



Schadensfälle aus der Praxis

Ob sie überlebt haben...?

Interessant für den Gutachter sind Baustellensituationen, welche nicht sogleich klar und unmissverständlich zu werten sind. Kommt der Spezialist ins Grübeln, dann wird's spannend und das 3D-Denken muss aktiviert werden.



Verfärbte Stirnstößbereiche im Buchenfertigparkett.



Bilder: Lysser

Eichenfertigparkett mit Verfärbungen stirnseitig.

Mit 3D-Denken ist gemeint, dass nicht nur der Boden alleine begutachtet und beurteilt wird, sondern auch noch weitere Faktoren wie zum Beispiel die Bauweise, zeitliche Abläufe, das Nutzerverhalten oder andere, nicht sofort erkennbare Gegebenheiten berücksichtigt werden müssen. Zwei ähnlich gelagerte Schadensfälle kommen nur durch die Umsicht des Gutachters zum Abschluss.

FALL I: DAS EINFAMILIENHAUS

Der Neubau, an herrlicher Hanglage mit Südausrichtung sowie tollem Ausblick über das Tal und die angrenzenden Berge, weist im Erdgeschoss den Hauseingangs- sowie den ganzen Wohnbereich mit Küche, Essen, Wohnen, Salon und Büro auf. Vom Wohnzimmer aus kann der riesige Balkon betreten werden.

Im Untergeschoss liegen drei große Zimmer nebeneinander vor, ebenso mit Ausrichtung gegen die Talseite sowie direkten Ausgängen auf den nicht allzu kleinen Rasenplatz davor. Zum Hang hin verbindet ein langer Korridor die beiden Kinder- und

das Elternschlafzimmer. Am Ende des Flurs befindet sich die Treppe zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss.

In allen Räumen, exklusive Feuchtbereiche, konnte während der Gebäudeerstellung auf Zementestriche, mit integrierter Bodenheizung, ein werkversiegeltes 2-Schicht Fertigparkett, mit Buchendecklage und Fichtenlamellen als Träger, in Schiffbodendessin eingebaut werden. Abschlüsse gegen Wände hin wurden mit aufgeschraubten Holzsockelleisten, und bei Sichtanschlüssen mit elastischen Kittfugen ausgebildet.

Nach dem ersten Winter, das Einfamilienhaus konnte im Frühling des Vorjahres bezogen werden, reklamierten die Hausbesitzer eigenartige Verfärbungen im Parkett. Diese traten intensiv bei Stirnstößen, teilweise aber auch erkennbar bei Längsstößen auf. Betroffen waren aber nur Teilbereiche im Untergeschoss. Der Generalunternehmer, zusammen mit dem Verlegebetrieb des Holzbodens, wies jedoch jegliche Verantwortung für die Schattierungen im Holz von sich, was sodann zum Gutachten führte.

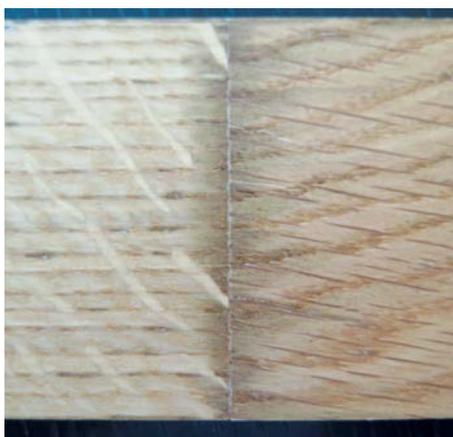
FALL II: DIE MIETWOHNUNG

In der großen Überbauung, mit vielen Mietwohnungen und insgesamt mehreren tausend Quadratmeter Parkett, überall das gleiche Produkt, traten nach zwei Jahren in nur einem Appartement im 3. Obergeschoss, und ebenso nur in Teilbereichen der Wohnung, Dunkelverfärbungen im Parkett auf. Betroffen waren vor allem die Stirnstöße.

Die eingeschossige Wohnung weist auf der Nordseite das Schlafzimmer, in der Mitte und gegen Westen ausgerichtet den Wohnbereich sowie angrenzend zur Südseite hin zwei Zimmer auf. Vor den Zimmern verläuft ein Korridor, welcher auch die den Zimmern direkt gegenüberliegenden Räume mit Bad, WC und Abstellkammer verbindet. Der Holzboden, ein ab Werk versiegeltes Mehrschichtfertigparkett aus Eiche mit HDF-Träger, liegt als eine zusammenhängende Bodenfläche über die ganze Wohnung vor. Unter den Zimmertüren, oder zum Korridor hin, sind keine Trennfugen im Bodenbelag konstruiert, trotz dem Unterbau aus Calciumsulfat mit Fussbo-



Holzbeeinflussung über ganze Decklagenstärke.



Dunkelfärbung über mehrere Millimeter.

denheizung. Über die Verwaltung der Häuser gelangte die Mängelrüge zum Parkettverlegebetrieb, welcher mit einem Gefälligkeitsgutachten durch einen ihm bekannten „Fachmann“ zum Schluss kam, dass ein Wasserschaden vorliege, respektive die Folge davon zu den Verfärbungen geführt hätten. In der Tat ereignete sich ein kleiner Wasserschaden im Bad, aber noch bevor

die Wohnung durch die Mieter bezogen wurde. Und dieses Wasser ließ die Trennwand zum Korridor hin feucht werden, aber ohne jegliche Beeinträchtigung des Parketts. Auch beim Augenschein durch den „Unabhängigen“ (Gutachter) wies das Parkett im Korridor, vor der Wand zum Badezimmer, absolut keine Verfärbungen oder Verformungen auf.

