

# EnEV

## Baupraxis

September | Oktober 2017

7. Jahrgang, Ausgabe 37

23631 ISSN: 2509-9477

[www.enev-baupraxis.de](http://www.enev-baupraxis.de)

Fachmagazin für energieeffiziente Neu- und Bestandsbauten

**Hinterlüftete Fassaden** – Dämmanforderungen nach MLTB

**Wärmebrücken** – Die Planung ist das A und O

**Gas-Brennwertkessel** – Wann macht die Technik Sinn?



**NICHTWOHNGBÄUDE**  
Energieeffizient Heizen und Kühlen



Bild © VLevi - Fotolia

Streit am Bau

## „Vor Gericht bekommst du nicht Recht, sondern ein Urteil“

Ein Satz, der zu ergänzen wäre mit: ... und das nach jahrelangen Querelen! Am besten wäre es deshalb, es gar nicht zu einem Gerichtsverfahren kommen zu lassen. Neben Zeit- und Kostenaufwand kommen dann weitere Personen hinzu, nämlich Richter und neue Gutachter.

Kostengünstiger und wesentlich zeitsparender wäre vor dem Gang zum Gericht etwa der Versuch einer Mediation. Mediation ist ein seit vielen Jahren erfolgreiches Verfahren zur konstruktiven Lösung von Konflikten. Noch besser wäre es, auf Augenhöhe miteinander lösungsorientiert zu reden. Dass das leider im Spannungsfeld von z. B. Mieter und Vermieter, Bauherr und Bauausführendem, Werkbestel-

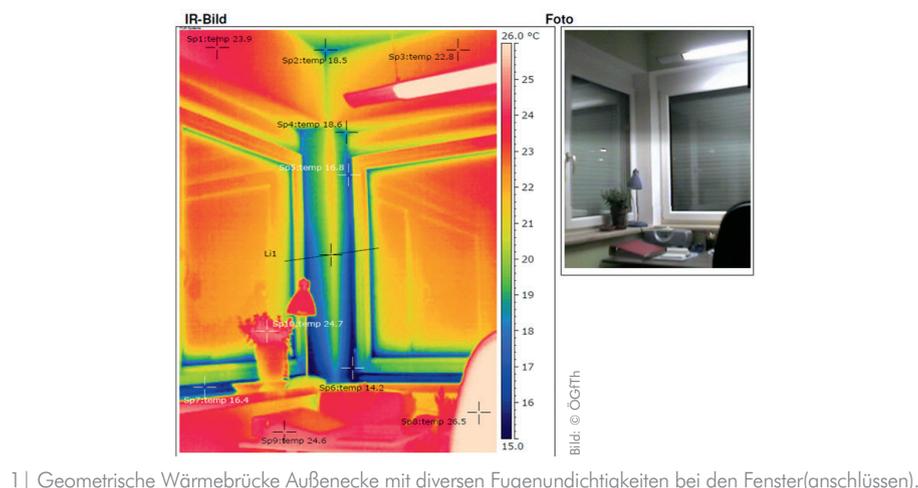
ler und Werkhersteller nicht so gut funktioniert, zeigt die Erfahrung. Nicht selten treten Konflikte erst einige Zeit nach Übergabe des Werks auf. In der Regel solange noch Gewährleistung bzw. Garantie besteht. Aber eigentlich auch darüber hinaus, denn die heutigen Gewährleistungsfristen spiegeln im Baubereich nicht die Lebensdauer der bestellten Sache. Im alten Ägypten haftete der Bau-

meister sogar lebenslang mit seinem Kopf für das Bestehen seines Bauwerks. Grundsätzlich sind Verbraucher durch Konsumentenschutzrecht und die EU-Verbraucherrichtlinie einigermaßen geschützt, wobei hier darauf hingewiesen werden soll, dass es zwar ähnliche, aber doch unterschiedliche Regelungen in den Staaten gibt, in denen diese Fachzeitschrift verbreitet wird. Es liegt also am

Konsumenten, sich schlau zu machen. Denn die verbraucherrechtlichen bzw. die ausgehandelten Grundlagen sind die Basis jeden Kaufs, jeder Werkbestellung. Natürlich kaum beim Kauf im Supermarkt. Aber bei komplexeren Dingen wie z. B. Autokauf, Mietvertrag, Hausbau usw. ist Schriftlichkeit angesagt. Auch den Weg zur Rechtsberatung sollte man vorab nicht scheuen, wenn es zu kompliziert werden könnte.

