



Bauschäden – na und?



Objektdaten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Baujahr:	2018
Gebäudestandort:	Alleinstehend
Mauerwerk nach Angabe:	50cm Pichler Klimablock VZS, ohne Wärmedämmung
Heizsystem:	Fußboden-Heizung

Umgebungsdaten

Datum der Thermografie:	28.02.2019, 02:00-04:45 Uhr
Außentemperatur zum Messzeitpunkt:	-1°C
Raumtemperatur zum Messzeitpunkt:	23°C
Temperaturdifferenz $T_i - T_a$	24°C
Windgeschwindigkeit zum Messzeitpunkt:	Windstill
Witterung zum Messzeitpunkt:	Sternenklar, trocken
Rel. Luftfeuchte außen:	48%
Rel. Luftfeuchte innen:	50%

Die Geschichte beginnt mit dem Hausbau im Jahre 2018.

Frisch und fröhlich wird eine Baufirma mit gutem Ruf in Oberösterreich mit den Arbeiten beauftragt. Nicht bedacht: Das Haus wird in Niederösterreich errichtet. Andere Bauarbeiter, andere Sitten. Der Bauherr sitzt in OÖ und versteht das Sprachengewirr bald nicht mehr. Der örtliche Bauleiter selten erreichbar. Bei zu wenigen Baustellenbesuchen durch den Bauherrn, wird blauäugig Alles geglaubt. Zaghafte Versuche vorhandene Mängel aufzuzeigen – z.B. offene Sicht durch die Mörtelfugen in den Garten - werden von der Baufirma nicht entsprechend beachtet. O-Ton in einer Ostsprache: „Da kommen noch Putz“.

Ein Fachmann des Vertrauens wird aber nicht kontaktiert.

Ein Lichtblick: Dutzende Fotos dokumentieren das Entstehen des Objektes.

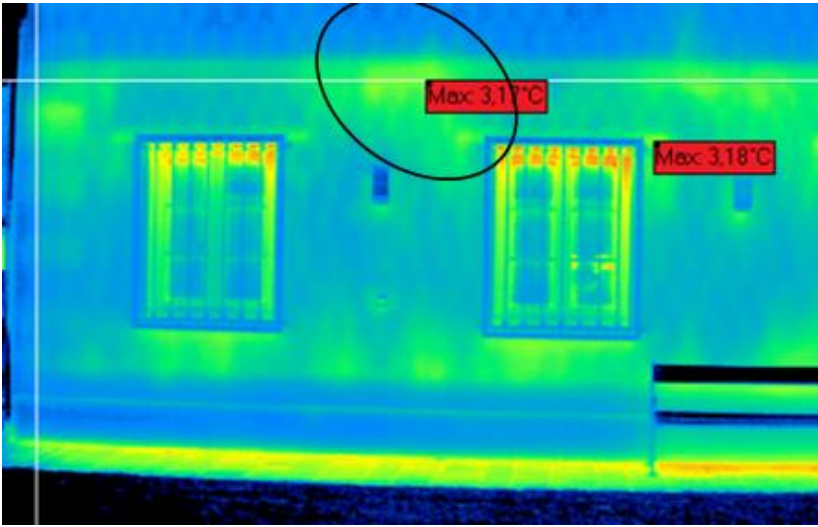
Aber schön ist es geworden:



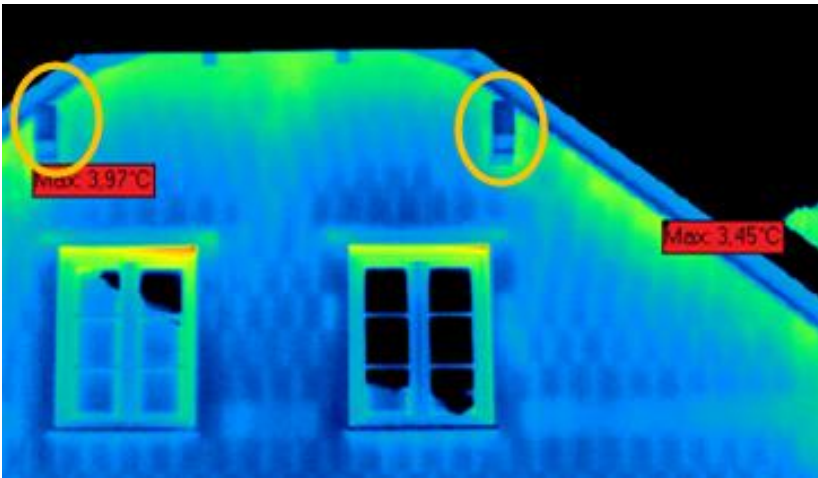
Der Vortrag beleuchtet das Thermografieergebnis und die Situationen vor und nach der Thermografie:

