

Sache:

Bericht Estrichtechnik März-April 2013

Thema:

Brechende Kombination:

Nachstoßende Feuchtigkeit aus Lastverteilungsschichten und
Überwässerung von Ausgleichsmassen

Der vorliegende Fall beschreibt die unmittelbaren und schadensverursachenden Auswirkungen kombinierter unzureichender Belegreif-Trocknung und Verwendung ungeeigneter/ falsch eingesetzter Ausgleichsmassen auf Lastverteilungsschichten mit Fußbodenheizungssystemen.

In einem Neubauprojekt im Raum Neu-Ulm wurden im Zuge der Neuerstellung eines Mehrfamilienhauses unter anderem zementäre schnelltrocknende Lastverteilungsschichten mit Warmwasser-Fußbodenheizungssystemen eingebaut, also fertig gestellt.

Die vorgenannten Flächen wurden nach Fertigstellung im September 2012 sodann schlüsselfertig übergeben und den Einzugsaufwendungen der noch glücklichen Neu-Eigentümer stand, zunächst, nichts mehr im Weg.

Nur wenige Wochen nach vollzogenem Einzug und üblicher Nutzung wurden von den Eigentümern mehrfach lose Parkettflächen und ein „ungewohnt weiches Trittfühl“ festgestellt. Die Rügen beim zuständigen Bauträger blieben gleichgelagert unbeantwortet, wie die Fragen zur weiteren Vorgehensweise möglicher Aufklärungsversuche.

Auf Grund der bereits vollständig beglichene Kostensummen und des kontrolliert unterlassenen Mitwirkens des Bauträgers bzgl. genannter Sachverhalte, wurde der Verfasser dieses Fachbeitrags sodann zum Ortstermin gerufen, um unter anderem die Schadensursachenforschung zu betreiben.

Protokollangaben:

Bauseits sollten schnelltrocknende zementäre Lastverteilungsschichten/ schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung eingesetzt werden. Weiterhin sollten die Überarbeitungen mit Ausgleichs-/ Spachtelmassen erfolgen mit abschließend vollflächig verklebter Verlegung von Mehrschichtparkettelementen und Massivholzstäbe in diversen Sortierungen.

Feststellungen:

Bereits bei üblicher Begehfrequenz vor Ort und anschließender Klang-/ Abtastüberprüfungen konnte alsdann fixiert werden, dass in den erstbegutachteten Wohnbereichen bereits ca. 45 Fehlstellen, also hohlklingende Teilbereiche mit Bewegung im Parkettboden vorlagen.

Weitere gutachtliche Überprüfungen und Ausführungen führten unweigerlich zu einem Hinzuziehen Abgesandter des Bauträgers, wobei hier die Bauteilöffnungen exemplarisch stattfinden sollten.

Folglich konnte nach weiteren Diskrepanzen der 2. Gutachter-Ortstermin im Beisein aller Parteien stattfinden und die Bauteilöffnungen vollzogen werden, welche im Verlauf zu nicht unerwarteten Aufregungen unter den Beteiligten führten.

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

Die Überprüfungen/ Messungen des Estrichs/ der Ausgleichsmasse erfolgten unter anderem mit mobilen Darrofenmessungen (PCE MB120C), kapazitiven-Di-Elektrodenmessungen (Gann Hydromette) zur zerstörungsfreien Feuchtigkeitsortung, sowie Gitterritz/ Gitterschnittprüfung und Inaugenscheinnahmen durch mobile digitale Mikroskopie (DNT, mit ca. 500fachem optischen Zoom) vor Ort. Die Ergebnisse waren schnell und übersichtlich angelegt.

Die Stimmung kippte, die Mängel blieben! Festgestellt wurden zunächst stark überhöhte Feuchtigkeitswerte der Ausgleichsmasse. Selbige wurde in einem sehr verweichten und mürben Zustand vorgefunden. Thermogravimetrische und CM- Feuchtigkeits-Messungen der Lastverteilungsschicht und Ausgleichsmasse ergaben stark überhöhte Feuchtigkeitswerte über den gesamten Querschnitt. Im Weiteren konnten großflächig nicht zerquetschte Klebstoffriefen und tlw. gänzlich fehlende Kleberbenetzungen (Untergrund und Parkettrückseite) festgestellt werden.

In Bezug auf die völlig verweichten/ mürben Ausgleichsmassenschichten bleibt hinzuzufügen, dass hier eine starke Überwässerung während des Einbaus selbiger stattgefunden hat, was unweigerlich zum „Zerfall“ der Substanz geführt hat.

Nach erfolgten weiteren Maßnahmen und Protokollangaben wurde gutachtlich konstatiert, dass zum Zeitpunkt der Überarbeitung der Estrichflächen, dem Auftragnehmer Bodenbelagsarbeiten kein Aufheizprotokoll vorlag und ein Belegreifheizen weder stattgefunden hat, noch bekannt war dies ausführen zu müssen. Darüber hinaus wurden handwerksübliche Maßnahmen zur Bestimmung der Estrichfeuchtigkeit, vor! Der Überarbeitung/ Belegung seitens der Auftragnehmer durchweg nicht ausgeführt.

Somit bleibt abschließend der Hinweis bzgl. Prüf-/Sorgfalts- u. Hinweispflicht dahingehend gegeben:

1. kontrollierte Belegreifprüfungen vor! der Überarbeitung/ Belegung (Abnahme des Gewerkes) der Lastverteilungsschichten
2. (bei Bedarf) Bedenkenanmeldung/ Gewährleistungsausschluss/ Baubehinderungsanzeige
3. Ausführungs- u. Qualitätsüberwachung bzgl. Materialeinsatz und deren systemgebundener Verarbeitung

Für den vorgenannten Fall lässt es sich leicht vermuten, in welchen Regionen sich die Kostensummen und zeitlichen Aufwendungen bewegen dürften, die die vorgenannten Ausbaumaßnahmen verursachen werden. Nacherbesserungen wurden sinngemäß und in Anlehnung des zu erwartenden Nichterfolges unterlassen und der vollständige Rückbau/ Ausbau aller Parkettflächen veranlasst.

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