Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
34000 Musterstadt

Kassel, im Oktober 2026

Schriftliche Stellungnahme – Feuchtigkeits- und Schimmelschaden im Keller, Musterstraße 1, 34000 Musterstadt

> **Muster – anonymisierte Fassung einer echten Stellungnahme.** Namen, Anschriften, Laborangaben und einzelne Objektdaten wurden entfernt oder verallgemeinert. Der Untersuchungsbericht des Labors ist im Muster nicht enthalten.

Sehr geehrter Herr Mustermann,

wie vereinbart übersende ich Ihnen im Folgenden meine schriftliche Stellungnahme zum Feuchtigkeits- und Schimmelschaden im Keller des oben genannten Objekts. Grundlage dieser Stellungnahme sind die Besichtigung vor Ort im September 2026, die dabei durchgeführten eigenen Feuchtemessungen sowie der Untersuchungsbericht eines Fachlabors für Umwelt- und Gebäudeanalytik (als Anlage beigefügt). Diese Stellungnahme stellt eine fachliche Einschätzung auf Grundlage der zugänglichen und untersuchten Bereiche dar und ersetzt kein Sachverständigengutachten. Die Einschätzung erfolgt unabhängig von einer späteren Beauftragung; die Wahl der ausführenden Firmen bleibt Ihnen überlassen.

1. Schadenshergang

Nach den mir vorliegenden Angaben kam es im Juni 2026 infolge eines Starkregenereignisses zu einem Wassereintritt in den Keller über den im Haus liegenden Revisionsschacht der Grundleitung (Mischsystem, laut Baubeschreibung). Ob eine Rückstausicherung vorhanden war bzw. zum Zeitpunkt des Ereignisses ordnungsgemäß funktioniert hat, ließ sich bei der Besichtigung vor Ort nicht feststellen. Das eingedrungene Wasser wurde nach den vorliegenden Angaben nicht abgepumpt, eine Wasserschadensanierung wurde nicht durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung lag der Wassereintritt somit bereits rund drei Monate zurück, ohne dass zuvor technische Trocknungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden waren.

2. Baulicher Bestand

Nach der vorliegenden Baubeschreibung aus den 1970er-Jahren sind die Kelleraußenwände in 36 cm Kalksandstein-Mauerwerk mit senkrechter Isolierung (Isolierputz mit dreifachem Isolieranstrich) und einer waagerechten Sperrschicht aus besandeter Bitumenpappe ausgeführt. Die Innenwände bestehen aus 24 bzw. 11,5 cm Kalksandstein und sind beidseitig verputzt. Der Bodenaufbau besteht aus einem ca. 3 cm starken Verbundestrich auf einer ca. 10 cm starken Stahlbetonfundamentplatte über einer Kiesfilterschicht. Ein Verbundestrich ist konstruktionsbedingt ohne Dämm- bzw. Trennschicht direkt mit dem Untergrund verbunden. Die genannten Bauteile sind mittlerweile rund 50 Jahre alt.

3. Feststellungen bei der Besichtigung

Der Keller ist bereichsweise unterschiedlich ausgebaut. Ein großer Raum mit ca. 48 m² Grundfläche sowie ein kleinerer Raum mit dem Revisionsschacht und ca. 12 m² Grundfläche sind an Wänden, Boden und ergänzend auch an der Decke mit Holzverkleidung bzw. Holzpaneelen versehen. Die übrigen Kellerbereiche bestehen aus unverputztem Kalksandsteinmauerwerk mit Bodenfliesenbelag.

