



GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME "BILD-DOKUMENTATION"

-

XXX

XXX
1220 WIEN

AUFTRAGSGEGENSTAND:

AUFLISTUNG VON
AUFFÄLLIGKEITEN UND
BAUTECHNISCHEN FEHLERN
NACH DER BEGEHUNG VOM 2.11.2010
IN
XXX
1220 WIEN

EINLEITUNG: Dieses Schreiben stellt eine qualifizierte Mängelmeldung, jedoch kein Gutachten dar. Der Hersteller soll die Möglichkeit erhalten auf die angezeigten Mängel zu reagieren bzw. diese zu widerlegen. Allenfalls entscheidet eine vertragliche Vereinbarung, oder das Datum der Beauftragung über den möglichen normativen Mangelnachweis. Wir haben keine tiefere Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder Messungen durchgeführt. Dieser Bericht basiert demnach ausschließlich auf einer durchgeführten Augenscheinsbesichtigung und ist unverbindlich erstellt worden.

Günther Nussbaum-Sekora, Bau-Sachverständiger
Luftdichtheitsprüfer & Gebäudethermograf
Sachkundiger für Schimmelpilzsanierungen – TÜV Akademie
Sonderfachmann für Gebäudeabdichtungen,
Dachdeckerarbeiten, Trockenbauarbeiten



1. ERGEBNIS KURZFASSUNG

Laut Angaben der Hausinhabung, xxxx xxxxx, wurden von der "WESU Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H. Freihofgasse 4 1190 Wien" mehrere Einfamilienhäuser errichtet. Gegenständlich ist das Gebäude auf xxxxxxxxxx. Am 2.11.2010 fand eine gemeinsame Begehung mit Herrn und Frau xxxxx statt. Es sollten Risse an der Fassade sowie der Allgemeinzustand begutachtet werden. Desweiteren sollte die Ursache für nach Regenfällen zeitweilig auftretende Pfützenbildung im Eingangsbereich sowie für Zuglufterscheinungen im Bereich der Fenster-Türen ergründet werden. Bei meiner Begutachtung vor Ort habe ich alle Baufehler und Auffälligkeiten mündlich zu Protokoll gegeben. Herr xxxxxx hat demnach am 2.11.2010 eine Mängelmeldung an Herrn Kurzacz von "WESU..." übermittelt. Der Bauträger gibt dazu am 28.4.2011 an dass er zur Mängelbehebung Offerte eingeholt hat und dass dieses Sanierungskosten in Höhe Euro 5800 (vermutlich brutto) ergeben hätte. Es wurde demnach ein Vergleichsangebot in Höhe Euro 6000 an Herrn xxxx übermittelt. Herr xxxxx hat in seinem Schreiben vom 10.6.2011 dieses Angebot mit dem Hinweis auf die tatsächlich wesentlich höheren Sanierungskosten abgelehnt und darauf verwiesen dass er keine Preisminderung erzielen sondern ein fachrichtig hergestelltes Bauwerk haben möchte. Es sollten demnach unter Beauftragung und Aufsicht des Bauträgers "WESU..." die Sanierungsarbeiten begonnen werden. Trotz mehrmaliger Urgenz reagierte Herr Kurzacz (WESU...) bis dato nicht mehr.

Es soll nun klagsvorbereitend eine Mängelauflistung erstellt werden, zwecks neuerlicher "qualifizierter" Mängelmeldung und Klageeinbringung im Falle der Ablehnung durch den Bauträger. Ein Gutachten soll mit diesem Schreiben nicht erstellt werden, hierzu wären Bauverträge und Leistungsverzeichnisse zu studieren. Im Falle einer Klage sollen diese Leistungen über das Gericht angeordnet werden.

2. ERGEBNIS LANGFASSUNG

Eine Langfassung mit Vertrags- und Normenrecherche wurde nicht beauftragt, daher erfolgt eine diesbezügliche Einschränkung. Möglicherweise ergeben sich aus tiefergehenden Recherchen andere Schlüsse und Mängelbewertungen.

