdichtung dieser Durchdringungen schließen. Diesbezüglich sollte an die entsprechenden Versorgungsunternehmen herangetreten werden. Möglicherweise sind diese bereit, sich der Schadensbeseitigung anzunehmen.

Begrenzte Feuchtigkeitsschäden in der Nähe und unterhalb von Kellerfenstern sowie großflächige Durchfeuchtung im Wandbereich untermittelbar neben einer Kelleraußentreppe sind Hinweise auf eine fehlende oder unsachgemäße Abdichtung zwischen dem Kellermauerwerk und diesen angrenzenden Bauteilen. Eine solche fehlende Abdichtung ist nur schwer und meist erst nach Abbruch des angrenzenden Bauteils nachzubessern. Gelegentlich reicht es jedoch aus, zunächst die Fugen an der Kellerausgangstreppe instand zu setzen oder, wie vielfach praktiziert, den Kellerausgang zu überdachen.

Flächige Feuchtigkeitsschäden an verschiedenen Stellen im unteren Bereich verputzter Kellerwände, aber auch an den Innenwänden, sind häufig darauf zurückzuführen, dass der Putz die untere Sperrschicht überbrückt und durch Kapillarwirkung Feuchtigkeit aus dem Fundamentbereich über den Wandfuß im Innenputz aufsteigt. In solchen Fällen kann es u. U. ausreichen, den Putz oberhalb der Horizontalsperre durch eine Nut zu trennen.

Das Außenmauerwerk dieses Hauses hätte schon lange abgedichtet werden müssen.

Erste Schicht eines frisch aufgetragenen Abdichtungsmaterials auf einer äußeren Wand-Boden-Verbindung.

Vielen Hauseigentümern ist nicht bewusst, dass im Normalfall nur das Kellermauerwerk, nicht dagegen die Fundamente und Bodenplatte, gegen eindringende bzw. aufsteigende Feuchtigkeit geschützt werden. Der geschützte Bereich liegt oberhalb der unteren Sperrschicht. Gewisse Feuchtigkeitsschäden am Wandfuß unterhalb dieser Sperrschicht sind daher nicht ohne weitere Abdichtungsmaßnahmen zu vermeiden. Sollte sich jedoch der Grundwasserhorizont verändern und Wasser in das Kellergeschoss eindringen, ist nur durch Eingriffe in die Tragwerkskonstruktion Abhilfe zu schaffen. Relativ eindeutig lassen sich die Folgen undichter und innerhalb einer Kellerwand verlegter Wasserleitungen einordnen. Sowohl bei Wasserzu- als auch -ableitungen ist massiver und konzentrierter Wasseraustritt direkt bzw. unterhalb der schadhaften Stelle die unmittelbare Folge. In den meisten Fällen sind diese Schäden von der Gebäudeversicherung erfasst. Es ist daher immer sinnvoll, diese zu informieren bzw. einzuschalten.

Mit fachmännischer Unterstützung können die Schadensursachen in der Regel ermittelt werden. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme der vorhandenen Konstruktion, anschließender Ermittlung der maximal zu erwartenden Wassereinwirkung und Festlegung der späteren Nutzung, z. B. reine Lagerhaltung oder doch eher Hobbykeller oder Wohnraum, wird ein passendes Instandsetzungskonzept entwickelt. Diese Vorgehensweise kann in Anbetracht der zu erwartenden hohen Kosten jedem Geschädigten nur empfohlen werden.

Dipl.-Ing. Andreas Kumer

„Es kreißen die Berge, …"

… geboren wird nur eine lächerliche Maus" (Parturient montes, nascetur ridiculus mus). So dichtete (etwas frei übersetzt) der römische Poet Horaz (65 – 8 vor Christus) in seinem Werk „Ars Poetica".

Neubauten sollen zukünftig ganz überwiegend durch regenerative Energien versorgt werden.

Dieses Zitat ist passend beim Blick auf die Ergebnisse der Zusammenkunft des sog. Koalitionsausschusses, wo zwischen Wunsch und Wirklichkeit wie so oft eine große Lücke klafft. Die führenden Köpfe der die aktuelle Bundesregierung bildenden Parteien haben am 27./28. März 2023 in einem rd. 30stündigen Verhandlungsmarathon Ziele ihrer Regierungstätigkeit definiert und auf knapp 16 DIN-A-4-Seiten niedergeschrieben. Zu einem großen Teil ging es dabei um das Thema „Energie" in all seinen Facetten. Für Hauseigentümer - aber in der Folge natürlich auch für Mieter - sind die Ausführungen zum „Gebäudeenergiegesetz (GEG)" besonders interessant. Diese umfassen auf Seite 16 von 16 rund eine halbe Seite!