Auf dem Bodenfliesenbelag wurden Kalkausblühungen festgestellt. Diese sind als Hinweis auf einen anhaltenden Feuchtetransport im Untergrund zu bewerten. Beim Abklopfen des Estrichs ergaben sich Hinweise auf einen Hohlraum bzw. eine Schicht unter dem Estrich. Da laut Baubeschreibung ursprünglich kein Dämmestrich,

sondern ein Verbundestrich vorgesehen war, liegt die Vermutung nahe, dass es sich zumindest teilweise um eine feuchtebedingte Ablösung des Estrichs vom Untergrund handeln könnte. Die tatsächliche Ausbildung des Bodenaufbaus und das Vorhandensein eines etwaigen Dämmstoffes sind nicht dokumentiert und könnten nur durch eine Bauteilöffnung zweifelsfrei festgestellt werden.

An der Holzverkleidung war ein deutlicher, flächiger weißlicher bzw. dunkler Bewuchs erkennbar. In einem Eckbereich wurde außerdem ein heller, fester Fruchtkörper vorgefunden. Zusammen mit einer weiteren, frischeren Fruchtkörperprobe wurden diese zur Laboruntersuchung entnommen (siehe Ziff. 5).

4. Feuchtemessungen und Raumklima

Die Feuchtemessungen wurden bei der Besichtigung mit einem Trotec T2000 S durchgeführt. Dabei wurden folgende Werte festgestellt:

- Bodenfliesenbelag: 121,9 Digits, kapazitive zerstörungsfreie Messung, nach der verwendeten Vergleichsskala für mineralische Baustoffe im Bereich „feucht“.
- Holzverkleidung im Bereich des sichtbaren Bewuchses: 48,8 % Holzfeuchte bei 15,6 °C, damit deutlich oberhalb des Bereichs, der für holzzerstörende Pilze als kritisch angesehen wird.
- Mauerwerk unmittelbar am Fundort des Fruchtkörpers: 66,1 Digits, kapazitive Messung, nach der verwendeten Vergleichsskala im Bereich „trocken“.
- Raumklima zum Zeitpunkt der Besichtigung: ca. 16 °C Raumtemperatur bei ca. 75 % relativer Luftfeuchtigkeit.

Diese Werte zeigen eine deutlich erhöhte Feuchtebelastung der Kellerluft. Zusammen mit der festgestellten hohen Holzfeuchte, den Kalkausblühungen, dem sichtbaren Bewuchs und dem vorausgegangenen Wassereintritt ergibt sich eine insgesamt deutlich feuchtebelastete Situation.



Bild 1: Bodenfliesenbelag – 121,9 Digits, Bereich „feucht“



Bild 2: Holzverkleidung mit Bewuchs – 48,8 % Holzfeuchte bei 15,6 °C



Bild 3: Mauerwerk am Fruchtkörperfund – 66,1 Digits, Bereich „trocken“

5. Laborergebnis

Der Untersuchungsbericht des Fachlabors untersucht zwei Fruchtkörperproben. Bei beiden Proben handelt es sich lichtmikroskopisch um einen Becherling (*Peziza* spp., Familie Pezizaceae, Klasse Ascomyceten). Nach dem vorliegenden Laborbefund handelt es sich hierbei nicht um einen holzzerstörenden Pilz und insbesondere nicht um einen Hausfäulepilz. Das Labor weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass das Auftreten eines Becherlings ein Warnsignal für einen massiven und länger andauernden Feuchtigkeitsschaden darstellt. Zusätzlich wurden in beiden untersuchten Proben Schimmelpilze nachgewiesen, ohne weitere Artbestimmung.

Das Labor weist außerdem darauf hin, dass sich die Untersuchung ausschließlich auf die eingesandten Proben bezieht und keine Aussage über die Repräsentativität für den gesamten Schadensbereich zulässt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen zu prüfen, ob im Schadensbereich weiteres, insbesondere mauerwerksberührendes Holz vorhanden ist, das auf Pilzbefall bzw. Holzabbau untersucht werden sollte.

