

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

Sache:

Bericht FußbodenTechnik Februar 2013

Thema:

Holzbalkenkonstruktion: Mängelrügen nach Kernsanierung

In einem ca. 100 Jahre alten Wohngebäude im Stuttgarter Raum, wurden im Zuge von Kernsanierungs- und weiterführenden Instandhaltungsmaßnahmen umfangreiche Eingriffe im und am gesamten Wohnobjekt, sowie wertsteigernde Ausbauten handwerklich durchgeführt.

Hierbei wurden unter anderem die erforderlichen Arbeiten bzgl. der Fußbodenkonstruktionen/ des Fußbodenaufbaus, auf den zu belassenen Holzbalken, in Auftrag gegeben.

Die Arbeiten erfassten laut Leistungsbeschreibung die Verlegung mit Bodenverlegplatten, das Ausgleichen des Höhenniveaus und das Einbringen eines hochwertigen Laminatfußbodens.

Zur Jahresmitte 2012 waren sodann alle in Auftrag gegebenen Leistungen/ Arbeiten, zumindest augenscheinlich, erbracht

Unmittelbar nach Fertigstellung und anschließender Vorabbesichtigung durch die Eigentümerparteien, erfolgten sodann erste Mängelrügen beim Bauräger: Starke Schwingungen/ Bewegungen und massive Knarrgeräusche in der gesamten Fläche wurden konstatiert. Im Weiteren wurden Quietschgeräusche (Metall/ Holz) wahrgenommen. Starke Höhendifferenzen/ Gefälle in der Raumebene.

Nach diversen, zunächst gütlich anberaumten Vor-Ort-Terminen und Nacherfüllungsversuchen, konnten auch die Auftragnehmer Fußbodenarbeiten die gerügten Schwingungen/ Bewegungen (innerhalb der gesamten Fußbodenkonstruktion) weder beseitigen, noch mindern.

Im Ergebnis wurde seitens der Auftragnehmer/ des Baurägers mündlich vorgetragen: „die Arbeiten entsprechen den anerkannten Regeln des Fachs und die Schwingungen seien, bedingt durch die Gegebenheiten der Holzbalken, üblich“.

Es wurde in der Folge nicht nur zur Abnahme gebeten, vielmehr dazu gedrängt!

Der Verfasser dieses Fachbeitrages wurde unter Zuruf der Eigentümer als Sachverständiger beauftragt, mit geeigneten Maßnahmen und Mitteln, die weitere Vorgehensweise und vorliegenden Sachverhalte zu klären.

Der Ortstermin erfolgte prompt, zu Dem die Involvierten Parteien selbstredend eingeladen wurden und, zur Freude des Verfassers, zahlreich erschienen sind.

Nachdem die sprachlichen Hürden genommen waren und auch sonstige fachliche Hindernisse beseitigt waren, konnte der Termin endlich beginnen und zunächst die Öffnung eines Teilbereiches vorgenommen werden.

Die Tatsachen blieben nicht lange verborgen und die Feststellungen und Protokollangaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

Verarbeitet wurden Verlegeplatten (OSB) 22mm in Nut-Federverbindung, die auf die vorhandene Holzbalkenkonstruktion, zumindest teilweise verschraubt/ nicht verleimt, verlegt wurden.

Schallmindernde Dämmungen/ Zwischenlagen wurden nicht ausgeführt.

Verschraubt wurde nach „Gefühl“, also nicht in! die Balken, sondern Großteils in die Hohlräume. Die eingesetzten Schrauben wurden im Baumarkt gekauft, jedoch nicht Wissens, dass es auch hier Mindestansprüche bzgl. Material/ Länge/ Gewinde gibt.

In Teilbereichen wurden Verlegeplattenreste eingeflickt (frei schwimmend zwischen den Balken!) und mit mutigen Unterkonstruktionsaufbauten unterfüttert. Nicht überraschenderweise wurden diese Aufbauversuche in die lose Schüttung und somit ohne jegliche Möglichkeiten, eine tragende Konstruktion zu erhalten, eingefügt und zudem Hohlräume mit PU-Schaum ausgefüllt.

Die Nut-Federverbindungen wurden darüber hinaus ohne jeder Rücksichtnahme auf etwaige Positionierung auf! den Balken vorgenommen und von Anfang bis Ende in „fallender Länge“ durchverlegt.

Auf die unterlassen Ausgleichs-/ Nivelliermaßnahmen wurde gänzlich abgesehen und die Höhendifferenz zwischen den Raumseiten liegen bis zu 48mm!

Ergänzend bleibt noch zu erwähnen, dass offensichtlich davon kein Gebrauch gemacht wurde, Sägeabschnitte/ Holzreste/ Zigarettenschachteln und Lieferscheine mülltrennend zu entsorgen, anstatt dessen wurden die Zwischenräume der Balken motiviert mit Müll und Bauschutt aufgefüllt und direkt mit den OSB-Platten abgedeckt.

Ob und inwieweit der Auftragnehmer Bodenbelagsarbeiten davon in Kenntnis gesetzt wurde, das Selbiger zum Zeitpunkt der Abnahme seines Gewerks natürlich eine mangelfreie Arbeit schuldet, entzieht sich der Kenntnis des Verfassers.

Auf Grund der vorgefundenen Sachverhalte konnte zur Schadens-/ Mängelbehebung selbstredend nichts erfolgen, außer der vollständige Rückbau der gesamten Fußbodenfläche/ Fußbodenkonstruktion und die Herstellung einer mangelfreien Leistung.

Erschwerend müssen sich die Parteien über etwaige Rückbau-/ Ausbaumaßnahmen der aufgestellten freistehenden Küche und aller Möbel einigen.

Abschließend muss hier festgehalten werden, dass die Problem der Schadenursachen nicht immer den vernachlässigten/ unterlassenen Einhaltung von Prüf-, Sorgfalts- u. Hinweispflichten der Bodenleger, oder fehlenden Fachkenntnissen geschuldet sind. Unweigerlich jedoch bleiben die Pflichten, die Unterkonstruktion auf Belegreife/ Verlegreife zu überprüfen und gegebenenfalls bedenken anzumelden, oder entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, weiterhin allein beim Auftragnehmer.

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