- von den Fehlern des Bauherrn
- über die der ausführenden Firma,
- den Rechtsstreit,
- bis hin zu einem letztendlich positiven Ausgang für den Kunden.

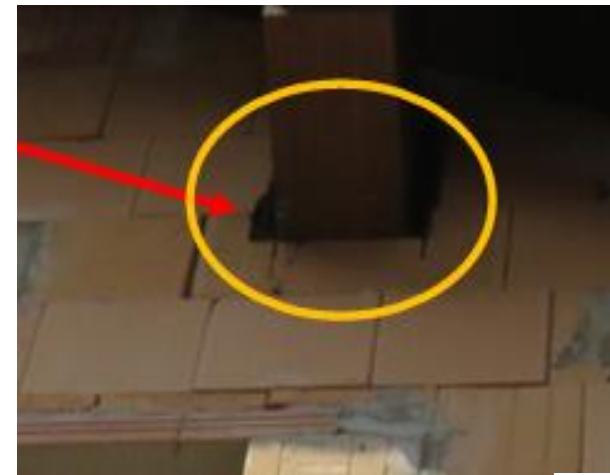
Thermogramme versus Rohbaubilder



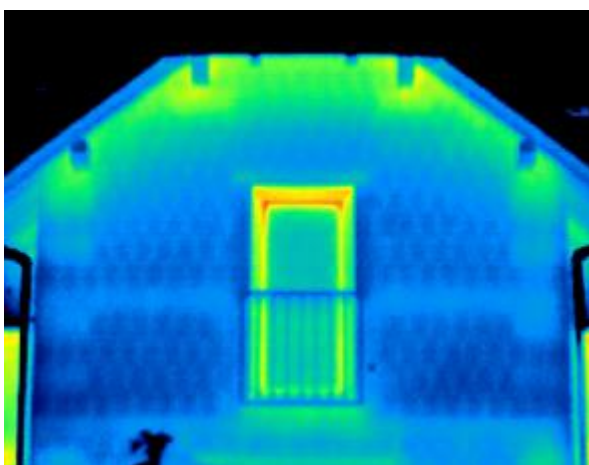
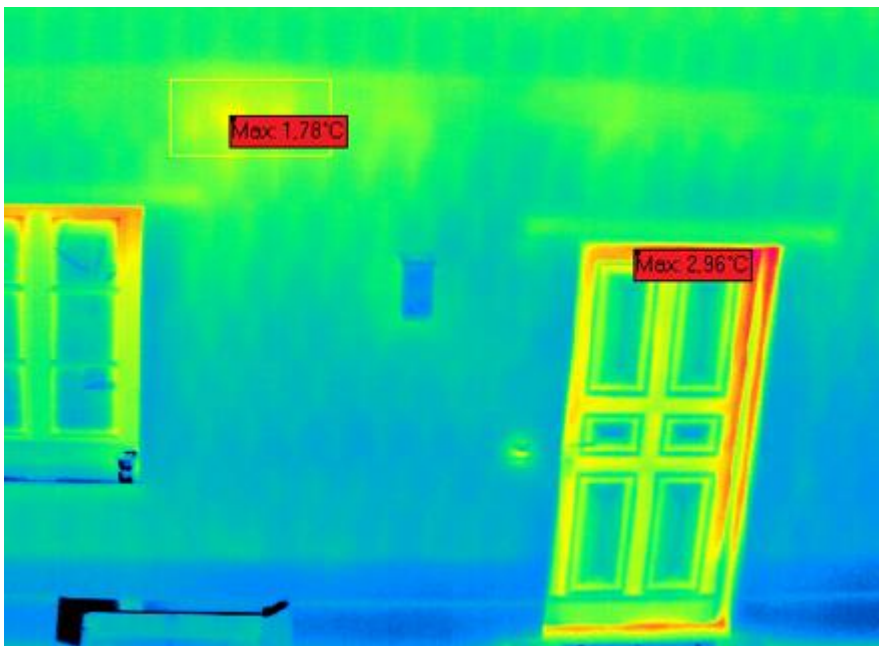
Ausgeprägte Fugenbreite, tlw. vermörtelt. Ziegel und Fenster-Überleger gebrochen. Der Schaden wurde vor Putzaufbringung nicht behoben.