6. Fachliche Bewertung

Der negative Befund hinsichtlich Hausfäulepilzen bei den beiden untersuchten Fruchtkörpern ist hinsichtlich dieser konkreten Fundstellen zunächst als Entwarnung zu bewerten. Ein Nachweis von Echtem Hausschwamm

oder einem vergleichbaren Hausfäulepilz liegt für die untersuchten Proben nicht vor. Eine Freigabe der übrigen, nicht beprobten und teilweise verdeckten Bereiche kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Für eine weiterhin erhebliche Feuchtebelastung sprechen insbesondere:

- der Becherlingsfund als Hinweis auf eine länger andauernde Feuchtebelastung,
- der zusätzliche Nachweis von Schimmelpilzen in beiden untersuchten Proben,
- die gemessene Holzfeuchte von 48,8 %,
- die erhöhte Feuchte des Bodenbelags mit 121,9 Digits,
- die festgestellten Kalkausblühungen,
- die zum Zeitpunkt der Besichtigung gemessene Raumluftfeuchte von ca. 75 % bei ca. 16 °C,
- sowie der bereits rund drei Monate zurückliegende Wassereintritt ohne vorherige technische Trocknung.

Insgesamt ist daher von einem erheblichen, über einen längeren Zeitraum bestehenden Feuchtigkeits- und Schimmelschaden auszugehen. Der Schaden betrifft nach den vorliegenden Feststellungen nicht nur die sichtbare Holzverkleidung, sondern auch den Bodenaufbau und die darunter bzw. angrenzend liegenden Bauteilbereiche.

7. Empfohlene Maßnahmen

7.1 Rückbau der Holzverkleidungen

Die durchfeuchteten Holzverkleidungen an Wand, Boden und Decke in den beiden betroffenen Räumen sollten vollständig zurückgebaut und fachgerecht entsorgt werden. Dies ist unabhängig vom negativen Nachweis eines Hausfäulepilzes erforderlich, da eine erhebliche Holzfeuchte und zusätzlicher Schimmelbefall festgestellt wurden.

7.2 Rückbau des Estrichs

Aufgrund der langen Standzeit der Feuchte, der ungeklärten Belastung durch den Wassereintritt über den Revisionsschacht sowie der festgestellten Hinweise auf eine mögliche Ablösung des Verbundestrichs wird empfohlen, den Estrich im gesamten Kellergeschoss zurückzubauen. Eine Trocknung des vorhandenen Estrich-/Untergrundaufbaus im eingebauten Zustand, beispielsweise mittels Bohrlochverfahren, wird unter den gegebenen Umständen nicht als die vorzugswürdige Vorgehensweise angesehen. Da der vorhandene Verbundestrich als durchgehende Konstruktion ohne Trenn- bzw. Dämmschicht ausgeführt sein soll, ermöglicht der vollständige Rückbau gleichzeitig die Kontrolle des darunterliegenden Untergrunds und das Erkennen eventuell vorhandener verdeckter Feuchtebereiche.

7.3 Rückbau der Bodenfliesen

In den übrigen, nicht holzverkleideten Kellerbereichen sollten die vorhandenen Bodenfliesen auf einer Fläche von ca. 90 m² zurückgebaut und entsorgt werden. Grund hierfür sind insbesondere die festgestellten Kalkausblühungen als Hinweis auf einen anhaltenden Feuchtetransport aus dem Untergrund.

7.4 Technische Bautrocknung

Nach dem vollständigen Rückbau der Holzverkleidungen, Bodenbeläge und des Estrichs sollte das gesamte Kellergeschoss technisch getrocknet werden. Das Kellergeschoss umfasst nach den vorliegenden Angaben ca. 150 m² Grundfläche. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Raumhöhe von ca. 2,0 m entspricht dies einem zu trocknenden Raumvolumen von ungefähr 300 m³. Da die Kellerbereiche miteinander verbunden sind, sollten nicht nur die unmittelbar betroffenen Stellen, sondern das gesamte Kellergeschoss einschließlich des freigelegten Mauerwerks in die technische Trocknung einbezogen werden.

