

LGA Bautechnik GmbH

In den besten Händen

Große Nachfrage nach LGA Baugutachten

Holzerstörender Pilz am Dachtragwerk einer Schwimmhalle. Totalschaden: Abriss des Daches und Neuherstellung



Gespräch mit den Architekten Erich Jäger und Hermann Grimm, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schäden an Gebäuden in der LGA Bautechnik GmbH, über ihre Tätigkeit als Bauschadensgutachter.

impulse: Herr Jäger, Herr Grimm für welche Auftraggeber arbeiten Sie hauptsächlich?

Grimm: Sehr viele Gutachten, etwa 60-70%, erstellen wir als technischer Beistand der Rechtspflege für Gerichte in selbständigen Beweisverfahren oder in Prozessen. Wir haben häufig die unterschiedlichen Ergebnisse anderer-zuvor tätiger Gutachter zu beurteilen. Oft bekommen wir die „schwierigen Fälle“, die besondere Untersuchungsmethoden erfordern, weil wir in der LGA mit unseren verschiedenen Fachleuten und Labors die kompliziertesten Sachverhalte klären können. Wir werden aber auch außergerichtlich mit Privat- oder Schiedsgutachten beauftragt, z.B. von Hausbesitzern, Hauverwaltungen und Versicherungen.

Jäger: Dabei geht es meistens um Streitigkeiten bei Bauausführungen und Konflikte über die erbrachten Bau-

leistungen, das, was gemeinhin als „Pfusch am Bau“ bezeichnet wird.

impulse: In welchem Zeitraum muss ein Hausbesitzer seine Rechte geltend machen?

Grimm: Bei der Abnahme, spätestens innerhalb der Gewährleistungsfrist, die, je nach Vertrag, unterschiedlich sein kann.

impulse: Was sind die häufigsten Auseinandersetzungen, mit denen Sie zu tun haben?

Jäger: Es gibt oft Ärger, wenn am Bau Probleme oder Mängel auftreten, um die sich der Bauträger trotz mehrfacher Aufforderung nicht ausreichend kümmert. Manchmal werden nicht qualifizierte Arbeitskräfte eingesetzt, welche die gesetzlichen Bestimmungen und den Stand der



Neubau im fortgeschrittenen Ausbaustand:
Schimmelpilzbefall an Holz- und Holzbauteilen einer Gaube



Aufwölbung eines Holzpflaster-Fußbodenbelages
durch Nässeinwirkung auf den Kleber

Technik nicht kennen, und nicht selten fehlt es an der richtigen Koordination der am Bau Beteiligten.

impulse: Wie sieht ihre Tätigkeit als Baugutachter aus?

Grimm: Hier gleicht kein Fall dem anderen. Zunächst sehen wir uns die Gerichtsakten durch, überprüfen Pläne, Vertragsgrundlagen und eventuelle Sondervereinbarungen. In Gerichtsverfahren laden wir dann alle Parteien zu einem Ortstermin ein. Alles läuft nach den strengen Regeln, die durch die Zivilprozessordnung vorgegeben sind. Mängel werden vor Ort erfasst, Ursachen ermittelt und zur Verantwortlichkeit Stellung genommen. Häufig sollen auch die Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung und deren Kosten angegeben werden.

impulse: Welche Mängel treten am häufigsten auf?

Jäger: Die Mängel sind sehr vielfältig, aber ich kann Ihnen einige Beispiele geben: Schäden an Dächern, abfallender Deckenputz, Risse in Wänden, Feuchtigkeit aus

dem Baugrund oder Algen und Schimmelpilzbefall sind häufige Streitpunkte. Relativ neu sind Schäden durch das so genannte „Fogging“, das Phänomen der schwarzen Wohnung z.B. nach einer Renovierung ...

impulse: ... und was sind die Ursachen für den schwarzen Staub?

Grimm: Hier wirken viele Ursachen zusammen. In aller Regel sind es aber organische Verbindungen, die aus Baustoffen ausdampfen, sich mit Staub aus der Luft verbinden und sich wie ein öliger Film auf Wände und Möbel ablagern.

Jäger: Für Betriebe mit Lebensmittelumgang und entsprechenden Hygienevorschriften können Bauschäden und ihre Folgen sogar existenzbedrohend sein. Stellen sie sich einmal eine Bäckerei mit verschimmelten Betriebsräumen vor.



Schimmelpilz in der Raumkante eines Wohnzimmers



Das Phänomen der schwarzen Wohnungen, auch als Fogging-Effekt bezeichnet

Grimm: In dem Zusammenhang fällt mir die Geschichte mit einem großen Schlachthof ein. Durch verschiedene Bauschäden und eine fehlerhafte Abdichtung sickerten Reinigungswasser vermischt mit Blut durch Decken und Wände. Rote Eiszapfen im Winter entlang der Fassade waren die Folge. Das hatte für ziemlich viel Aufregung gesorgt.

impulse: Die meisten Mängel lassen sich durch Nachbesserung doch sicher beseitigen?

Jäger: Es kann aber auch vorkommen, dass Nacharbeiten unwirtschaftlicher sind als Abriss und Neuerstellung. So musste z.B. in einem Erlebnisbad das gesamte Dach abgerissen werden, weil der weiße Porenschwamm die tragenden Holzteile zerstört hatte.

Kontakt

Dipl.-Ing. (FH) Hermann Grimm
LGA Bautechnik GmbH
Gebäude und Baukonstruktionen
Tel. (0911) 6 55-53 22
Fax (0911) 6 55-55 55
hermann.grimm@lga.de



Kontakt

Dipl.-Ing. (FH) Erich Jäger
LGA Bautechnik GmbH
Gebäude und Baukonstruktionen
Tel. (0911) 6 55-53 13
Fax (0911) 6 55-55 55
erich.jaeger@lga.de



impulse: Wie kann man sich vor „Pfusch am Bau“ schützen?

Grimm: An qualifizierter Beratung und Planung, am besten durch einen Architekten, sollte man keinesfalls sparen. Und wer z.B. bei Bauträgern auf Nummer sicher gehen will: Der TÜV Rheinland bietet baubegleitende Qualitätsüberwachung an.

Jäger: Aber wenn es schon Probleme gibt, dann sind die Betroffenen bei der LGA Bautechnik GmbH in besten Händen, mit unserem hochqualifizierten Personal, unseren technischen Möglichkeiten und Labors können wir alle Dienstleistungen im Haus erbringen, neutral und kompetent.

impulse: Herr Grimm, Herr Jäger, wir danken Ihnen für das Gespräch.