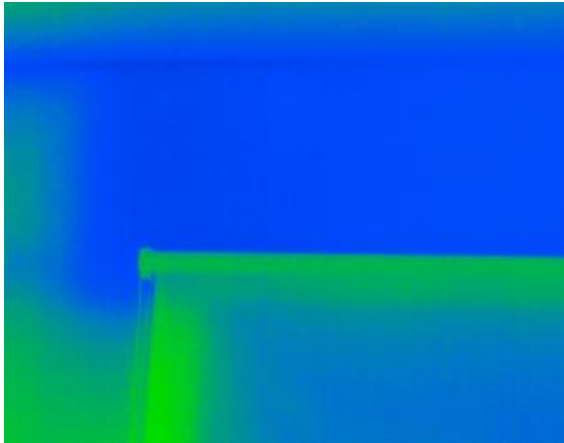
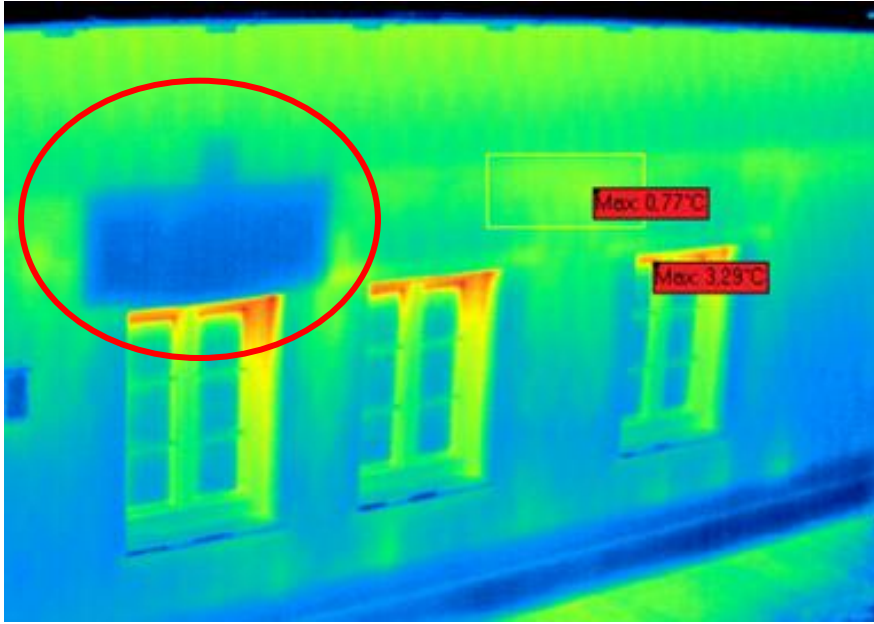


Die letzte Ziegelreihe zum Dach ist nicht oder mangelhaft mit Glattstrich versehen.

