

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

Sache:

Bericht Estrichtechnik Mai-Juni2013

Thema:

Schadensfall: Trocknungsbeschleuniger in Lastverteilungsschichten

Differenzierung von Belegreifetrocknung und Untertrocknung

Die zeitlichen Druckverteilungen sind den versierten Auftragnehmern Estricharbeiten hinlänglich bekannt.

Fertigstellungsfristen, fixierte Abnahmetermine, Bauablaufverzögerungen usw. gehören nicht mehr zu den großen `Unbekannten` im Bauablauf.

In den letzten Jahren wurden hinreichende Fortschritte in den Bereichen `konventionelle Estrich-Trocknungsverläufe` und den `systembeschleunigten Estrichen/ Schnellestrichen` dargestellt und die Wertigkeiten der vorgenannten Produkte/ Materialien sind kaum mehr wegzudenken.

Durch die endgültige Eingliederung dieser Systeme können zwar durchweg Fertigstellungstermine zeitgestrafter eingehalten werden als in vergangenen Jahren, dennoch bringen diese noch recht jungen Produkte Eigenschaften und somit Problemstellungen mit sich, wie der nachfolgend zusammengefasste Fall zumindest aufzeigen soll.

Ein Einfamilien-Neubauobjekt im nördlichen Bayern wurde im Januar dieses Jahres schlüsselfertig übergeben, die Bauherren stellten sich zufrieden ein. Auch der Einzug, und nicht letztlich die Schlussrate, wurden somit strahlend abgeschlossen.

Trügerische Freude mit nachgelagerten Totalschäden.

Zur Sache:

Auftragsgemäß sollten von einem Subunternehmer/ Auftragnehmer Estricharbeiten konventionelle zementäre Lastverteilungsschichten in den einzelnen Geschossen (insgesamt ca. 210m², EG, 1.OG, 2.OG) geliefert und vollständig schwimmend eingebaut werden. Doch die Terminsetzungen unter Einhaltung der Fertigstellungsfristen überlagerten sich seitens des Bauträgers und deren vorgelagerten Gewerken nach dem Motto: „noch rechtzeitig und keinesfalls zu spät“.

Der Auftragnehmer Estricharbeiten wurde mit seinem eigenen Ausführungsbeginn ca. 3Wochen hingehalten, eine Verlängerung seiner Fertigstellungsfrist wurde ihm unverständlicherweise nicht gewährt. Bedenkenanmeldung/ Baubehinderungsanzeigen usw. erfolgten dennoch nicht, aber die Reaktion folgte in Form der fachlich geminderten Idee, sich von Zugaben entsprechender Trocknungsbeschleuniger zu behelfen, die, wie im Nachtrag festgestellt, `etwas` zu großzügig bemessen beigemischt wurden.

Nach dem Estricheinbau (nun trockenungsbeschleunigt) und der Einhaltung der herstellervorgegebenen Trocknungszeiten wurden die Estrichflächen für die Weiterverarbeitung vorbereitet, mehreren dokumentierten CM-Messungen unterzogen (im Mittel 1,6CM-%) und abschließend mit hochwertigen Fliesen/ Platten vollflächig verklebt belegt.

Wenige Wochen nach dem vollständigen Einzug erfolgten Mängelrügen in Form von Randabsenkungen und Aufwölbungen der Raummittenflächen in allen! Fußbodenbereichen.

Der Verfasser wurde zum Gutachtertermin gebeten und vorsorglich die Beteiligten zum Ortstermin eingeladen.

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

Feststellungen:

Unterzogen wurden die besagten Flächen umfangreichen gutachtlichen Messungen/ Überprüfungen unter Einbeziehung von erhofft möglichen Toleranzen. Weit gefehlt!

Zerstörerische und zerstörungsfreie Messungen (CM-Messungen/ Darr-Messungen/ kapazitive Di-Elektroden Messung und elektromagnetische Messungen) ergaben gleichgelagert massive Untertrocknungen des Estrichs aller geöffneten Bereiche im Gesamtquerschnitt.

(Beispielsweise betragen die CM-Werte abschließend und im Mittel max. 0,3 CM-%!)

Bestätigungsüberprüfungen (Biegezug- u. Druckfestigkeitsüberprüfungen) wurden in Anlehnung der zu erwartenden Intension und Einhaltung des Gutachterauftrags unter Hinzuziehung eines Prüflabors eingeleitet, die Ergebnisse waren bestätigend verheerend.

Die Estrichstempoproben und die allgemeinen Oberflächenbeschaffenheiten der Lastverteilungsschichten wurden in Form von staubig-kreidender und porös-mürber Substanz vorgefunden und zerfielen wortwörtlich in ihre eigenen Bestandteile, beim bloßen zerreiben.

Aus weiteren Überprüfungen und Protokollangaben konnte abschließend eine völlige Übermischung/ Beimischung der Trocknungsbeschleuniger festgestellt werden (Mischung nach Gefühl zuzüglich Mengenerhöhung), die zwar eine schnelle Belegreife/ Verlegereife annehmen ließen, aber in kürzester Zeit ein auslastendes und substanzzerstörendes Untertrocknen herbeigeführt haben.

Kurzum wird an dieser Stelle nachgetragen, dass wohl ein vollständiger! Rückbau aller Bodenbeläge, Lastverteilungsschichten und natürlich den Maßnahmen bzgl. Auszug/ Einzug/ Fremdunterbringung usw., sowie der Komplettneueinbau eines entsprechenden Fußbodenaufbaus veranlasst werden muss.

Fest steht, dass Trocknungsbeschleuniger durchaus Ihren erklärten Sinn haben und bei sachgemäßer Ausführung absolut ihren Zweck erfüllen. An dieser Stelle kann ausdrücklich und wiederholt darauf hingewiesen werden, dass die strikte Einhaltung der Produktvorgaben/ Herstellerhinweise zu sichern sind, auch wenn die Gegenüberstellung mit den dann zunächst unzufriedenen Baurägern/ Bauherren einhergeht (Baubehinderungsanzeige/ Bedenkenanmeldung usw.), um Bauschäden/ Folgeschäden, sowie massive Nacherfüllungen/ Komplettrückbaumaßnahmen zu vermeiden.

Stichwort: „Kostenübernahme im Schadensfall nach dem Verursacherprinzip!“

Verfasser dieser Fachbeitrages ist der Berufssachverständige

Michael D. Harsch