Für die technische Trocknung wird derzeit eine Dauer von etwa 2–3 Wochen angesetzt. Die tatsächliche Dauer hängt von der Ausgangsfeuchte, der Raumtemperatur, dem Feuchteangebot aus den Bauteilen sowie der Leistungsfähigkeit und Anzahl der eingesetzten Trocknungsgeräte ab. Die Trocknung sollte mit geeigneten Bautrocknungsgeräten sowie, soweit erforderlich, ergänzenden Umluftgeräten erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden als Ausgangswerte ca. 16 °C Raumtemperatur und ca. 75 % relative Luftfeuchtigkeit festgestellt. Ziel der technischen Bautrocknung ist es, die relative Luftfeuchtigkeit im gesamten Kellergeschoss auf ca. 50–65 % zu reduzieren. Nach Erreichen dieses Zielbereichs sollten eine Kontrollmessung der Raumluftfeuchtigkeit und eine Dokumentation des erreichten Trocknungszustandes erfolgen. Der anschließende Neuaufbau von Estrich und Verkleidungen sollte erst nach Erreichen des vorgesehenen Trocknungsziels und nach Kontrolle des freigelegten Untergrundes erfolgen.

7.5 Prüfung weiterer Holzteile

Nach dem Rückbau der Verkleidungen und des Estrichs sollten die dahinter bzw. darunterliegenden Bereiche sowie eventuell vorhandene mauerwerksberührende Holzteile auf weitere Feuchte- und Pilzschäden untersucht werden. Bei erneutem Verdacht sollte eine erneute Probenahme und gegebenenfalls eine weitere Laboruntersuchung erfolgen.

7.6 Prüfung des Revisionsschachtes

Vor der Wiederherstellung sollte die Ursache des Wassereintritts geklärt werden. Insbesondere sollte geprüft werden, ob eine Rückstausicherung vorhanden ist und ob diese ordnungsgemäß funktioniert bzw. den Anforderungen entsprechend ausgeführt ist. Damit soll verhindert werden, dass es nach Abschluss der Sanierung erneut zu einem vergleichbaren Wassereintritt kommt.

8. Kosteneinschätzung

Die nachfolgende Kosteneinschätzung wurde auf Grundlage der derzeit ermittelten Flächen erstellt. Für den Rückbau der Holzverkleidungen an Wand, Boden und Decke in den beiden betroffenen Räumen werden ca. 157 m² angesetzt. Der Rückbau der Bodenfliesen in den übrigen Kellerbereichen umfasst ca. 90 m². Der Rückbau und Neuaufbau des Estrichs sowie die technische Trocknung beziehen sich auf das gesamte Kellergeschoss mit ca. 150 m² Grundfläche bzw. einem geschätzten Raumvolumen von ca. 300 m³.

Die Einheitspreise stellen marktübliche Erfahrungswerte für vergleichbare Sanierungsarbeiten dar. Es handelt sich um eine überschlägige Kosteneinschätzung. Eine Anpassung nach endgültigem Aufmaß sowie nach Einholung konkreter Handwerker- bzw. Trocknungsfirmenangebote bleibt vorbehalten.

Pos.	Bezeichnung	Menge	EP	Betrag
1	Rückbau Holzverkleidung Wand/Boden/Decke, Entsorgung (beide Räume, Gesamtfläche)	ca. 157 m²	35,00 €/m²	5.495,00 €
2	Rückbau Bodenfliesen übrige Kellerbereiche, inkl. Entsorgung	ca. 90 m²	29,00 €/m²	2.610,00 €
3	Rückbau Estrich gesamtes Kellergeschoss, inkl. Entsorgung	ca. 150 m²	49,00 €/m²	7.350,00 €
4	Technische Trocknung gesamtes Kellergeschoss, ca. 150 m² / ca. 300 m³, ca. 2–3 Wochen, einschließlich Bereitstellung und Betrieb der Trocknungsgeräte, Stromverbrauch, Kontrolle und Betreuung	pauschal	–	3.435,00 €
5	Prüfung mauerwerksberührender Holzteile, ggf. weitere Probenahme/Labor	–	pauschal	450,00 €
6	Prüfung/Instandsetzung Rückstausicherung Revisionsschacht	–	pauschal	400,00 €
7	Neuaufbau Estrich gesamtes Kellergeschoss (Verbundestrich, entsprechend Bestand)	ca. 150 m²	56,90 €/m²	8.535,00 €
	Gesamtsumme Pos. 1–7			**28.275,00 €** netto
	zzgl. 19 % MwSt.			5.372,25 €
	Geschätzter Gesamtbetrag brutto			**33.647,25 €**

