



Sachverständiger
Baumeister
Dipl. Ing. (FH) Ing. Robert A. J. PETERLIK
Allgemein beeidete und zertifizierter Gerichtssachverständiger
staatlich geprüfter Bauträger
staatlich geschulter Koordinator
Weichselgartenweg 14
A – 7201 Neudörfel an der Leitha
Tel.: +43664 / 24 42 850
www.derbaumeister.oyla.de
der-baumeister@gmx.at



Neudörfel am 15.11.2010

An Familie

Betreff: Lokalaugenschein (Rohbau) Ihres Reihenhauses in

Sehr geehrte Frau

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage und den Lokalaugenschein vom 14.11.2010 gestatte ich mir in meiner Funktion als Bausachverständiger folgende Stellungnahme:

- Die Ausführungen der Firma Schaffer Bau GmbH sind grundsätzlich den gültigen Regelwerken entsprechend.
- Die Mauerschlitze im Obergeschoss sollten vor Aufbringung der Fassadendämmung und des Innenputzes mit systemgeprüften Mauermörtel ausgeworfen werden, um in der Folge Schwierigkeiten beim Blower Door Test (Dichtheitsprüfung des Gebäudes) zu vermeiden.



- Das DÜWA Mauerwerk im Bereich Erdgeschoss zur Stiege, ist sowohl am Boden als auch zur Wand hin mit Weichfaserplatten getrennt ausgeführt worden. Die statische Standsicherheit ist somit nicht gegeben. Ein Anhängen des Mauerwerks an die tragende Wohnungstrennwand ist aus schalltechnischen Gründen nicht ratsam.

Ein Anbohren an die Fertigteilbetonstiegenwange wäre technisch möglich, jedoch auf Grund der niedrigen Befestigungspunkte ebenfalls nicht zielführend. Sollte die Abmauerung bestehen bleiben, ist bereits durch sachgemäße Nutzung, mit wiederkehrenden Rissen im Putz zu rechnen. Als geeigneter anzusehen wäre eine Abmauerung aus schmalen Schallsteinen mit statischer Verbindung zur Betonelementdecke bzw. eine Leichtkonstruktion, welche an der Steigenwange konstruktiv befestigt ist (z.B. Alu Glas - Kombination).



- Im Bereich Wohnungstrennwand Stiegenhaus wurde festgestellt, dass die Abweichungen zwischen tragendem HLZ (Schallschutzstein) im Erdgeschoss und über dem Deckenrost im Obergeschoss im Stichmass die zulässigen Werte der Ö – Norm DIN 18202 überschreiten.

Es ist somit davon auszugehen, dass die Folgegewerke nach dem Baumeister (Mauerwerksarbeiten zu Putzarbeiten) mit Mehrleistungen zu rechnen haben. Grundsätzlich zählt hier das Endergebnis. Es ist jedoch Bedacht darauf zu nehmen, dass es sich um eine Hauptstiege in einem Einfamilienhaus handelt. Die mindeste lichte Weite im Durchgangsbereich (Putz zu Putz) darf 100 cm bzw. mit Einschränkungen durch Geländer nicht 90 cm unterschreiten.



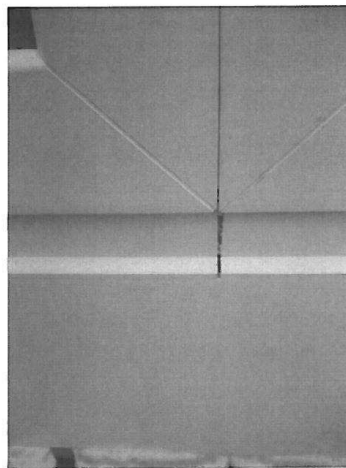
- Im Bereich Schlafzimmer – Über Eck Ortbeton Unterzug sind einerseits Ausblühungen im Beton zu erkennen, welche auf schlechte Verdichtung deuten, und zum Anderen rot – orange Flecken, welche eventuell auf Ausblühungen des im Unterzug befindlichen Bewehrungsstahls deuten lassen. Die Betondeckung ist schriftlich vom Errichter (Unbedenklichkeitserklärung) nachzuweisen bzw. durch ein Gutachten und oder durch eine Messung festzustellen. Vor Weiterführung der Arbeiten (Innenputz) ist in jedem Fall die Oberfläche des Betons mit Betonkosmetik zu behandeln. Schadhafte Nester sind auszustemmen, die freigelegte Bewehrung mit Korrosionsschutz zu versehen und die schadhafte Stellen mit Betonkosmetik zu sanieren.