Wegen des vergleichsweise geringen Umfangs hier der Text im Original:

„VI. Gebäudeenergiegesetz
Die Energiewende im Wärmebereich ist ein Schlüsselbereich für die Erreichung der klimapolitischen Ziele und für eine weitere Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen. Ein schnelles Umsteuern im Bereich der Gebäudewärme ist hierbei ein zentraler Baustein. Im Koalitionsausschuss am 24. März 2022 wurde deshalb beschlossen, gesetzlich festzuschreiben, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Der entsprechende Gesetzentwurf wird gegenwärtig im Ressortkreis überarbeitet. Er wird von der Bundesregierung im April im Kabinett auf den Weg gebracht, um das Gesetz vor der Sommerpause im Bundestag zu beschließen. Es wird darauf geachtet, dass ein technologieoffener Ansatz verfolgt wird und dass ausreichende Übergangszeiträume zur Verfügung stehen. Das Gesetz wird dabei pragmatisch ausgestaltet, unbillige Härten auch zum sozialen Ausgleich werden vermieden und sozialen Aspekten angemessen Rechnung getragen; auch für Mieterinnen und Mieter. Damit Bürgerinnen und Bürger nicht überfordert werden, wird zielorientiert geprüft, wie der ambitioniertere Austausch von Öl- und Gasheizungen aufgrund der Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gezielt und bürokratiearm aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziell gefördert werden kann. Niemand wird im Stich gelassen."

Damit scheint die rigide Forderung, bereits ab dem nächsten Jahr Öl- und Gasheizungen zu verbieten, vom Tisch. Die Koalitionäre haben wohl erkannt, dass ein solch grundlegender und massiver Eingriff in den Gebäudebestand nicht durchzuhalten ist. Gleiches gilt gerade auch für Neubauvorhaben zur Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauung. Hier stehen städtebauliche Wünsche dem technisch Machbaren oft entgegen.

Wegen des Verweises auf das GEG erscheint es sinnvoll, die Kernpunkte dieses Gesetzes darzustellen.

Maßnahmen zur Wärmedämmung tragen wesentlich zur energetischen Ertüchtigung eines Gebäudes bei.

Das Gebäudeenergiegesetz ist am 1. November 2020 in Kraft getreten, löste die bis dahin geltende Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab und setzte die EU-Gebäuderichtlinie um.

Für Wohn-Neubauten ist in der aktuell geltenden Fassung des Gesetzes u. a. bestimmt, dass der Jahres-Primärenergiebedarf statt bisher 75 % nur noch 55 % eines Referenzgebäudes betragen darf. Zuvor durfte der Energiebedarf eines Neubaus nur zwischen 45 und 60 kWh/m² liegen. Elektrische Energie, die mit einer zum Gebäude gehörenden Photovoltaik-Anlage erzeugt wird, darf bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs berücksichtigt werden. Mit der Änderung und dem Verweis auf ein in einer DIN-Norm definiertes Referenzgebäude soll das Ziel verfolgt werden, immer weniger Energie für den Betrieb von Gebäuden einsetzen zu müssen.

Für Bestands-Wohngebäude wird allgemein bestimmt, dass sie energetisch ertüchtigt werden müssen, um die vorgenannten Vergleichswerte zu erreichen.

Zu dem aktuell sehr kontrovers diskutierten Betrieb von Heizungsanlagen bestimmt das GEG in seiner noch gültigen Fassung, dass ab dem 1. Januar 2026 neue Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, nur noch dann installiert werden dürfen, wenn die benötigte Heizenergie zu bestimmten Anteilen, die im Gesetz für verschiedene Fälle näher beschrieben sind, aus regenerativen Quellen stammt. Ausnahmen werden nur zugelassen, wenn für das Gebäude keine Erdgas- oder Fernwärme-Infrastruktur vorhanden ist, die Nutzung regenerativer Energien nicht möglich ist oder zu einer nicht zumutbaren Härte führt. Dass insbesondere der letztgenannte Aspekt bereits im aktuellen Gesetz festgeschrieben ist, scheint allerdings in der aktuellen Diskussion bewusst oder unbewusst unterzugehen. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, dass Fernwärme immer als „sauber" eingestuft wird, egal wie sie erzeugt wird!

In den anstehenden politischen Beratungen zur Neufassung des GEG dürfte der Spagat zwischen ökologisch Wünschenswertem und ökonomisch und technisch Machbarem für Kontroversen sorgen.
Bei im Bau befindlichen Gebäuden sorgen die aktuellen gesetzlichen Regelungen bereits jetzt für erhebliche Kostensteigerungen. Zusätzlich haben verschiedene externe Umstände den Neubau von Eigenheimen und Mietwohnungen ab 2022 verteuert mit der Folge, dass sich bereits große Akteure im Mietwohnungsmarkt von Neubauvorhaben verabschiedet haben. Und es ergeben sich bekanntermaßen auch sozialpolitische Folgen, wenn junge Familien kein Eigentum bilden können als eine der Säulen der Altersabsicherung.

