SV-PRAXIS

PROBLEMSTELLEN BAUANSCHLÜSSE

Bauanschlüsse bei Einbauten wie Fenstern und Terrassen- oder Balkontüren sind leider unerschöpfliche Quellen für Mängelrügen. Die dargestellte Abdichtung wurde im Herbst 2014 ausgeführt, der Schaden trat im Sommer 2015 nach den ersten Gewitterregen auf.

Der Bauwerksabdichter hatte die Abdichtung von Terrassen in einem von einer Hausverwaltung betreuten Mehrfamilienwohnhaus mit einem frei formulierten Angebot angeboten und entsprechend beauftragt bekommen. Als Schlusssatz war zu lesen: „Es gilt die ÖNorm B 2110 und die bezughabenden technischen Normen."

Das Bild zeigt eine nicht unbeträchtlich vom Türstock abstehende Falte in der einlagig hochgezogenen Abdichtungsbahn. Wenn man beachtet, dass auf eine Breite von zwei Metern insgesamt vier solche Stellen festzustellen waren, ist es nicht schwer, die Wassermenge unter der Abdichtung im Inneren des Objekts abzuschätzen. Es war jedenfalls so viel, dass eine 2,5 Meter breite und raumhohe, aus Vollziegelmauerwerk bestehende Wand von der Decke bis zum Boden nass war.

Der Bauwerksabdichter begründete im Vorfeld die Ausführungsart der Hausverwaltung gegenüber mit der Aussage, dass eine bestimmte Art des Anschlusses der Abdichtung an den Türstock aus Holz im Auftrag nicht enthalten ist, man daher die Abdichtungsbahn aufgestellt und im Flämmverfahren angearbeitet hat. Außerdem sei ja bis zur Durchfeuchtung der Wand im Geschoß darunter ein Winter und das Frühjahr vorübergegangen, und ein Gewitter sei ein außerordentliches Ereignis, und da dürfe es in das Objekt einrinnen, wenn der Wind das Regenwasser auf die Fassade schlägt. Gegen Schlagregen ist die Abdichtung nicht dicht hergestellt und angeboten worden. Die Staffelhöhe beträgt zehn Zentimeter über der Abdichtung, sodass weitere Maßnahmen nicht erforderlich wären.

Bei meinem Einschreiten habe ich auf die Inhalte der ÖNorm B 3691:2012 hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass die Hochzüge mit Klemm- oder Pressprofilen, eventuell mit Schutzblechen, zu befestigen wären – da auch die Schlagregendichtheit gegeben sei. Außerdem, dass an der Türschwelle aus Holz das Anarbeiten im Flämmverfahren nicht zulässig sei. Die Alternative lautet, entweder eine Verblechung des Hochzugs herzustellen mit dem Einbinden des Flansches in die Abdichtung, oder das Anarbeiten könnte mit Flüssigkunstoff erfolgen.

Dass die hochgestellte Abdichtungsbahn auf dem lackierten Holz keine Haftung erreichen konnte, war logisch, es wurde, um die Lackierung nicht zu beschädigen, nur die Bahn mäßig erwärmt und der Untergrund nicht. Der Kollege war gar nicht einsichtig, meinte, die Normen interessieren ihn nicht, er habe das so wie angeboten ausgeführt. Meinen Verbesserungsvorschlägen im Versuch der gütlichen Einigung hat er nicht zugestimmt. So hat die Sache eine eher unerfreuliche Wendung genommen. Ich musste das Gutachten ausfertigen und in diesem die Verbesserungen sowie die Kosten einer Ersatzvornahme darstellen und auch die Schadensbeseitigung bewerten sowie das Angebot zergliedern und die Fehler im Angebot aufzeigen.

Hier sieht man eine stark vom Türstock abstehende Falte in der einlagig hochgezogenen Abdichtungsbahn.

Landesinnungsmeister-Stv. Gerhard Freisinger ist Bundessprecher der Berufsgruppen Schwarzdecker und Abdichter gegen Druckwasser und Feuchtigkeit in der Bundesinnung der Bauhilfsgewerbe sowie allgemein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger für baugewerbliche Tätigkeiten. Außerdem ist Gerhard Freisinger ständig akkreditiertes, stimmberechtigtes Mitglied des ON-Instituts in zahlreichen Ausschüssen.

Es kam, wie es bei solchen Sachen kommen musste, die Rechtsanwälte beschäftigten sich damit, und da wurde die Sache kompliziert. Der Anwalt der Hausverwaltung verlangte nicht nur die Beseitigung des Schadens und der Ursache, also die Verbesserung der Abdichtung ohne Kostenersatz der „Sowieso-Kosten", sondern auch eine Verlängerung der Gewährleistung auf zehn Jahre für die Terrassenabdichtung mit allen Blecharmaturen wie Traufenverblechung und Ortgangbleche. Von einem Wartungsvertrag und dem Kostenersatz dafür wollte der Rechtsanwalt der Hausverwaltung nichts wissen.

Der Anwalt des Kollegen hat natürlich das Gegenteil behauptet und gemeint, der Kunde hätte dem Handwerker sagen müssen, was zu tun sei, um ein umfassendes Angebot für die Abdichtung zu erhalten, und im Übrigen seien die Verbesserungen keine Nebenleistungen, sondern Hauptleistungen, welche vergütet werden müssen.

In einer Gesprächsrunde konnte ich mein Gutachten den beiden Rechtsanwälten erklären, und siehe da, der Vorschlag – die Hausverwaltung akzeptiert die „Sowieso-Kosten" auf Basis der Einheitspreise des Urangebots, und der Bauwerksabdichter meldet den Folgeschaden seiner Versicherung zur Übernahme der Beseitigungskosten – war auf einmal ein gangbarer Weg.

Die Conclusio aus der Geschichte: Wenn ein Unternehmer ein eigens verfasstes Angebot erstellt, muss im Angebot der gesamte Leistungsumfang zur Erzielung des bedungenen Zwecks, in diesem Fall die Abdichtung der Terrasse, enthalten sein.

Werden nur Teilleistungen angeboten, so ist jedenfalls auf die erforderlichen, nichtangebotenen Leistungen hinzuweisen.