

Schadenssuche versteckter Mängel am Bau

Unseren Wohnbauten werden immer besser und mit hochqualitativen Baustoffen errichtet. Das meist unter enormen Zeitdruck. Versteckte Fehler sind quasi vorprogrammiert.

Zum Großteil scheidet es schon an der Verarbeitung der geprüften und zertifizierten Produkte durch das sogenannte professionelle „Fachpersonal“. Um die rasch fortgeschrittenen Bauarbeiten mittels einer Sichtprüfung zu bewerten, ist das geschulte Auge eines gelegentlich vorbeikommenden Facharbeiters oder der Bauaufsicht sind nicht immer ausreichend.

Defekte, wie Wasserflecken an Wand- oder Decken-Flächen etc., sind meist Ursachen versteckte Mängel in seiner Bauausführung. Aufgrund der Geschwindigkeit unterschiedlicher Baufortschritte wird es immer schwieriger, Fehler während der Bauphase visuell zu erkennen. Eine effiziente Messmethode ist die Messung der Luftdichtheit mit dem sogenannten Blower-Door Test. Mithilfe von Thermografie, Anemometer oder Nebel ist es oftmals möglich, versteckte Problemstellen aufzuzeigen und auch einzugrenzen. Eine angeforderte Leckageortung im Beisein dafür notwendiger Gewerke kann relativ rasch Aufklärung zum bemängelten Defekt geben. Bei Holzkonstruktionen ist es umso wichtiger eine Leckageortung während der Bauphase durchzuführen, um bereits im Vorfeld bestmöglich vorprogrammierte Defekte zu unterbinden. Auch wenn ein durchgeführter Blower-Door Test eine sehr gute Luftwechselrate, deutlich unter den geforderten Werten, zu erkennen gibt, heißt das nicht, dass versteckte bautechnische Mängel gegeben sind.

In der Praxis beginnen viele der Diskussionen im Beisein des Auftraggebers/Bauherren beim Einhalten der Grenzwerte für Luftdichtheit ohne Berücksichtigung der bautechnischen Ausführung.

Bei fertig gestellten Bauobjekten ist die genaue Position eines Defektes in den meisten Fällen ohne eine Bauteilöffnung nicht gegeben. Insbesondere hat die Installations-Ebene im Holzriegelbau seine Tücken. So kann der aufgezeigte Defekt in der Konstruktion ganz woanders zu finden sein als vermutet.



Bild 1: Luftdichtheit der Konstruktion außer Kraft



Bild 2: Defekt in Konstruktion der Gaupen