

Rezension

Bauschäden in Beispielen

50 typische Schadensfälle aus der Bausachverständigenpraxis

Matthias Zöller

Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2020, ISBN: 978-3-7388-0335-8

Reguvis GmbH, Köln, 2020

ISBN 978-3-8462-1085-7

Die Publikation zeigt einen Querschnitt durch das weite Feld der Bauschäden. Sie bündelt die Bauschadensberichte, welche der Autor für die Fachzeitschrift »IBR Immobilien- & Baurecht« und die Datenbank »IBR-online – Die Datenbank für das Bau-, Architekten- und Immobilienrecht« veröffentlicht hat. In 50 Fallbeispielen werden instruktive Schadensfälle und ihre Ursachen beschrieben, Schlussfolgerungen gezogen und die entsprechenden Regelwerke aufgeführt. Die Palette der Schadensfälle behandelt Dächer, Dachterrassen, Außentreppen, Abdichtungen, erdberührte Bauteile, Fassaden, Innenräume und die Haustechnik. Den Abschluss bildet ein Kapitel über Sachverständigenthemen.

Im Vorwort wird Prof. Zimmermann zitiert: »Aus Schaden wird man klug – es muss ja nicht der eigene sein.«

Das Kapitel Fassadenveralgungen ist überschrieben »Mit Wärmedämmverbundsystemen in der Nachhaltigkeitszwickmühle«. Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) zeigen häufig ungleichmäßige Verschmutzungen durch Veralgung oder Pilzbewuchs.

Hierdurch wird zwar die Fassade technisch nicht beschädigt, wirkt aber optisch oft störend. Die Zwickmühle liegt in der Fragestellung, ob eine vorbeugende biozide Ausstattung der Fassade zur einklagbaren Grundbeschaffenheit gehört, obwohl man gar nicht sicher sein kann, dass die Fassade überhaupt jemals veralgt und obwohl Biozide umweltschädlich sind. Oder ist eine solche Veralgung in Kauf zu nehmen? Der sehr gute Wärmeschutz von WDVS oder von hochgedämmtem Mauerwerk, die geringe Wärmespeichermasse dünnschichtiger Putze sowie eine geringe Schadstoffbelastung der Außenluft, insb. bezüglich des Schwefeldioxid-Gehalts, fördern die Entwicklung von Algen und Pilzen auf Fassaden. Das Tauwasser, welches in kühlen Nächten des Spätsommers anfällt, bietet genügend Feuchtigkeit für das Wachstum und die Dauer der Befallsfreiheit einer Fassade kann nicht sicher prognostiziert werden. Unter Nachhaltigkeitsaspekten ist jedoch die vorbeugende Applikation von Giften zur Vermeidung des Wachstums von Algen und Pilzen nicht zu empfehlen. Deshalb sollte man bei Wärmedämmverbundsystemen damit rechnen, bei Instandhaltungsmaßnahmen eventuell wiederholt mikrobiellen Befall beseitigen zu müssen. So wenig, wie man Verschmutzungen auf WDVS-Putzen vorbeugen kann, so wenig soll aus Nachhaltigkeitserwägungen einem eventuellen Bewuchs von Algen oder Pilzen durch Biozide vorgebeugt werden.

Im Kapitel »Hygieneprobleme in neuen Wohnungen?« wird auf die Notwendigkeit von Lüftungsanlagen in hochgedämmten Gebäuden eingegangen. Die DIN 4108 fordert einen 0,5-fachen Luftwechsel pro Stunde, der jedoch durch die Anforderungen an die Luftdichtheit der Gebäudehülle in energetisch sanierten Gebäuden nicht erreicht wird. Nach der DIN 1946 Teil 6 wird die Lüftung von Wohnungen nach ihrer Nutzungsintensität differenziert, um Schimmelpilzbildung zu vermeiden und die Qualität der Raumluft zu gewährleisten. Dabei ist die Mindestlüftung für den Feuchteschutz nutzerunabhängig sicherzustellen. Obwohl der Autor bei einem sehr hohem Wärmeschutzniveau die Rückgewinnung für sinnvoll hält, unterstützt er nicht die generelle Forderung nach ventilatorgestützten Lüftungssystemen in Neubauwohnungen und hält diese Forderung gerade im günstigen Preissegment des Wohnungsbaus für nicht nutzergerecht und übertrieben.

Der Rezensent weist in diesem Zusammenhang als Hygieniker mit langjährigen Erfahrungen auf dem Gebiet der Wohnmedizin darauf hin, dass allein zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches und zur Vermeidung gesundheitsschädigender erhöhter CO₂-Konzentrationen im Innenraum eine Luftwechselzahl von 0,5 auch in energieökonomisch gebauten Wohnungen nutzerunabhängig gesichert werden sollte. Die zunehmende Überalterung unserer Bevölkerung wird dazu führen, dass immer mehr ältere und kranke Menschen in Wohnungen leben, die oftmals nicht mehr in der Lage sind, das erforderliche Lüften durch aktives Öffnen der Fenster zu erreichen.

Ein interessantes Fallbeispiel beschäftigt sich mit dem Rechtsstreit um einen Schimmelpilzbefall in einem Untergeschoss, der durch mangelnde außenliegende Abdichtung mit Eindringen von Wasser durch die Fugen hervorgerufen wurde. Zur Beweissicherung hatte der Hausherr die großflächige Schimmelpilzbildung an den Oberflächen der mit Gipskartonplatten begleiteten Innenwände nicht entfernt. Da bis zur Beweisaufnahme einige Zeit verstrich, konnten sich die Schimmelpilze an den Wandinnenoberflächen weiter vermehren. Als dann der Ortstermin im gerichtlichen Verfahren stattfand, äußerte der Familienvater Sorge um die Gesundheit seiner Kinder, da die Räume im Untergeschoss über ein offenes Treppenhaus mit den Wohnräumen in Verbindung standen.

Wegen der potenziellen Gesundheitsgefahr durch Schimmelpilze sollte bei der Erkennung eines Schimmelpilzbefalls die Exposition der betroffenen Bewohner durch Schimmelpilze und ihre Stoffwechselprodukte so schnell wie möglich beseitigt werden. Hierzu sind Sofortmaßnahmen z. B. Reinigen und Desinfizieren einzuleiten. Zur Dokumentation wird empfohlen, Fotos anzufertigen sowie ggf. aus einem so dokumentierten Bereich entfernte Stoffe für spätere Untersuchungen luftdicht zu verpacken. Bei der Durchsetzung von Ansprüchen sollte man sich nicht von vornherein an wirtschaftlichen Interessen und Maximalforderungen orientieren, sondern ausschließlich an den gesundheitlichen Bedürfnissen.

Das Buch ist flüssig und interessant geschrieben und enthält eine Vielzahl von Fotos sowie Zeichnungen, mit denen die Schadensbilder und deren Ursachen eindrucksvoll dokumentiert werden. Wichtige Passagen aus Regelwerken werden erläutert und zum Teil kritisch hinterfragt. Sehr nützlich ist der Abschnitt »Fazit« jeweils am Abschluss der einzelnen Kapitel, in welchem die Probleme und deren Lösung zusammenfassend auf den Punkt gebracht werden. Die Publikation ist ein wichtiger Beitrag, um Planende mit dem erforderlichen Fachwissen auszustatten und in Zukunft Bauschäden zu vermeiden. Für eine Neuauflage wird ein Stichwortverzeichnis empfohlen.

Prof. Dr. med. Klaus Fiedler, Berlin

Rezension erschienen in Der Bausachverständige 1/2021