

SV-PRAXIS

DER BAUWERKSABDICHTER IST SCHULD!

Wieder einmal: Ein genutztes Flachdach desolat und abbruchreif, diesmal in einer Holzriegelkonstruktion, auskragend über dem Wohnzimmer als Decke gegen Außenluft situiert.

Im Innenraum lief das Wasser bei jedem Regen und auch in der Übergangszeit von der Wohnzimmerdecke. Die Eigentümer waren aus meiner Sicht äußerst duldsam, haben sich annähernd drei Jahre vom Generalunternehmer (GU) immer wieder nach scheinbaren Behebungsversuchen und den Beteuerungen der Mitarbeiter, eine Beschädigung bei der Folienabdichtung sei sehr schwer zu finden, vertrösten lassen. Erst als auch noch Schimmel an der Untersicht im Bereich der Ecken dazukam, wurde Druck mit einem Einschreiben und einer ultimativen Aufforderung zur Behebung mit Fristsetzung gemacht. Die Reaktion des GU war die sprichwörtliche Vogel-Strauß-Politik: Kopf in den Sand und ward nicht mehr gesehen, keine Reaktion mehr. Über mehrere Ecken sind die Eigentümer zu mir gekommen, mit der Bitte, eine beweissichernde Befundaufnahme vorzunehmen, da sie vermutlich zu Gericht müssten, um ein bewohnbares Wohnzimmer und eine dichte Terrasse zu erhalten. Der O-Ton der Aussage war: „Wir haben Angst, dass uns das Haus wegmorscht, denn Wasser tut dem Holz sicherlich nicht gut.“

Der Termin war rasch vereinbart, eine Firma, die als Erfüllungsgehilfe fungierte und die Öffnung der Folienabdichtung vornahm, gefunden. Zum Ortsaugenschein waren auch der GU und dessen Subunternehmer geladen worden. Der GU ist nicht erschienen, der seinerzeitige Subunternehmer schon. Dieser war sich keiner Schuld bewusst, hatte aber ein Schreiben des GU mitgebracht, in dem behauptet wurde, seine Flachdachabdichtung sei desolat, und im Übrigen gebe es offenbar auch Kondensatprobleme, da Schimmel aufgetreten sei und Wasser auch eintrete, wenn es keinen Niederschlag gebe. Scharf fand ich den Schlusssatz: „Wir machen Sie für alle Schäden und Folgeschäden an der Konstruktion aus dem nunmehr aufgetretenen Mangel, dem Versagen Ihres Werkes, im Wege des Schadenersatzes haftbar.“ Tatsächlich stand da „Konstruktion“. War nur das Flachdach gemeint oder auch die Holzkonstruktion? Der Kollege versicherte mir, nur auf einer Holzschalung ein Vlies mit 200 Gramm und eine Folie mit 1,8 Millimeter verlegt zu haben.

Die Flachdachabdichtung aus Folie wurde von uns nach dem Entfernen des Holzrostes genau auf Fehler-



1 Der Untergrund ist weich und sinkt ein.

2 Zustand der ehemals vorhandenen Schalung unter dem Trennvlies.

3 Dicke der Wärmedämmung unter der vermorschten oberen Schalung.



Autor und Landesinnungsmeister-Stv. Gerhardt Freisinger ist allgemein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger für baugewerbliche Tätigkeiten sowie Mitglied des ON-Instituts in zahlreichen Ausschüssen.

stellen an der Verschweißung untersucht. Es wurde nichts gefunden, aber aufgefallen ist, dass der Untergrund weich war, als ob eine weiche Wärmedämmung unter der Folie wäre. Nach genauer Untersuchung bei den Austrittstüren stand rasch fest, dass das in den Wetterschenkel des Türstocks eingeschobene Folienblech bei Belastung herausrutschte und dadurch ein offener Anschluss entstand, in den Schlagregen eindringen konnte. Erklärend ist festzuhalten, dass von Oberfläche Holzrost bis zur Türschwelle eine Höhe von zwölf Zentimeter zu messen war. Zwar keine 15 Zentimeter, aber immerhin war über 15 Jahre kein Wassereintritt zu bemerken.