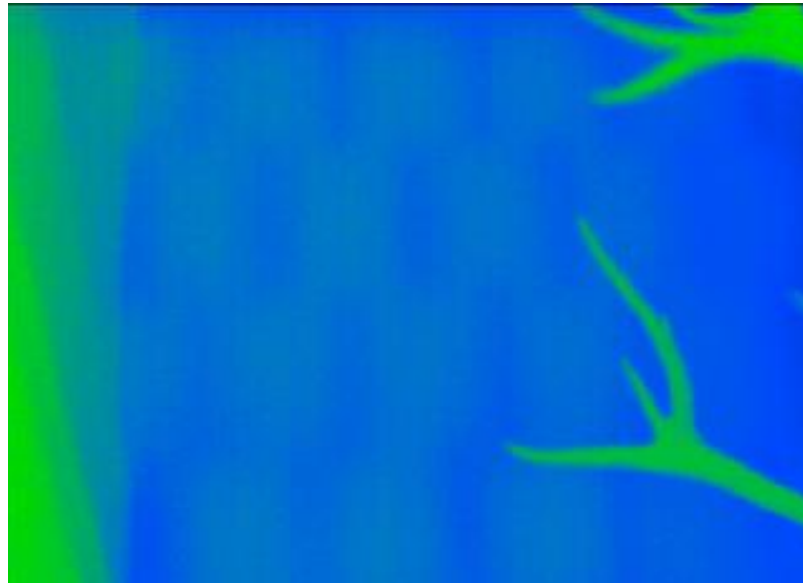
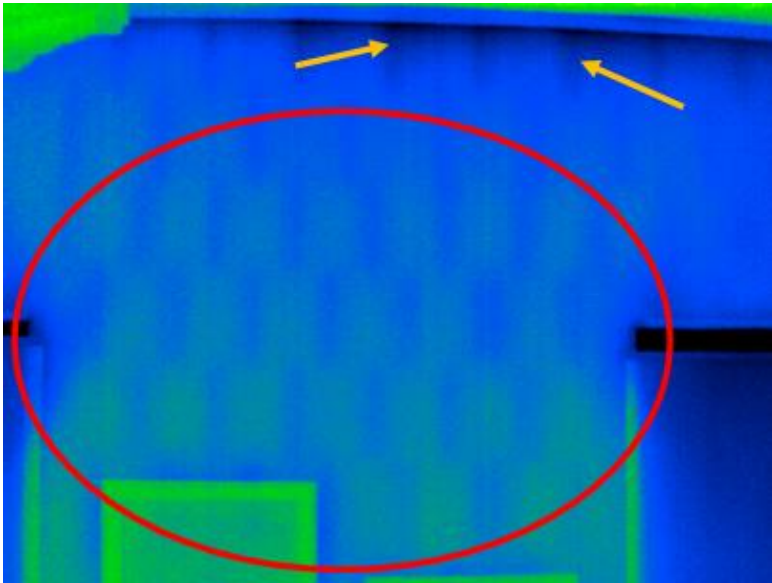
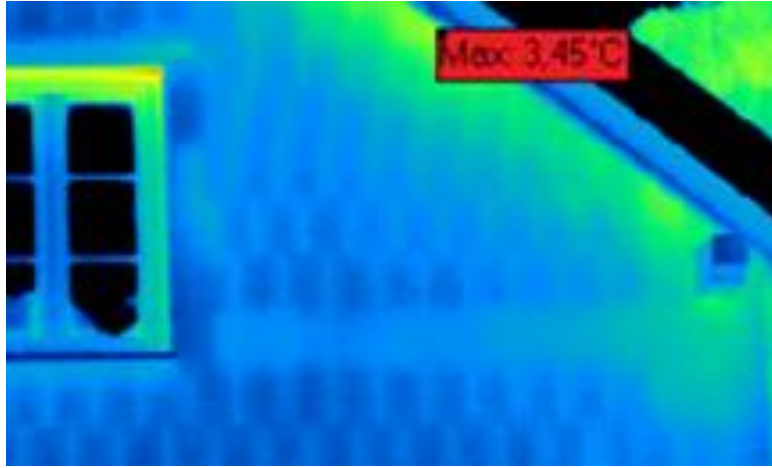
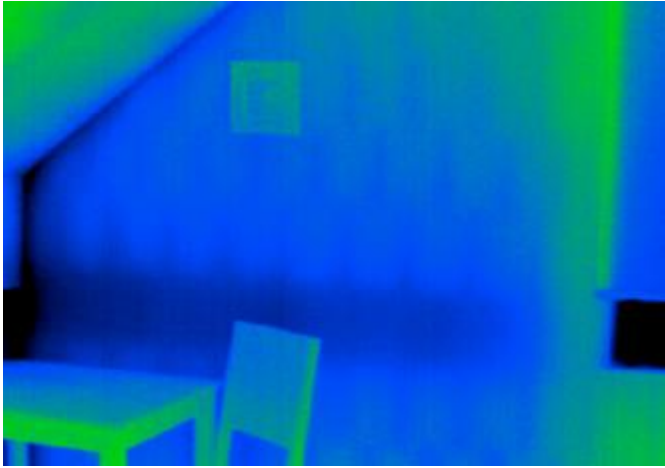


