

Kostenintensiver Stolperstein

Haftungspotenzial bei Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall - ein Beitrag von Winfried Haas

ESCHBORN. Einen wesentlichen Teil der Schäden an Gebäuden nehmen Feuchteschäden, meist in Verbindung mit mikrobiellen Schäden, ein. Derartige Schäden bedrohen nicht nur die Bausubstanz und die Gesundheit, sondern sind auch besonders tückisch, wenn es um die Haftung der am Bau Beteiligten geht.

Kommt es am Bauwerk zu Feuchteschäden treten diese in vielen Erscheinungsformen auf. Wird die erhöhte Feuchte nicht sofort abgestellt, sind mikrobielle Schäden die unmittelbare Folge. Schimmelpilzbefall ist allenfalls im Endstadium zu sehen, als mehr oder weniger starke Verfärbungen und Flecken. Als „Schadensensor“ kann auch der Geruchssinn wertvoll sein, denn oftmals ist der Schimmelpilzbefall zwar nicht sichtbar, aber riechbar. Die Schadenquelle kann dann auf der Rückseite von Tapeten, in Leichtbauwänden oder im Bodenaufbau liegen. Nichts sehen und nichts riechen zu können, bedeutet jedoch nicht, dass kein Befall vorliegt.

Viele Schäden zeigen sich erst durch fachkundige Untersuchung am Gebäude. Sichtbare Schäden treten, wenn überhaupt, oftmals erst nach längerer Zeit auf. Dann aber haben sich Schimmelpilze, Bakterien und Schwämme soweit ausgebreitet, dass außerordentlich hohe Schadenssummen entstehen. Daher ist es auch für beteiligte Architekten und Ingenieure im Zweifel sinnvoll, einem Verdacht sofort nachzugehen.

Allerdings gibt es kein Patentrezept bei der Ermittlung von Schadenursachen. Es gilt immer, die Vorsicht vor dem ersten Anschein zu wahren, denn hier verbergen sich oft Fehldiagnosen. Es können immer mehrere Ursachen vorliegen, die alle erkannt und abgestellt werden müssen.

Fehlende Baugrunderkundung, unzureichende Planung des Feuchte- und Wärmeschutzes oder der Luftdichtheit, falsche Materialwahl, Versäumnisse bei der Bau-

überwachung und vieles mehr können für den Architekten oder Ingenieur zum kostenintensiven Stolperstein werden. Denn keine andere Art von Gebäudeschäden – den Brandfall ausgenommen – führt zu so weitreichenden Folgen wie Feuchteschäden und mikrobiellem Befall. Nur Kleinstschäden sind mit geringen Mitteln effektiv zu beseitigen. Jedoch führen die oben aufgeführten Ursachen kaum jemals zu Kleinstschäden, so dass auch der potenzielle Haftungsumfang meist groß ist.

Hohe Forderungen drohen

Neben Gebäudezerstörung, Nutzungsausfall und Wertminderung kommt oft auch der gesundheitliche Aspekt zum Tragen. Wird hier nicht adäquat reagiert, können hohe Forderungen die Folge für denjenigen sein, der den Schaden verursacht hat oder haben soll. Denn die Haftpflichtversicherer legen immer strengere Maßstäbe an, wenn es um die Frage geht, ob Schadenersatzforderungen gegen den Versicherungsnehmer gedeckt sind. Hier spielt auch die Pflicht zur Schadenminimierung eine Rolle.

Umso wichtiger ist es, bei vorhandenem oder vermutetem Schaden zügig und angemessen zu handeln. Der gravierendste und gleichermaßen oft anzutreffende Fehler im Schadenfall ist, dass die Schadenursache nicht ermittelt und nicht beseitigt wird. Eine technische Trocknung kann keinen Nutzen haben, wenn der Keller weiter ungehindert Feuchte bezieht. Die Gesundheitsgefahr ist nicht gebannt, wenn der Schimmelpilzbefall nur überstrichen wird.



Fehlende Baugrunderkundung, unzureichende Planung des Feuchte- und Wärmeschutzes oder der Luftdichtheit, falsche Materialwahl, Versäumnisse bei der Bauüberwachung und vieles mehr können für den Architekten oder Ingenieur zum kostenintensiven Stolperstein werden.