Ein Fall aus der Praxis: Eine Hilfsorganisation mietet für eine Person eine Zimmer-Küche-Bad-Wohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>). Im Mietvertrag stand „... es dürfen nur so viele Personen die Wohnung bewohnen als Wohnräume vorhanden sind ...“. Dass es nach einem halben Jahr einen Familiennachzug geben könnte, ahnte niemand. Als ich als Gutachter wegen eines Schimmelproblems herangezogen wurde, waren in der Wohnung neben dem Ehepaar noch drei kleinere Kinder anzutreffen. Zudem wurde eine Waschmaschine installiert, obwohl eine Gemeinschaftswaschmaschine und ein Trockenraum im Haus zur Verfügung standen. Dass die Wäsche in der Wohnung aufgehängt wurde, war zu erwarten. Ebenso, dass es ein großes Schimmelproblem gab. Mithilfe von Datenloggern, die Temperatur und Luftfeuchtigkeit über vier Wochen aufzeichneten, wurde dann nachgewiesen, dass nur ein Mal pro Tag für ca. 30 Minuten gelüftet wurde. Das war das Ende der Beziehung zwischen Mieter und Bewohnern. Die dargestellten Messergebnisse waren so verständlich, dass nicht weiter gestritten wurde, denn der Mieter sah ein, dass die Schuld bei ihm lag.

Mit dieser Geschichte möchte ich sagen, dass ein Sachverständiger, der Messmethoden einsetzt und Berichte liefert, die auch für Laien verständlich sind, oft mehr Erfolg bringt, als hochkomplexe, unverständliche Gutachterverfahren. Zumindest im Baubereich sollte das meist mit Messmethoden wie Datenloggern oder bspw. BlowerDoor und Thermografie zur Ortung thermischer Leckagen machbar sein. Diese entpuppen sich dann z. B. als schlecht eingebaute Fenster, automatisch absenkbare, aber nicht funktionierende Dichtungen für Außentüren, vergessene Dämmungen (bspw. im Dachboden- oder Kellerbereich), Durchbrüche oder nicht verschlossene Ziegelfu-



1 | Geometrische Wärmebrücke Außenecke mit diversen Fugenundichtigkeiten bei den Fenster(anschlüssen).

gen, von innen nach außen durchgebohrte Elektroleitungen ohne thermische Trennung, fehlende Thermokörbe bei Balkonen, fehlende Thermoverschlüsse bei Lüftungsleitungen, mangelnde Isolierungen bei warmwasserführenden Leitungen oder Boilern, Leckagen in Fußbodenheizungen bzw. Wasserrohrbrüche ... Die Liste ist beliebig erweiterbar. Sofern von einem Sachverständigen mit sehr guten Kenntnissen, Erfahrung und ordentlicher Ausrüstung gemessen, liefern Thermografie und BlowerDoor sowie Datenlogger derart anschauliche und letztlich überzeugende Ergebnisse, dass keine Fragen offen bleiben sollten – für Mieter genauso wie für Eigentümer oder auch den Mediator. Dass sich mit Datenloggern, die auch die Lichtintensität messen, auf das Benutzerverhalten von Personen schließen lässt, sei nur am Rande erwähnt. Aber auch diesen Messmethoden sind Grenzen gesetzt. Eine thermografische Untersuchung bei stärkerem Wind oder nicht ausreichendem Temperaturunterschied zwischen innen und außen ist bspw. nicht möglich. Wussten Sie aber, dass sich im Sommer die Verlegung von Wärmedämmplatten eines WDVS und dessen ordentliche Verdübelung unter Ausnutzung von Sonne und Schatten mit Thermografie überprüfen lassen?

Nach meiner Ansicht lässt sich mit sorgfältiger, nüchterner Basisarbeit aller Beteiligten der Gang vors Gericht oft vermeiden. Das Spannungsfeld Mieter/Vermieter, Lösungsansätze und Messverfahren ist Schwerpunkt des diesjährigen Thermografie-Forums Eugendorf, veranstaltet von der ÖGFTh am 22.–23.09.2017.