MUSTER

Alternativposition A

Wiederherstellung der Wandoberflächen mit Kalk-Zement-Putz in den beiden betroffenen Räumen, sofern im Zuge der Instandsetzung eine Verputzung gewünscht bzw. erforderlich wird: ca. 95 m² × 58,00 €/m² = **5.510,00 € netto**. Diese Position ist nicht Bestandteil der vorgenannten Gesamtsumme.

Die Kosteneinschätzung stellt keine verbindliche Kostenermittlung dar. Maßgeblich sind das endgültige Aufmaß, die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten sowie die Angebote der ausführenden Fachbetriebe.

9. Zusammenfassung

- Bei den beiden untersuchten Fruchtkörperproben wurde kein Hausfäulepilz bzw. Echter Hausschwamm nachgewiesen.
- In beiden Proben wurden jedoch zusätzlich Schimmelpilze festgestellt.
- Der Laborbefund des Becherlings ist als Hinweis auf eine länger andauernde erhebliche Feuchtebelastung zu bewerten.
- Die gemessene Holzfeuchte von 48,8 % und die erhöhte Feuchte des Bodenbelags bestätigen eine erhebliche Durchfeuchtung.
- Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden im Keller ca. 16 °C Raumtemperatur und ca. 75 % relative Luftfeuchtigkeit festgestellt.
- Aufgrund der rund dreimonatigen unbehandelten Feuchtebelastung wird der Rückbau der betroffenen Holzverkleidungen sowie des vorhandenen Estrichs empfohlen.
- Nach dem Rückbau sollte das gesamte Kellergeschoss mit ca. 150 m² bzw. ca. 300 m³ Raumvolumen technisch getrocknet werden, mit geeigneten Bautrocknungsgeräten und erforderlichenfalls ergänzenden Umluftgeräten.
- Die Trocknungsdauer wird derzeit überschlägig mit ca. 2–3 Wochen angesetzt; Ziel ist eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 50–65 % im Kellergeschoss, bestätigt durch Kontrollmessung und Dokumentation.
- Vor dem Neuaufbau sind die freigelegten Bauteile und Untergründe zu kontrollieren.
- Eine weitergehende Prüfung eventuell vorhandener mauerwerksberührender Holzteile wird entsprechend der Empfehlung des Labors für erforderlich gehalten.
- Vor der Wiederherstellung sollte außerdem die Ursache des Wassereintritts am Revisionsschacht bzw. die Funktion der Rückstausicherung geklärt werden.

Die überschlägige Kosteneinschätzung für Rückbau, technische Trocknung und Wiederherstellung beträgt nach derzeitiger Kalkulation 28.275,00 € netto bzw. 33.647,25 € brutto. Die endgültigen Kosten sind nach Aufmaß vor Ort und anhand konkreter Angebote der ausführenden Fachbetriebe zu bestimmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Alfred Konka
KONKA Bauen im Bestand

Anlagen: Fotodokumentation der Feuchtemessungen (in dieser Fassung eingebunden) · Untersuchungsbericht des Fachlabors (im Muster nicht enthalten)

Sie haben einen Feuchtigkeits- oder Schimmelschaden? Rufen Sie uns an unter 0561 / 31 69 125 oder schreiben Sie an info@konka-bau.de – Sie erhalten von uns ein Angebot für Besichtigung und schriftliche Stellungnahme.