

Gutachterinstitut für Raumausstattung,
Bau- u. Fußbodentechnik UG (haftungsbeschränkt)
Karlstr. 26, 71679 Asperg

Sache:

Bericht Baunetz-Wissen Februar/März2013

Thema:

Klappernde und hohlliegende Parkettböden in Neubauobjekten

Brechende Kombination aus immensem Zeitdruck und mangelhafter Ausführung?!

Auch für versierte Handwerker/ Unternehmer ergeben sich, gehäuft in Neubauprojekten, nicht selten heikle Problemstellungen: Fertigstellungsfristen und daraus resultierender Zeitdruck, hinzu kommen durchwachsene Baubedingungen und die Pflichten der Auftragnehmer das jeweilig zu belegende `Gewerk`, hier Lastverteilungsschichten, auf Belegreife/ Verlegreife zu überprüfen und somit auch abzunehmen.

Unfraglich bleibt meist nicht die Unwissenheit, vielmehr eine positiv gestimmte Hoffnung auf das `Ausbleiben` und das `nicht zu Tage treten` möglicher Schäden/ Mängel.

Aus dem folgenden Fall könnten einmal mehr die Beteiligten durch die dortig gesammelten Erfahrungswerte schwerlich berichten.

Zur Sache:

Im Zuge der Erbauung eines Neubau-Wohnkomplexes im Heilbronner Raum, wurden Ende Januar/ Anfang Februar 2013 zunächst 6 großzügig bemaßte Wohnungen zur vertraglich fixierten Übergabe/ Abnahme „fertiggestellt“.

Die im Vorfeld `scheinbar` unproblematischen Abwicklungen zwischen Bauträger/ Handwerkern und den Auftraggebern ließen zunächst Gutes erhoffen. Diese ersten Eindrücke waren, nicht zur Überraschung des Sachverständigen, von nur geringer Dauer und führten folgerichtig zur geminderten Freude aller Beteiligten.

Während der allgemeinen Bauphase in oben stehender Angelegenheit gab es seitens der jeweiligen Auftraggeber zunächst keine Überwachungen/ Qualitätskontrollen, wonach der Abnahmetermin in gutachtlicher Begleitung als sinngemäße `Absicherung` und als `rein vorsorglich` betrachtet werden sollte.

Der unterzeichnete Sachverständige wurde vereinbarungsgemäß hinzugezogen und unter anderem beauftragt, die Gesamtheit der hochwertig ausgestatteten Fußbodenflächen (vollflächig verklebtes 2Schicht-Fertig-Parkett geölt u. Granitfliesen/ Platten) im Zuge der vorgenannten Abnahme zu überprüfen und über die Sachverhalte gutachtlich Ausführungen zum Besten zu geben.

Nach entsprechenden Korrespondenzabwicklungen und Einladungen, waren die Beteiligten/ Parteien nun zum Ortstermin versammelt, der Termin konnte sodann beginnen.

Bereits mit Beginn des Termins konnte durch entsprechende Protokollangaben ermittelt werden, dass auf Grund erheblicher Differenzen bzgl. des Zeitmanagements und der Schnittstellenkoordination (Bauträger und Handwerker) massive Komplikationen und Verzögerungen einhergegangen sind.

Die geplanten Zement-Estrichsysteme/ Lastverteilungsschichten wurden in der Folge nicht planungsgemäß im Oktober/ November, sondern erst Ende Dezember 2012/ Anfang Januar 2013 eingebaut und sollten folglich hier ihre zweckmäßige Bestimmung finden.

Somit stand der Auftragnehmer Parkettarbeiten/ Parkettleger unter starkem Zeitdruck;

Gutachterinstitut für Raumausstattung,
Bau- u. Fußbodentechnik UG (haftungsbeschränkt)
Karlstr. 26, 71679 Asperg

Erstens seine Arbeiten vertragsgemäß pünktlich fertig zu stellen und

Zweitens eigene anstehende Folgeaufträge termingerecht abwickeln zu können.

In Folge dessen wurden aussagegemäß weitere Parkettlegerhelfer intern hinzugezogen, um alle Arbeiten abliefern zu können. Exakte Angaben zur Ausführung konnten indessen, zumindest zu diesem Zeitpunkt, nicht abgerufen werden.

Bei der Überprüfung der vollflächig verklebten Parkettbodenflächen (eiche rustikal) konnten bereits im 1. Raum (repräsentativer Wohn-Essbereich ca. 45qm) unmittelbar hohl liegende/ hohl klingende Teilbereiche und klappernde Bereiche mit starken Bewegungen fixiert werden (in allen mit Parkett verklebten Räumlichkeiten insgesamt ca. 90!).

Bezüglich der nun notwendig gewordenen Schadensursachenforschung wurde unweigerlich und übereinstimmend zur Öffnung einzelner Teilbereiche gebeten und exemplarisch durch Abgesandte geöffnet.

Sofortige digitale Messungen ergaben überhöhte Feuchtigkeitswerte von bis zu 80digits (Normbereich 40-60digits). Im weiteren konnte festgestellt werden, dass der eingesetzte Dispersions-Klebstoff, bezogen auf die Prüfstellen, zwar tlw. zerquetscht, aber ohne Verbindung zum Untergrund vorlag (kohäsiv und adhäsiv), vereinzelt sogar zur Gänze fehlte.

Die Stimmung kippte, die Mängel blieben!

Auch die Diskussionen führten zu unweigerlichen Feststellungen, hinsichtlich weiterer Problemstellungen in der allgemeinen Bauphase.

So konnte beispielsweise erörtert werden, dass auch auf Grund maßgeblichen Nachdruckverhaltens, seitens der Bauträgerschaft auf den Parkettleger, Feuchtigkeitmessungen nur orientiert ausgeführt wurden und vereinzelt völlig unterblieben. Ein `Beschweren` der frisch eingelegten Parkettelemente erfolgte während der Abbindephase nicht. Dieses wurde nun durch den Auftragnehmer Parkettarbeiten kurzerhand durch `fachliche Unwissenheit` (durch die vorgenannt erfolgte interne Hinzuziehung weiterer Handwerkshelfer) offen gelegt.

Welche abschließenden, auch rechtliche/ kaufmännische, Abwicklungen zwischen den Beteiligten eintreten werden, vermag der Unterzeichner auf Grund der Aktualität des hier beschriebenen Falls zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu fixieren. Weitere Maßnahmen zur Schadensfeststellung (CM-Messungen, weitere Teilöffnungen usw.) wurden zumindest zunächst und bis auf weiteres noch nicht festgelegt.

Selbstverständlich unterliegen aber auch hier die Pflichten bzgl. Verlegreif-/ Belegreifprüfung und gegebenenfalls Bedenkenanmeldungen indes dem Auftragnehmer Parkettarbeiten, genauso die Ablieferung eines mangelfreien Gewerks auch in Anlehnung der vorgefundenen handwerklichen Fehlleistungen.

Für weiterführende Beratungen/ gutachtliche Ausführungen und sonstigen Fragen steht der Verfasser dieses Fachbeitrages unter den angegebenen Kontaktdaten gerne zu Ihrer Verfügung.

Verfasser dieser Fachbeitrages ist der Berufssachverständige

Michael D. Harsch