Eine weitere Erhöhung der Herstellungskosten aufgrund ökologisch wünschenswerter Maßnahmen wird auch private Investoren davon abhalten, in den Mietwohnungsbau zu investieren.

Die mittlerweile im Übermaß gebrauchte Phrase vom „bezahlbaren Wohnraum" – wobei tunlichst vermieden wird, den Begriff zu konkretisieren – wird uns in dieser Situation sicher noch lange erhalten bleiben. Umso mehr sind die politisch Verantwortlichen gefordert, im oben beschriebenen Spannungsfeld den Ausgleich zwischen Wünschenswertem und Machbarem zu finden. Damit nicht die Maus von Horaz die Oberhand gewinnt.

Achim Sprajc

Achtung! Verwechslungsgefahr bei Brief- und Postwurfakquise!

Als VBHG-Mitglied kennen Sie die folgende Situation vielleicht schon: In Ihrem Briefkasten liegt eine Broschüre (Flyer) oder ein Brief mit Werbung zur Bergschadensregulierung. Kurze Zeit später erfolgt eine weitere (telefonische) Kontaktaufnahme zwecks zeitnaher Vereinbarung eines Begutachtungs- bzw. Messtermins zur kostenlosen Bergschadensregulierung.

Hier ist Vorsicht geboten! Es handelt sich hierbei niemals um eine Kontaktaufnahme durch den VBHG! Und eine etwaig angedeutete Zusammenarbeit mit dem VBHG existiert nicht! Wenn dann noch mit Hinweis auf die Abbausituation im Bereich Ihrer Besitzung ein Szenario in den Raum gestellt wird, in dem vor Rechtsverlusten gewarnt wird, muss von spontanen Beauftragungen zu Bergschadensregulierungen im Stile eines „Haustürgeschäftes" erst recht dringend abgeraten werden.

Was ist in solchen Situationen anzuraten?
- Weisen Sie die werbende Person darauf hin, dass Sie in Bergschadensangelegenheiten bereits vom VBHG vertreten werden.
- Lassen Sie sich nicht drängen! Leisten Sie „auf der Türschwelle" keine Unterschriften auf Vollmachten oder Verpflichtungserklärungen.
- Weisen Sie ad hoc angebotene Dienstleistungen (Messung und/oder Begutachtung) zurück.
- Lassen Sie sich nicht vom Versprechen auf eine kostenfreie Regulierung locken.

Fortsetzung auf Seite 4

Aktuelles zur Grundsteuerwertermittlung

In den Medien ist es um das Thema etwas ruhiger geworden, gleichwohl ist es für alle Grundstückseigentümer hochaktuell. Denn die Finanzämter versenden zurzeit die entsprechenden Grundsteuerwert-Bescheide zusammen mit den Bescheiden über den Grundsteuermessbetrag als Folgebescheid.

Die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärungen ist am 31. Januar 2023 abgelaufen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind bezogen auf Nordrhein-Westfalen nach Angabe der Finanzverwaltung rd. 70 % der geforderten Erklärungen, nämlich rd. 4,7 Millionen, eingegangen, davon rd. 90 % auf digitalem Wege. Die Finanzämter haben die bis dahin säumigen Eigentümer zwischenzeitlich mit einem Erinnerungsschreiben auf ihre Verpflichtung hingewiesen und eine Nachfrist gesetzt. Es kann nur jedem Empfänger dieses Schreibens geraten werden, diese Nachfrist zu beachten. Die Online-Portale „elster.de“ und „grundsteuer.nrw.de“ sind für Nachzügler auch weiterhin geschaltet. Wird die Erklärung trotzdem nicht abgegeben, können die Finanzämter die erforderlichen Besteuerungsgrundlagen auch schätzen. Doch auch in diesem Fall bleibt die Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung bestehen. Zusätzlich kann die Finanzverwaltung einen Verspätungszuschlag erheben, der mindestens 25,- € pro Monat beträgt. Dies ist ein Mindestbetrag, die genaue Höhe kann das Finanzamt auch auf Grundlage der zu erwartenden Steuerschuld berechnen. Wird die Abgabe der Erklärung nachhaltig verweigert, droht sogar ein Zwangsgeld von bis zu 25.000,- €.