Mit Bild 1 dokumentiere ich, dass der Untergrund weich ist und einsinkt. Bild 2 zeigt den Zustand der ehemals vorhandenen Schalung unter dem Trennvlies und Bild 3 die Dicke der Wärmedämmung unter der vermorschten oberen Schalung. Wie zu sehen ist, beginnt die Gefälledämmung an der Attika mit drei Zentimeter und endet durch die Tiefe

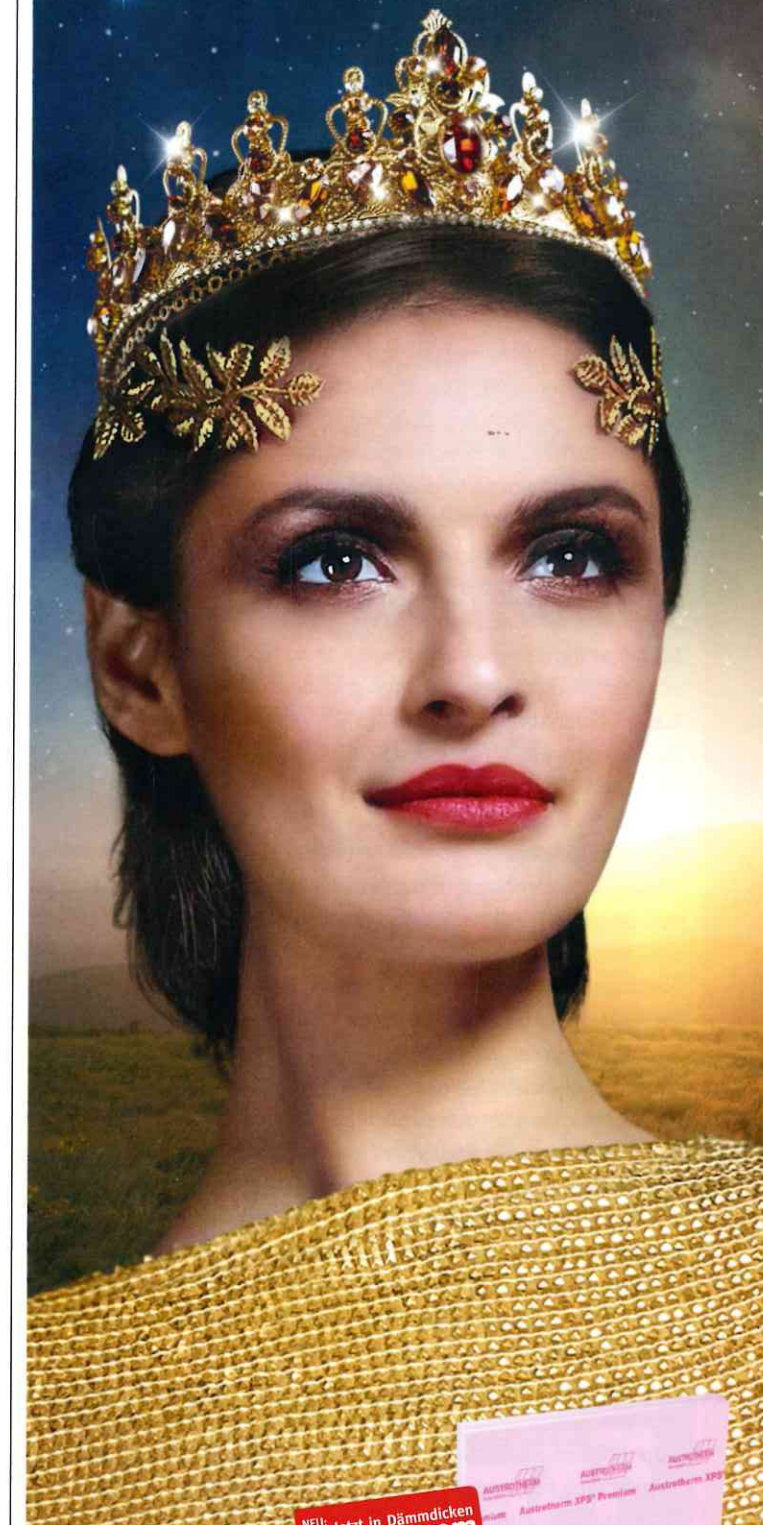
der Fläche an der Fassade mit neun Zentimeter. Meine Annahme, der Kollege habe die Wärmedämmung verlegt, wurde nicht bestätigt. Auch die Eigentümer bestätigten, dass ihrer Erinnerung nach der Zimmerer, also der GU, die Wärmedämmung unter der Schalung eingebaut habe. Die weitere Untersuchung des Deckenaufbaus ergab unter der EPS-Gefälledämmplatte eine Rauschalung, darunter Mineralwolldämmung „Rollisol“, ca. 18 Zentimeter dick zwischen den Deckenträgern aus Leimholz verlegt. Die Einschau bis zur Bekleidung an der Unterseite der Träger ergab in weiterer Folge eine Streuschalung und die GK-Beplankung. Eine Dampfsperre suchte ich vergeblich.