Foto: Sachverständigenbüro Haas & Partner

Prinzipiell muss verstanden werden, dass Ursachenbeseitigung und Schadenbeseitigung zwei getrennte Vorgänge sind. Soll Letztere von dauerhaftem Erfolg sein, darf Erstere nicht fehlen. Falsches Handeln führt nicht nur zum Misserfolg, sondern eventuell sogar zur Ausbreitung des Schadens. Die Sanierung der Sanierung schlägt dann nicht selten mit einem Mehrfachen der ursprünglichen Kosten zu Buche. Hier liegt ebenfalls eine besondere Gefahr für den Planer und/ oder Bauleiter.

Systematisches Vorgehen

Ist ein Gebäude durch Feuchteschäden und mikrobiellen Befall betroffen, muss systematisch vorgegangen werden. Je frühzeitiger eingegriffen wird, umso geringer kann im Zweifel der Schaden und damit der eventuelle Haftungsumfang gehalten werden.

I) Die Erstbesichtigung: Schäden an Gebäuden können weder durch Ferndiagnose ermittelt noch durch pauschalierte Empfehlungen beseitigt werden. Die Besichtigung des Objekts und der Schäden ist der erste unerlässliche Schritt auf dem Weg zur Problemlösung.

II) Die Schadenanalyse: Im zweiten Schritt ist eine umfassende Schadenanalyse durchzuführen. Dazu gehört die Prüfung der bautechnischen und mikrobiologischen Aspekte. Durch den Einsatz geeigneter Mess- und Prüfmethoden werden die relevanten Parameter ermittelt und dokumentiert sowie vorhandene Belastungen festgestellt. Jedoch können Messergebnisse nur ein Teil der Untersuchungen sein. Besondere Kenntnisse in der Bautechnik, Bauphysik und Baubiologie sind ebenso unverzichtbar wie das Einbeziehen der Mikrobiologie. Ohne fachgerechte und systematische

Bauwerksanalytik können die für die Sanierung unverzichtbaren Schlüsse nicht gezogen werden.

III) Die Sanierungsplanung: Nach abgeschlossener Schadenanalyse ist auf deren Basis die konkrete Sanierungsplanung zu erstellen. Die Auswahl der Sanierungsverfahren und der einzusetzenden Produkte ist zu treffen. Die nötigen Arbeitsschritte sind detailliert darzustellen und in eine ausführungsfähige Form zu bringen.

IV) Die Durchführung der Sanierung mit anschließender Erfolgskontrolle: Die Sanierungsarbeiten sind nach den Vorgaben der Sanierungsplanung durchzuführen. Die Arbeiten sind durch qualifiziertes Fachpersonal zu überwachen und zu dokumentieren. Der Sanierungserfolg ist eventuell erst einige Zeit später und mehrfach durch Messung der dann vorhandenen mikrobiellen Belastung und der Feuchteentwicklung zu überprüfen.

Fazit

Ist ein Gebäude von Feuchteschäden und Befall durch Mikroorganismen betroffen, muss unverzüglich und richtig gehandelt werden. Ignorieren des Schadens oder unzureichende Maßnahmen führen meist zu einer Vergrößerung des Schadensumfangs und damit des Sanierungsaufwands. Außerdem muss dies als gefährlich in Bezug auf die Deckung des Schadens durch die Berufshaftpflichtversicherung angesehen werden. Richtig ist es, unverzüglich einen Spezialisten heranzuziehen und das Problem systematisch einzugrenzen und zu beseitigen.

Die Autor des Beitrags, Winfried Haas, ist als Bausachverständiger tätig.

Anzeige

WIR VERMIETEN LÖSUNGEN

FACHLEUTE ERKENNT MAN AN DEM, WAS SIE LESEN.

Sie mieten Lösungen von MVS Zeppelin The Cat® Rental Store und die Vorteile gleich mit dazu. **Mehr Sortimentsbreite:** über 42.000 erstklassige Baumaschinen, Baugeräte, Fördertechnik, Fahrzeuge und vieles mehr. **Mehr Qualität:** eine Mietflotte auf dem neuesten Stand der Technik. **Mehr Dienstleistungen:** ob bequemer Bring- und Holservice oder geschultes Bedienpersonal für Großmaschinen. Wir bieten Ihnen alles, was Sie auf der Baustelle brauchen – **aus einer Hand.** Sie haben noch Fragen? Hier gibts die Antworten dazu: www.mvs-zeppelin.de oder **0800-1805 8888** (kostenfrei)

BESUCHEN SIE UNS!

GaLaBau2008 Halle 7, Stand 302

NB NORD BAU 08 Freigelände Nord, Stand 1501

MVS ZEPPELIN®