Die Steuerbescheide sollten umgehend vom Eigentümer oder seiner steuerlichen Beratung geprüft werden! Nach der Panne im Juli des letzten Jahres, als die Website der Finanzverwaltung nicht mehr erreichbar war, sind zwar keine Probleme mehr bekannt geworden und die Software scheint seitdem auch fehlerfrei zu funktionieren. Unstimmigkeiten sind trotzdem nicht ausgeschlossen, z. B. durch eine fehlerhafte Übernahme von Daten oder die Nicht-Beachtung ergänzender Angaben. Dies können beispielsweise ein nicht korrektes Baujahr oder eine falsche Wohn- oder Grundstücksfläche sein. In diesen Fällen sollte als Rechtsbehelf Einspruch beim Finanzamt eingelegt werden. Die Frist hierfür beträgt allerdings nur einen Monat ab Erhalt der Bescheide, daher ist auf jeden Fall eine zügige Prüfung geboten.

Der Einspruch bewirkt, dass der Grundsteuerwertbescheid bis auf weiteres nicht rechtskräftig wird. Es besteht aber durchaus die Möglichkeit, dass der Bescheid trotzdem die Basis für den auf den 1. Januar 2025 zu erlassenden Bescheid über die Grundsteuer wird. Ob der Einspruch später angenommen oder abgelehnt wird, wird sicher maßgeblich von der Begründung abhängen. Ein nur allgemein gehaltener Hinweis darauf, dass die gesetzlichen Regelungen oder der koordinierte Anwendungserlass der Länder nicht die Zustimmung des Steuerpflichtigen finden, wird da sicher nicht ausreichen. Die Begründung sollte also die auf das Grundstück bezogenen individuellen Gegebenheiten, die einen anderen als den im Bescheid festgesetzten Wert rechtfertigen, enthalten. Nach aktueller Erfahrung erhalten Eigentümer auf ihren Einspruch zunächst lediglich eine allgemein gehaltene Mitteilung des Finanzamtes, dass man sich bei der Erstellung des Bescheides lediglich an die geltende Rechtslage gehalten habe. Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Verfassungswidrigkeit der Grundstücksbewertung durch das Bundesverfassungsgericht festgestellt würde, was aber (noch) nicht der Fall sei. Die Mitteilung schließt dann mit der Frage, ob der Eigentümer seinen Einspruch beibehalten will. Hierzu ist anzumerken, dass der gesamte Vorgang bisher noch kein Kostenrisiko für den Eigentümer beinhaltet. Kosten entstehen erst bei einer Klage bzw. einer Beschwerde beim Bundesverfassungsgericht.

Aktuell versuchen verschiedene Interessenverbände die Forderung durchzusetzen, dass Grundsteuer-Wertbescheide grundsätzlich einen Vorläufigkeits-Status erhalten. Das wäre (Steuer-)bürgerfreundlich und würde auch den Finanzämtern viel Arbeit ersparen. Außer den o. g. freundlichen Schreiben der Finanzämter sind zurzeit auch noch keine Einspruchs-Ablehnungen bekannt. Eine Ablehnung ist aber die Voraussetzung für eine Klage bzw. ein Musterverfahren. Dass sich Eigentümer nach einer Ablehnung für eine Klage oder Beschwerde entscheiden, ist sehr wahrscheinlich.

Damit wird die Grundsteuerreform noch auf längere Sicht für Gesprächsstoff sorgen.

Achim Sprajc

- Setzen Sie sich unmittelbar nach einer solchen Kontaktaufnahme mit dem VBHG zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Verbindung.

Als Mitglied des VBHG steht Ihnen die umfassende und fachübergreifende Beratungskraft des Verbandes durch Sachverständige, Markscheider, Betriebswirte und Juristen zur Verfügung. Eine Kontaktaufnahme durch den VBHG erfolgt in der Regel auf dem Schriftwege, so dass Beratungs-, Mess-und Besichtigungstermine mit ausreichendem Vorlauf individuell abgestimmt werden können. Über den Verlauf des Regulierungsverfahrens werden Sie dann ausführlich schriftlich informiert. Sie können dann in Ruhe Ihre Entscheidungen treffen. Nutzen Sie die umfassende Beratungskompetenz Ihres VBHG!

Ass. jur. Ronald Grätsch

VBHG
Resser Weg 14 · 45699 Herten – Postfach 2063 · 45678 Herten
Tel.: 02366/8090-0 · Fax: 02366/8090-99 · www.vbhg.de · info@vbhg.de

Impressum

VBHG informiert	Mitgliederinformation des Verbandes bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.
Gestaltung/Redaktion	A. Sprajc
Auflage	24.000
Gesamtherstellung	Blömeke-Druck SRS GmbH