3. KOSTENSCHÄTZUNG MÄNGELBEHEBUNG

Eine Kostenschätzung sowie ein Sanierungskonzept ist nicht auftragsgegenständlich. Darüber hinaus sind weitere Evaluierungsarbeiten und Bauteilöffnungen zu empfehlen, eine abschließende Bewertung ist ohne Bauteilöffnungen nicht vorzunehmen. Jedenfalls ist alleine aufgrund der augenscheinlichen Notwendigkeit einer Fassadensanierung mit Sanierungskosten in Höhe rund Euro 18.000 zu rechnen. Für Spenglerarbeiten, die Sanierung der Verfließung und Ausbesserungsarbeiten an den Innenwandoberflächen, sowie Arbeiten an der Leitungsdämmung und Absturzsicherungen ist mit rund 8000 Euro zu rechnen, ohne Bauanschlussfugen

4. SCHLUSSWORT

Es liegen wesentliche bautechnische Fehler vorwiegend am Wärmedämmverbundsystem vor, hier sind die Sohlbänke fehlerhaft und undicht sowie die gesamte Sockelausbildung, weiters liegen zahlreiche Fassadenrisse vor welche Rückschlüsse auf eine fehlerhafte Befestigung am Untergrund zulassen. Die Verfliesung auf der Terrasse ist hohllagig wodurch eine stark eingeschränkte Nutzungsdauer zu erwarten ist. Bautechnische Fehler liegen bei den Spenglerarbeiten und sonstigen Bauteilen in geringeren Ausmaß vor. Betreffend der fehlenden Absturzsicherungen im Stiegenhaus sind dringend Verbesserungsarbeiten vorzunehmen. Sonstige Auffälligkeiten sind den nach folgenden Seiten zu entnehmen.

5. AGB - COPYRIGHT

Das Urheberrecht des vorliegenden Schreibens liegt bei dem unterfertigenden Sachverständigen Günther Nussbaum-Sekora und der Bauherrenhilfe D.e.U. Eine Veröffentlichung und Weiterleitung ist nicht gestattet. Ausgenommen für Zwecke des Rechtsverkehrs im gegenständlichen Schadensfall.



Das Schreiben wird digital übermittelt, es fehlt daher eine manuelle Signatur

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 1: Foliendach Lüftungskamin

Bild für Webversion entnommen

Baufehler / Auffälligkeit Nr.1) Bei der Erstbegehung vom 2.11.2010 wurde u.A. eine offene, nicht schlagregensichere Folienabdichtung festgestellt. Dieser Baufehler wurde lt. Angaben und Bildnachweis seitens Hr. xxx bereits behoben. Weiters auffällig 2) ist ein augenscheinlich ungedämmter Lüftungskamin ohne Schachtentlüftung mit einem ungedämmten Lüftungsrohr. Es wird empfohlen im Winter den Lüftungskasten mittels Hohlraumsonde auf Schimmelbefall zu prüfen. Lüftungsrohre über Dach sind gegen Kondenswasserbefall zu dämmen.

Bild 2: Detail zu Bild vor



Detail zu 1) vormals offener Folienhochzug. (Bereits behoben)

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 3,4: Giebeleinfassungen Foliendach



3) Bleche sind gemäß ÖNORM B2221 und Spenglerfachregeln nicht direkt am Untergrund zu befestigen. Die bestehende Verschraubung ist nicht zwängungsfrei und direkt bewittert. Es ist mit späteren Sturmschäden zu rechnen.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 5: Hängerinne Dach



4) Die Hängerinne ist teilweise ohne ausreichendem Gefälle hergestellt, es läßt sich Pfützenbildung in der verzinkten Stahlblechrinne feststellen.

Bild 6: Wärmedämmverbundsystem (WDVS)



5) Gemäß ÖNORM B8110 (Wärmeschutz im Hochbau - 2003) und den Werkvertragsnormen B 6400 (2004), B6410 (2004) ist das WDVS winddicht an die Bauteilab- und Anschlüsse anzubinden. Ein Dichtband ist im Bereich der Dachsparren bei der Begehung zerstörungsfrei nicht festzustellen gewesen. Eindringendes Wind und am schräg abgeschnittenen Sparrenkopf ablaufendes Niederschlagswasser kann allenfalls in die Konstruktion eindringen.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 7: Detail zu Bild vor



5) Detail zu Bild vor

Bild 8: WDVS - Sockelbereich



6) Im Sockelbereich ist es augenscheinlich aufgrund fehlerhafter Verdichtung der Erde in den Arbeitsgräben zu Setzungen gekommen. 7) Weiters ist der Übergangsbereich zur Perimeterdämmung fehlerhaft, es liegen nahezu im gesamten Sockelbereich bauschädliche Setzungsrisse vor. Die Ausführung ist nicht den Werkvertragsnormen B 6400 (2004) / B 6410 (2004) ...