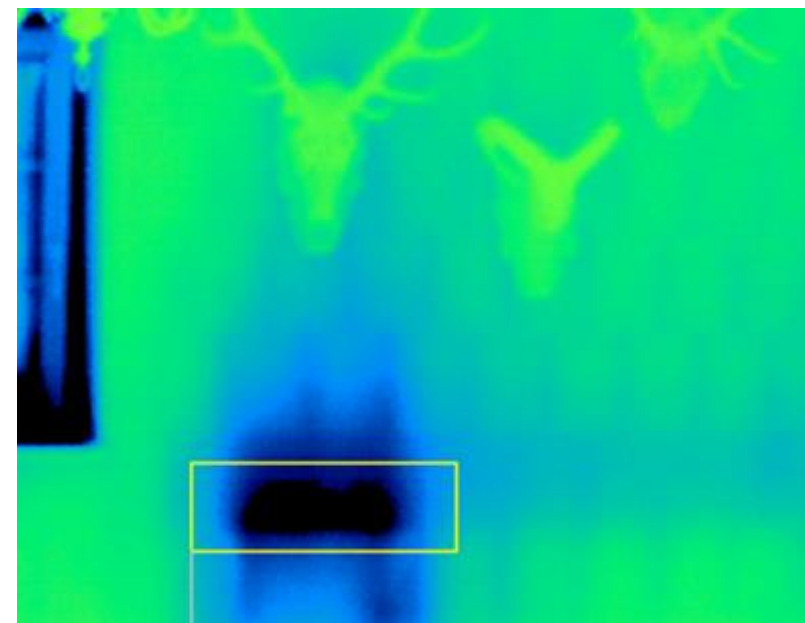
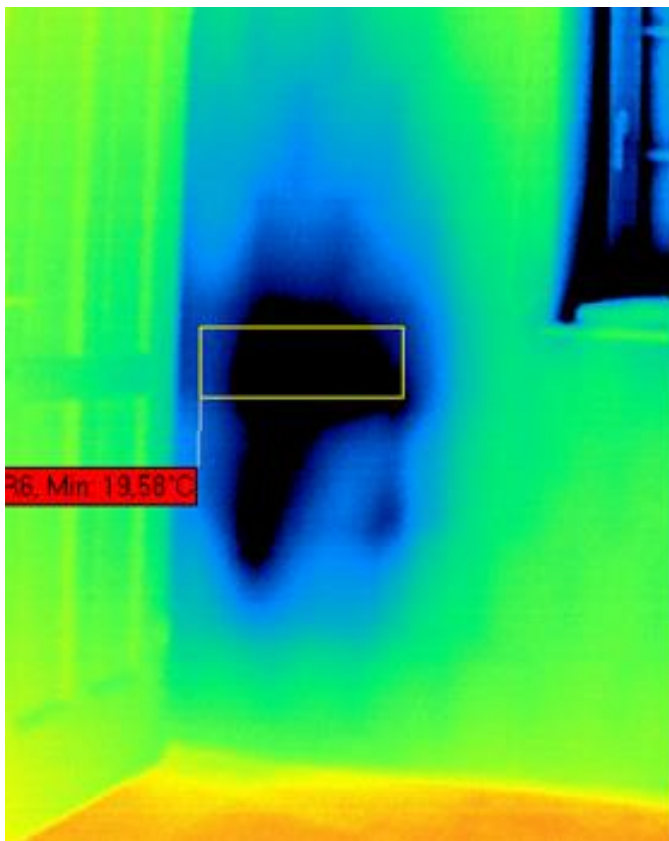
Große Lücken zwischen Holztram und Ziegel führen zu erheblichen Wärmeverlusten.





