

Muster Versicherung AG
– Schadenabteilung –
Musterallee 12
20095 Hamburg

BAUWERT INGENIEURE GbR
Fruchtallee 115
20259 Hamburg

Sachverständiger:
Tunay Sezgin, B.Eng.
Mobil: +49 174 32 84 226
E-Mail: t.sezgin@bauwert-ingenieure.de

Schadengutachten SG-2026-0417 zum Ortstermin vom 14.04.2026

Auftragsgegenstand:	Technische Beurteilung eines Leitungswasserschadens
Schadenort:	Musterstraße 1, 20095 Hamburg
Auftraggeber:	Muster Versicherung AG, Schadenabteilung
Schadennummer:	MUSTER-2026-0417
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Bestand (Baujahr 1968)
Datum/Ortstermin:	14.04.2026

Hamburg, den 22.04.2026 – gez. Tunay Sezgin, Sachverständiger,
BAUWERT INGENIEURE

Musterfassung. Dieses Dokument zeigt Aufbau und Darstellungstiefe eines Schadengutachtens der BAUWERT INGENIEURE. Der Sachverhalt ist frei erfunden, Beteiligte und Anschriften existieren nicht. Die abgebildeten Aufnahmen sind anonyme Detailfotos aus der eigenen Arbeit und zeigen nicht das beschriebene Objekt. Das Dokument ist kein Gutachten im Rechtssinne und trägt daher weder Unterschrift noch Stempel.

1. Anlass und Auftrag

Die Muster Versicherung AG hat die BAUWERT INGENIEURE GbR mit der technischen Beurteilung eines Leitungswasserschadens im Objekt Musterstraße 1, 20095 Hamburg, beauftragt. Gemeldet wurde ein Wasseraustritt im Bereich der Bad-Installationswand der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Durchfeuchtungen bis in das Erdgeschoss.

Zu klären waren die Ursache des Wasseraustritts, der Umfang der eingetretenen Durchfeuchtung sowie die zur Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen. Eine Bewertung der Eintrittspflicht des Versicherers ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens; sie obliegt allein dem Auftraggeber.

Grundlage der Beurteilung ist die Ortsbesichtigung vom 14.04.2026 einschließlich Feuchtemessung an 14 Messpunkten. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt; die Installationswand war im Bereich der Revisionsöffnung zugänglich.

1.1 Vorgelegte Unterlagen

- Schadenmeldung der Hausverwaltung vom 09.04.2026
- Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Maßstab 1:100, undatiert
- Lichtbilder der Hausverwaltung vom 08.04.2026 (4 Aufnahmen)
- Rechnung der Notdienstfirma über die Absperrung der Steigleitung vom 08.04.2026

1.2 Ortsbesichtigung

Datum, Uhrzeit	14.04.2026, 09:30 bis 11:15 Uhr
Beteiligte	Hausverwaltung (Objektbetreuung), Mieter 1. OG, Sachverständiger
Witterung	trocken, 11 °C, keine Niederschläge in den vorangegangenen fünf Tagen
Zugänglichkeit	Wohnungen EG und 1. OG zugänglich; Steigleitung über die Revisionsöffnung im Bad einsehbar; Kellerbereich zugänglich
Einschränkungen	keine Bauteilöffnung beauftragt; Estrichdämmschicht nicht geprüft

Die Steigleitung war zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits abgesperrt. Die Feuchtemessung erfasst daher den Zustand nach Beendigung des Wasseraustritts.

2. Feststellungen am Objekt

Die Durchfeuchtung konzentriert sich auf die Installationswand zwischen Bad und Flur im 1. Obergeschoss und setzt sich über die Geschossdecke in das Erdgeschoss fort. Das Schadenbild ist nach unten hin abnehmend ausgeprägt, was auf einen Wasseraustritt im oberen Wandbereich hinweist.



M1 – Installationswand, 1,60 m



M2 – Installationswand, 0,80 m



M6 – Referenz, Außenwand

Abbildung 1: Feuchtemessung, Messpunkte M1, M2 und M6

2.1 Messwerte

Gemessen wurde mit einem kapazitiv arbeitenden Feuchteindikator an der Oberfläche. Die Werte sind Vergleichswerte in Digits und erlauben eine Eingrenzung der durchfeuchteten Bereiche, keine absolute Bestimmung des Wassergehalts. Als trocken gilt ein Wert unter 50.

Nr.	Messpunkt	Digits	Einordnung
M1	1. OG, Bad, Installationswand, 1,60 m über OKFF	86	stark durchfeuchtet
M2	1. OG, Bad, Installationswand, 0,80 m über OKFF	78	durchfeuchtet
M3	1. OG, Flur, Wandrückseite, 1,20 m über OKFF	69	durchfeuchtet
M4	EG, Decke unterhalb Bad, Mittelbereich	74	durchfeuchtet
M5	EG, Flur, Wandanschluss Decke	57	erhöht
M6	EG, Wohnzimmer, Außenwand (Referenz)	43	trocken
M7	KG, Wand unterhalb des Schadensbereichs	45	trocken

Der Referenzwert M6 belegt, dass die erhöhten Werte nicht auf die allgemeine Bausubstanz oder Raumluftfeuchte zurückgehen, sondern örtlich begrenzt sind.