Des Weiteren wird angeraten, vor den Innenputzarbeiten, einen geeigneten Voranstrich auf den Beton aufzubringen um das neuerliche Ausblühen durch den Innenputz zu vermeiden.

Achtung bei Verringerung des Bewehrungsquerschnittes der unteren Bewehrungslage durch Korrosion ist mit statischen Einbußen, welche im Extremfall, zur Nichterfüllung der Tragwirkung führen könne zu rechnen.



- Es wurde festgestellt, dass im Keller etwa 10 – 15 cm Wasser auf der Rohbetonplatte vorhanden ist. Dies hat grundsätzlich keinerlei Auswirkungen auf eine fachgerecht, ausgeführte Bausubstanz. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang anzumerken, dass bereits November ist. Durch eventuelles Gefrieren des Wassers kann es durch die Veränderung der Massenstruktur (Wasser / Eis) zu Schäden am Bauwerk kommen. Es wird daher empfohlen, auch wenn grundsätzlich keine Bedenken betreffend Substanzschädigung bestehen, das Wasser vor dem ersten Frost abzupumpen.
- Betreffend des feuchten Mauerwerkes sind ggf. Heizkanonen aufzustellen. Es wird jedoch angemerkt, dass bei Vorhandensein aller Öffnungsabschlüsse (Fenster und Türen) sowie durch fehlen von Innenputz und Fassade (keinesfalls in diesem Zustand aufzubringen) ein natürliches „Ausfrieren“ über den Winter die Bausubstanz und in der Folge das Wohnklima nachhaltig verbessern können. Achtung bei zu umfangreichen Wassermengen in den Ziegelwänden (HLZ), insbesondere bei Stauwasser in den Hohlkammern, kann es zum Auffrieren kommen, was die Tragfähigkeit des Ziegels massiv beeinträchtigen könnte.
- Betreffend der südseitigen Terrassentüre wurde ein nachträglicher Schnitt im Bereich der unteren PVC Verkleidung festgestellt. Auf Grund der Breite von rund 2 mm ist das Eindringen von Wespen und / oder parasitären Insekten möglich. Da die Häuser als Passivhäuser ausgeführt werden, ist davon auszugehen, dass sämtliche Profile mit PU, PS oder sonstigen hoch expandierenden Dämmschäumen ausgeschäumt wurden. Insekten können diese Strukturen zerstören. Die Folge wäre ein Verlust der Dämmwirkung mit Kondensatbildung und eventuell die Undichtheit des Gebäudes. Es wäre ggf. möglich den Schlitz mit dauerelastischem Kitt zu sanieren. Angemerkt wird hier, dass es sich in diesem Fall um eine Wartungsfuge handelt und diese immer (durch Verwitterung) sichtbar sein wird. Ein Austausch wird angeraten. Gilt sinngemäß für das Eindringen von Schlagregenwasser. Bei Durchnässung der Dämmung leidet die Dämmwirkung massiv.



- Im Bereich des Deckenrostes außenseitig zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss sind noch die Befestigungsschlaufen des Schutzgerüsts vorhanden.

Da diese mit einer Trennscheibe zu kappen sind ist besonders darauf zu achten, dass durch den Funkenflug nicht die Profile der Kunststoffenster sowie Verglasungen irreparabel beschädigt werden. Großflächiges Abdecken mit nicht brennbaren Stoffen wird angeraten.



- Im Bereich der Galerie bestehen aus Sicht des Sachverständigen keine Bedenken die HLZ 25 Abmauerung durch eine z.B. Einscheibensicherheitsglasscheibe zu ersetzen. Das Mauerwerk an dieser Stelle ist nicht Tragend und erfüllt keine statische Wirkung. Das Mauerwerk kann somit bedenkenlos mit einem Alligator (Ziegelsäge) eingeschnitten und abgestemmt werden.

Seitens des Sachverständigen wird angemerkt, dass ein weiterer Lokalausweis kurz vor Beendigung der Fassadenarbeiten sowie der Innenausbauarbeiten geeignet wäre.



BAUMEISTER
Dipl. Ing. (FH) Ing. Robert A. J. PETERLIK
allgem. bes. u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Weichselgartenweg 14
A - 7201 Neudörf an der Leitha
der-baumeister@gmx.at / Tel.: +43(0)664/2442850