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 9: WDVS - Sockelbereich



8) Die montierte Putzleiste ist fehlerhaft, der obere Schenkel augenscheinlich ohne ausreichender Neigung und Dichtband. Mit Wassereintritten ist zu rechnen. 9) In eingebauten Bereichen an der Fassade entspricht eine verzinkte Stahlverblechung nicht den Vorgaben an die Gebrauchstauglichkeit, es ist mit Rostbildung zu rechnen, ein

Bild 10: WDVS - Sockelbereich



10) Das WDVS ist im Sockelbereich unterhalb der Putzleiste nicht schlagregensicher, Wasser dringt ungehindert in die Konstruktion ein.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 11: WDVS Fallrohrbefestigung



11) Die Fallrohrschele ist verkehrt (90° Drehung) eingeschlagen, 12) ein Dichtstoppel fehlt, Niederschlagswasser kann in das WDVS eindringen.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 12: WDVS Rissbildungen



13) Die Eckbereiche zu den Fenster-Türen weisen zahlreiche Risse auf, es ist von einer fehlenden oder fehlerhaften Diagonalbewehrung auszugehen. Die Risse sind teilweise über 0,4mm breit und daher als bauschädlich anzusehen.

Bild 13: WDVS Rissbildungen



14) Rissbildungen mitten in der Fassade weisen auf eine grundsätzlich fehlerhafte Befestigung bzw. Verklebung, allenfalls auch auf Setzungen im Mauerwerk hin.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 14: WDVS Rissbildungen



14) Wie Bild vor, Rissbildung im Bereich Dämmplattenstoß. Es ist davon auszugehen dass sich die Rissbildung weiter verstärkt.

Bild 15: WDVS Rissbildungen



13) Wie Bild 12, jedoch im Bereich der Fensterbänke

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 16: WDVS Sohlbank



15) Fehlerhafte Sohlbankmontage, die vorgeschriebene Mindestneigung von 5° wird teilweise unterschritten, die Vorköpfe sind nicht wie vorgesehen EINgeputzt sondern diese stehen an der Laibung ohne wirksamen Dichtband an. Eine schlagregensichere Ausführung liegt nicht vor.

Bild 17: WDVS Sohlbank



15) Undichtheiten im Vorkopfbereich, die elastoplastische Verfüzung ist nicht fachgerecht.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 18: Kellerfenster Lichtschacht



16) Der Lichtschacht ist gebrochen und die Aufhängung ist im WDVS nicht schlagregensicher.

Bild 19: WDVS zu Terrasse



17) Nicht schlagregensichere Anbindung an die Terrassenverblechung

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 20: Schlagregendichtung Eingangstüre



18) Die Anschlüsse vom WDVS zur Eingangstüre sind nicht schlagregensicher, Niederschlagswasser dringt bei Beanspruchung ein.

Bild 21: Gebäudeabdichtung Terrassentüre



19) Augenscheinlich fehlt eine wirksame Abdichtung von der Terrassenplatte zur Terrassentüre. Die elastoplastische Verfüguung ist als Türstaffelabdichtung nicht zulässig.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 22: Schlagregendichtung Eingangstüre



18) Die Anschlüsse vom WDVS zur Eingangstüre sind nicht schlagregensicher, Niederschlagswasser dringt bei Beanspruchung ein.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 23: Türschwelle Eingangstüre



20) Die Eingangstüre ist ohne Vordach de facto frei bewittert. Eine wasserführende Türschwelle ist nicht erkennbar. Demnach vom Hersteller ein Nachweis zur entsprechenden Beanspruchungsklasse erbracht werden soll. Bei starken Regenfällen bildet sich lt. Angaben eine Pfütze im Inneren vor der Schwelle