**Meinhard Perkmann**  
Dipl.-HTL-Ing.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Thermografie und langjähriges ÖGFTh-Mitglied.

Kontakt unter:  
[www.thermografie.co.at](http://www.thermografie.co.at)

**Die Österreichische Gesellschaft für Thermografie**

Die ÖGFTh ist seit ihrer Gründung im Jahr 1988 unpolitisch und nicht auf Gewinn gerichtet. Sie verfolgt den Zweck, ein Forum für Erfahrungsaustausch, Information und Weiterbildung zu sein. Erreicht wird das durch:

- Zusammenarbeit mit nationalen und internationalen Fachverbänden
- Mitarbeit in wichtigen europäischen Normen- und Fachausschüssen
- Information unserer Mitglieder über Zertifizierungs- und Schulungsmöglichkeiten sowie über aktuelle Gesetzgebung
- Veranstaltung von und Teilnahme an Tagungen und Seminaren

Weitere Ziele sind die Schaffung bzw. laufende Überarbeitung von Qualitätskriterien für Bericht, Befund, Gutachten oder Zeugnis erstellende Verwender von Thermografiegeräten sowie die Beratung von Kammern, Behörden und öffentlichen Institutionen auf dem Gebiet der IR-Thermografie.

# EnEV

## Baupraxis



Fachmagazin für energieeffiziente Neu- und Bestandsbauten

### Profitieren Sie von interessanten Inhalten, wie:

- **Aktuelle Informationen und professionelle Fachkenntnisse**  
Egal ob Änderungen bei Förderprogrammen, neue Produkte, Normen und Gesetze oder auch aktuelle Themen zu Luftdichtheit, Lüftung, Heiztechnik, Wärme- oder Feuchteschutz: Wir halten Sie kurz und präzise auf dem Laufenden.
- **Professionelle Planung bis ins Detail**  
Ein Fenstertausch ohne Schimmelrisiko? Dauerhafte Luftdichtheit bei schwierigen Anschlüssen? Wärmepumpe, Brennwerttechnik oder Fernwärme? Und: Rechnet sich das Ganze eigentlich? Experten geben Ihnen zukunftsorientierte Lösungen und praxisnahes Fachwissen an die Hand.
- **Realisierte energieeffiziente Vorzeigebauwerke**  
Wir begleiten herausragende Bauprojekte von der Planung bis zur Fertigstellung. Profitieren Sie von den Praxiserfahrungen Ihrer Kollegen und erweitern Sie Ihr Fachwissen für Ihre eigenen Bauvorhaben!



Bildrechte: © Markus R. Kegel

### Bestellung

Anforderung per Fax: **08233-381-222**

[www.enev-baupraxis.de](http://www.enev-baupraxis.de)

### Entscheiden Sie selbst:

#### ■ Premium-Abonnement

- ✓ Zeitschrift, DIN A4, ca. 64 Seiten, 6 Ausgaben pro Jahr
  - ✓ Zwei Sonderausgaben zu Spezialthemen
  - ✓ Alle Ausgaben der „EnEV Baupraxis“ als E-Paper im Online-Archiv
  - ✓ Rabatte und Freikarten für Veranstaltungen ausgewählter Kooperationspartner
- Jahresabo für 178,- EUR (+ 11,80 EUR Versand), zzgl. MwSt.; Bestell-Nr.: 54091/1-1665/1

#### ■ Standard-Abonnement

- ✓ Zeitschrift, DIN A4, ca. 64 Seiten, 6 Ausgaben pro Jahr
- Jahresabo für 98,- EUR (+ 11,80 EUR Versand) zzgl. MwSt.; Bestell-Nr.: 4091/1-1665/1

Bei Bestellung erhalten Sie die nächsterreichbare Ausgabe.

Firma: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Nachname: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

(Bitte angeben. Sie können jederzeit der Verwendung Ihrer Daten für Werbezwecke zu den ortsüblichen Basisstarifen widersprechen.)

Telefon: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift, Stempel