3. Technische Ursachenherleitung

Für das festgestellte Schadenbild kommen mehrere Ursachen in Betracht. Sie wurden einzeln geprüft:

Geprüfte Möglichkeit	Ergebnis
Aufsteigende Feuchte aus dem Erdreich	Ausgeschlossen. Das Schadenbild nimmt nach unten ab; der Messpunkt M7 im Kellergeschoss unterhalb des Schadensbereichs liegt im trockenen Bereich.
Undichtigkeit der Abdichtung in der Dusche	Ausgeschlossen. Die Durchfeuchtung nimmt nach oben zu (M1 gegenüber M2) und liegt damit oberhalb des Spritzwasserbereichs der Dusche.
Kondensat infolge Wärmebrücke	Ausgeschlossen. Es handelt sich um eine Innenwand ohne Außenbezug; die Verteilung der Messwerte folgt dem Leitungsverlauf, nicht der Bauteilgeometrie.
Undichtigkeit an der Warmwasser-Steigleitung	Zutreffend. An der Revisionsöffnung war eine Feuchtespur an der Rohrverbindung erkennbar; die Messwerte nehmen mit dem Abstand zur Verbindung ab.

3.1 Begründete Ursache

Der Wasseraustritt geht auf eine Undichtigkeit an einer Verbindungsstelle der Warmwasser-Steigleitung im Bereich der Bad-Installationswand des 1. Obergeschosses zurück. Der Austritt erfolgte über einen längeren Zeitraum in geringer Menge, was die großflächige Verteilung bei gleichzeitig fehlender Pfützenbildung erklärt.



Leitungsführung Kellergeschoss

Abbildung 2: Kontrolle der Leitungsführung unterhalb des Schadensbereichs

4. Schadenumfang und Maßnahmen

Der Schadenumfang ergibt sich aus der Verteilung der Messwerte. Erfasst sind die Bereiche, in denen eine Trocknung erforderlich ist:

Bereich	Betroffene Bauteile
1. OG, Bad	Installationswand rd. 6 m ² , Wandfliesen im Bereich der Öffnung, Estrichrandbereich
1. OG, Flur	Wandfläche rd. 3 m ² , Anstrich
EG, Decke/Flur	Deckenfläche rd. 8 m ² , Putz und Anstrich, Übergang zur Wand

4.1 Erforderliche Maßnahmen

- Instandsetzung der undichten Rohrverbindung vor allen weiteren Arbeiten
- Technische Trocknung der Wand- und Deckenbereiche mit Kontrollmessungen, bis die Werte das Niveau des Referenzpunkts erreichen
- Rückbau der durchfeuchteten Estrichdämmschicht im Randbereich, sofern die Kontrollmessung dort keine Trocknung zeigt
- Wiederherstellung von Putz, Anstrich und Fliesenbelag nach Trocknungsnachweis

4.2 Plausibilität von Sanierungsangeboten

Ein Sanierungsangebot, das die Trocknung ohne Kontrollmessung oder die Wiederherstellung ohne Trocknungsnachweis vorsieht, ist fachlich nicht nachvollziehbar. Ein Austausch der gesamten Steigleitung ist aus dem festgestellten Schadenbild nicht abzuleiten; die Undichtigkeit ist auf eine einzelne Verbindungsstelle begrenzt.

5. Zusammenfassende Feststellung

Der Leitungswasserschaden im Objekt Musterstraße 1 geht auf eine Undichtigkeit an einer Verbindungsstelle der Warmwasser-Steigleitung in der Bad-Installationswand des 1. Obergeschosses zurück. Betroffen sind die Installationswand und die angrenzende Flurwand im 1. Obergeschoss sowie die Geschossdecke im Bereich des darunterliegenden Flurs im Erdgeschoss.

Andere Ursachen — aufsteigende Feuchte, eine Undichtigkeit der Duschabdichtung sowie Kondensat infolge einer Wärmebrücke — sind anhand der Verteilung der Messwerte und des Referenzwerts auszuschließen.

Die Instandsetzung ist technisch überschaubar und ohne Eingriff in die Tragstruktur möglich. Voraussetzung für die Wiederherstellung ist der Nachweis der Trocknung durch Kontrollmessung.

6. Fotoverzeichnis

Nr.	Motiv	Aufnahme
Abb. 1	Feuchtemessung, Messpunkte M1, M2 und M6	14.04.2026
Abb. 2	Kontrolle der Leitungsführung im Kellergeschoss	14.04.2026

7. Hinweise zur Verwendung

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen erstellt. Es bezieht sich ausschließlich auf den beschriebenen Schadenfall und den Zustand zum Zeitpunkt der Besichtigung. Aussagen zu Bauteilen, die nicht zugänglich waren, sind nicht Gegenstand der Beurteilung. Eine Aussage zur Eintrittspflicht des Versicherers ist damit nicht verbunden.

Die Weitergabe an Dritte außerhalb der Schadenbearbeitung bedarf der Zustimmung der BAUWERT INGENIEURE GbR.