Bild 24: Schlagregensicherheit Elektroinstallationen zu WDVS



21) Im Bereich der außen liegenden, frei bewitterten Elektroinstallationen liegen Undichtheiten gegen Niederschlagswasser vor. Die vorhandenen Dichtungen sind nicht ausreichend wirksam

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 25: Schlagregensicherheit Elektroinstallationen zu WDVS

Bild für Webversion entnommen

21) Im Bereich der außen liegenden, frei bewitterten Elektroinstallationen liegen Undichtheiten gegen Niederschlagswasser vor. Die vorhandenen Dichtungen sind nicht ausreichend wirksam

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 26: Verlegung E-Installation



22) Eine E-Installation wurde bauseits verlegt, die Ausführung im Eingangsbereich ist aus optischen Gründen so nicht zu akzeptieren, entspricht nicht den zu erwartenden Voraussetzungen.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 27: Bauanschlussfuge Fenster-Türe



23) Es werden teilweise Zuglufterscheinungen - vor allem im Winter - reklamiert. Mittels Fugenblatt lässt sich zerstörungsfrei feststellen, dass Klebebänder nicht oder nicht wirksam vorhanden sein dürften. Es wird eine Öffnung zur Einsicht empfohlen. Allenfalls liegen Baubilder vor.

Bild 28: Bauanschlussfuge Fenster-Türe



23) Es werden teilweise Zuglufterscheinungen - vor allem im Winter - reklamiert. Mittels Fugenblatt lässt sich zerstörungsfrei feststellen, dass Klebebänder nicht oder nicht wirksam vorhanden sein dürften. Es wird eine Öffnung zur Einsicht empfohlen. Allenfalls liegen Baubilder vor.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 29: Risse Innenoberflächen



24) Teilweise liegen Risse und Unregelmäßigkeiten im Bereich der Innenwandoberflächen vor. Im Bild erkennbar eine unsaubere Anbindung der Sohlbank an die Fensterlaibung.

Bild 30: Risse Innenoberflächen
Bild für Webversion entnommen

25) Im Bereich der Putz- und Trockenbauflächen liegen Ausführungsfehler vor. Bspw. wurden unterschiedliche Bauteile mittels einer starren Spachtelfuge verbunden. Dies ist nicht fachgerecht, es hätte eine Schattenfuge mit bspw. Kellenschnitt oder eine Bewegungsfuge eingebaut werden sollen.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 31: Risse Innenoberflächen

Bild für Webversion entnommen

25) Im Bereich der Putz- und Trockenbauflächen liegen Ausführungsfehler vor. Bspw. wurden unterschiedliche Bauteile mittels einer starren Spachtelfuge verbunden. Dies ist nicht fachgerecht, es hätte eine Schattenfuge mit bspw. Kellenschnitt oder eine Bewegungsfuge eingebaut werden sollen.

Bild 32: Absturzsicherung Treppen



26) Vor der Glasscheibe ist keine Absturzsicherung bzw. Sicherheitsglas erkennbar, 27) eine Absturzsicherung zwischen Treppe und Glasband ist nicht vorhanden. Es liegt "Gefahr in Verzug" vor.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 33: Planungsfehler



28) Es wurde im Bereich der Treppe ein öffnenbares Fenster eingebaut, aufgrund des Handlaufes ist dieses nicht voll funktionsfähig.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 34: Wasserleitungen Technikraum



29) Die Kaltwasserleitungen sind zum Kondenswasser- die Warmwasserleitungen zum Wärmeschutz zu dämmen. Eine Dämmung ist vorhanden jedoch fehlerhaft und nicht vollständig angebracht.

Bild 34: Wasserleitungen Technikraum



29) Die Kaltwasserleitungen sind zum Kondenswasser- die Warmwasserleitungen zum Wärmeschutz zu dämmen. Eine Dämmung ist vorhanden jedoch fehlerhaft und nicht vollständig angebracht.

6. BILDDOKUMENTATION

Bild 35: Terrasse Verfliesung



30) Die Terrassenverblechung ist augenscheinlich fehlerhaft, die 31) Verfliesung ist teilweise hohlagig und demnach scheinbar fehlerhaft - nicht nach dem Floating-Buttering-Prinzip- verlegt worden. Frostschäden sind mittelfristig zu erwarten