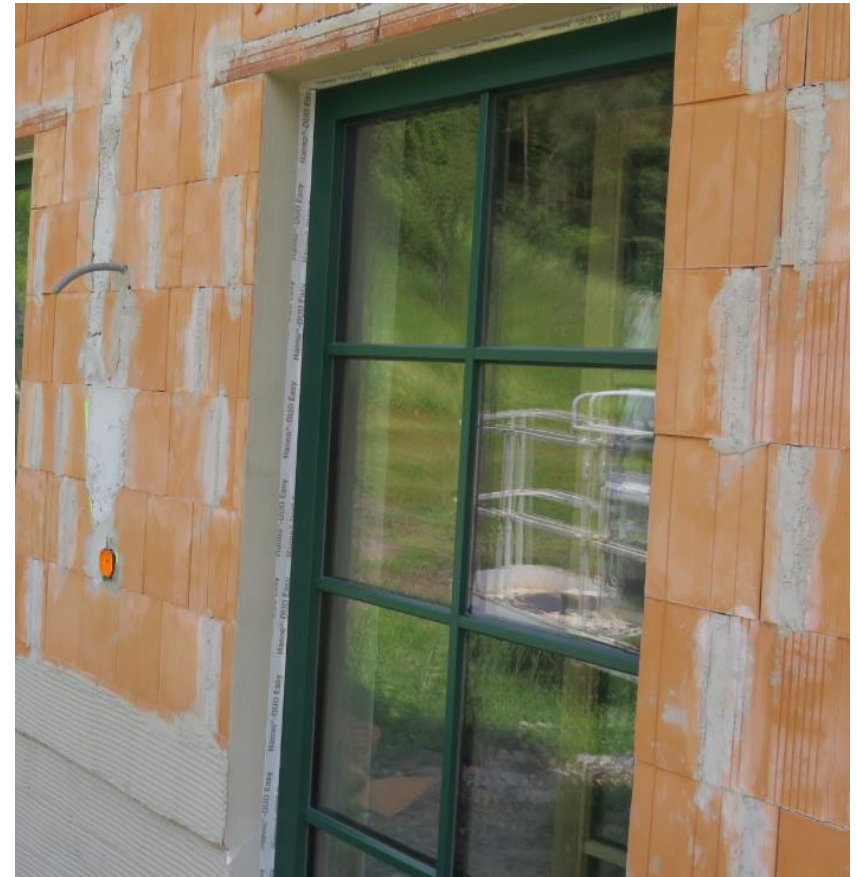
Neben den deutlich sichtbaren Baumängeln stellt besonders der, sowohl innen als auch außen sichtbare dunkle Fleck, ein bisher ungelöstes Rätsel dar.





Bausünden





Zusammenfassung

Fehler Bauherr:

- Auftragsvergabe ohne Information über die örtliche Qualität der Baufirma.
- Keine Baubesprechungen vor Ort verlangt.
- Mangelhafte bis keine Bauaufsicht. Keine Vertrauensperson vor Ort. Gutgläubig.
- Keine Kenntnisse einer „Ostsprache“.

Vorteil: Viele Bilder vom Rohbau.



Fehler Baufirma:

- Keine örtliche Bauleitung. Keine Baubesprechungen. Kein Bautagesbuch.
- Mängelaufzeigung des Kunden nicht ernst genommen.
- Ziegel teilweise nicht nach Vorschrift des Herstellers eingebaut. (Spaltbreite, Dünnbettmörtel)
- Beschädigtes Ziegelmaterial eingebaut.
- Keine fachgerechte Verarbeitung (Glattstrich bei Dach).

Vorteil: „Da kommen noch Putz“



Endergebnis:

- Thermografie im Februar 2019.
- Kunde zahlt Schlussrechnung nicht. Rechtsstreit bis 04/20.
- Einigung in der Gerichtsverhandlung.
- Kundeneinsparung: rund 50.000.-



Resümee für Thermografen bei strittigen Fällen

- Nicht nur das Objekt alleine betrachten.
- Alle Faktoren, so weit wie möglich, erheben.
- Besondere Beachtung der Baumaterialien und deren fachgerechten Einbau.

Danke