Die PVC-P-Folie, 1,8 Millimeter dick, war die dichteste Schicht in der ganzen Konstruktion. Die Dachkonstruktion musste versagen, da ja raumseitig die dichteste Schicht ausgeführt sein muss. Die Diskussion begann mit dem GU und dessen Anwalt, nachdem mein Gutachten am Tisch gelegen war. Dem Kollegen wurde vorgeworfen, seiner Warn- und Hinweispflicht nicht nachgekommen zu sein, er hätte vor der untauglichen Konstruktion warnen müssen, so die Erstmeinung, daher habe er die Kosten der Sanierung in der Höhe von über 45.000 Euro zur Gänze zu tragen. Nach einem längeren Aufklärungsgespräch, an dem alle Beteiligten teilnahmen, kam der Anwalt des GU doch zum Schluss, dass die Warn- und Hinweispflicht in der Werkvertragsnorm ÖNORM B 2220 die Konstruktion und die Bauphysik ausschließt und vor allem eine Untersuchung der Schichten durch Rückbau nicht in der Werkvertragsnorm verankert sei. Der GU machte eine Meldung bei seiner Haftpflichtversicherung, und diese teilte mir mit: „Unser Kunde hat einen umfangreichen Haftpflichtvertrag inklusive Nachbesserungsbegleitschäden, die fehlenden Dampfsperre wäre aber herauszurechnen, auch wären bitte eventuelle Zeitwertabzüge zu berücksichtigen.“

Schön, dass mir dies geschrieben wurde, meine Auftraggeber waren aber die Eigentümer des Objekts, das habe ich der Versicherung mitgeteilt. Prompt habe ich von den Eigentümern die Mitteilung erhalten, ich solle doch die Sache weiterbetreiben und zu einem Abschluss bringen, das Haus sollte, nachdem nun der Mangel gefunden ist, ungestört benutzbar werden, und der Herbst nahe. Die Kosten waren rasch ermittelt, die Firmen, sogar der GU, haben zusammengegriffen, und binnen drei Wochen war die Sache inklusive einer tauglichen Dampfsperre erledigt.

Als Resümee der Geschichte ist doch festzuhalten, dass der Bauwerksabdichter nicht für jeden Wassereintritt verantwortlich ist, aber immer als Erster als Verursacher herangezogen wird. Die genaue Dokumentation der Arbeitsabläufe ist hilfreich und vermeidet so manches zusätzliche Risiko durch Behauptungen anderer Beteiligten. In diesem Fall darf noch erwähnt werden, dass die Nutzungsdauer nach den Richtlinien der ÖNORM B 7220 zu rechnen war, somit blieb die finanzielle Belastung der Eigentümer in moderatem Rahmen.

Die Krönung.
AUSTROTHERM XPS® Premium.
X-TREM dämmend.



NEU: jetzt in Dämmdicken bis 400 mm

$\lambda_D = 0,027 \text{ W/(mK)}$

AUSTROTHERM XPS® Premium – das XPS mit der besten Dämmwirkung

- ▶ $\lambda_D = 0,027 \text{ W/(mK)}$ in allen Dicken
- ▶ Wasser- und druckresistent
- ▶ Österreichische Qualität

Erhältlich im Baustoff-Fachhandel!

austrotherm.com