FESTSTELLUNGEN

In beiden Fällen wies das Parkett jeweils in den Stirnstößbereichen dunkle Verfärbungen auf. Diese verliefen mehrere Millimeter in das Holz hinein. Angrenzend traten die Decklagen ohne jegliche Schattierungen auf. Unter den Sockelleisten lag das Holz überall ohne irgendwelche Verfärbungen vor. Erst davor konnten die beanstandeten Stirnstöße mit Verfärbungen festgestellt werden.

Die Oberflächen der einzelnen Parkettstäbe erschienen absolut glatt, eben und ohne jegliche Schwellungen oder Einläufe, wie dies bei Oberflächenwasser auf dem Parkett zu Stande käme. Einzig die Verfärbungen störten die Nutzer. Vermutungen von verschiedenen Leuten, das Parkett wäre zu feucht oder mit ungeeigneten Mitteln gereinigt worden, konnte bereits vor Ort, rein visuell betrachtet, verneint werden.

Sowohl im Einfamilienhaus, wie auch in der Mietwohnung, traten die unnatürlichen Verfärbungen jeweils in lediglich einem Zimmer vollflächig auf. Die Korridore wiesen nur noch direkt vor den Zimmertüren der betroffenen Räume dunkle Stirnstöße auf. Je weiter weg vom Zimmer, desto weniger Schattierungen konnten ausfindig gemacht werden. Gar keine Unregelmäßigkei-



Kaninchen in der Mietwohnung.

ten wiesen, in beiden Wohnanlagen, die übrigen Räume mit Parkettböden auf.

In jeweils einem Zimmer musste also die Ursache der Verfärbungen liegen, aber wo?

Elektronische Holzfeuchtekontrollen, mit Stechelektroden und Widerstandsmessung, ergaben in der Mitte der Riemens „normale“ Ausgleichsfeuchtigkeiten im Parkett, resp. den Decklagen aus Buche oder Eiche. Diese betrug am Ende der Heizperiode und Trockenwetterphase etwa 5,5 - 6 %. In den verfärbten Zonen zeigte das Messgerät jedoch bis zu 3 % mehr an, aber ohne von Auge erkennbare Feuchtebeeinflussung im Holz.

Die Prüfung der Holzfeuchte mit der Darmmethode im Labor bestätigte sodann die Vermutung, dass keine erhöhte Feuchte in den verfärbten Stirnholz zonen vorherrschte. Die Ausgleichsfeuchte lag im verfärbten wie unverfärbten Holz identisch vor. Ein Unterschied aber machte die pH-Wert Messung im Labor. Das dunkle Holz der Decklagen weist einen um etwa 2 Punkte höher liegenden pH-Wert auf, also Richtung neutral - alkalisch. Mit dieser Prüfung

Anzeige
EMCO
216 x 88



Die Beni-Lysser Kolumne



Bild: Joas

Allerlei Düfte

Geschichten aus 25 Jahren Sachverständigenerfahrung und über 2.500 Gutachten

Die Begehung von Wohnungen und Häuser bietet sehr viel Interessantes. Unter anderem bin ich immer sehr gespannt auf den Duft einer Wohneinheit, der mich oft noch vor den Nutzern begrüßt.

Sehr angenehm empfinde ich das Aroma von frischem Kaffee am Morgen oder vormittags. Gegen Mittag hin dann die feinen Gerüche unterschiedlichster „Menus in Vorbereitung“ oder am Nachmittag ein Hauch von Frischgebackenem. Einem tollen Parfum aus Bad oder Dusche der so-

Und das Minipig grunzte zufrieden aus dem Stroh.

eben erst aufgestandenen und herausgeputzten Gastgeberin bin ich ebenso nicht abgeneigt.

Zu den weniger beliebten Düften zähle ich irgendwelche „Lufterfrischer“, oft die Spraydose betätigt unmittelbar vor dem Öffnen der Eingangstüre. Speziell, und nicht unbedingt für jedermann berauschend, kann auch Mal die unverkennbare Duftnote in der Luft der wunderschönen grünen (Heil)pflanze aus dem verschlossenen und genau heute gerade nicht betretbaren Zimmer vorherrschen. Welch dummer Zufall! Oder der Joint, die auch noch über lange Zeit riechbar ist.

Ebenso kein Fan bin ich von Mief aus der vollen Hose eines herumkrabbelnden Kleinkindes, für welches die gestresste Jungmutter wegen Handyanrufen und Nachbarinnenge-

plauder noch keine Zeit fand. Äußerst unterschiedlich empfinde ich das persönliche Eau de Cologne von Mieterinnen oder Hauseigentümerinnen. Das kann süß, herb, abstoßend, frisch, aufdringlich, dezent, Kopfschmerzen bildend oder ganz fehlend auftreten.

Eine breite Palette von Düften liegt vor bei den diversen fremdländischen Mitbürgern in unserem Land. Feiner Teewohlgeruch bei der indischen Familie, Jasmin bei den Thailändern, Lavendel in der griechisch besetzten Wohnung, und so weiter. Auf dem Land kann ich im neuen Wohnhaus der Farm bereits den typischen Milchproduzentinnen-Geschmack einatmen, im Holzhaus der leicht rauchige Hüttenduft des Holzfeuers.

Definitiv unerträglich empfinde ich die Ausdünstung von ungepflegten Hunden oder der Gestank von nicht gereinigten Katzenkisten. Da duftet irgendein Terrarium mit kaum auffindbaren Lebewesen darin doch wesentlich weniger intensiv. Die armen Viecher können aber nichts dafür! In einer Siedlung (Sozialwohnbau) betraf ebenso kein Verschulden die Tiere eines Kleinzoos in der Mietwohnung einer italienischen Familie. Im umgebauten Küchenschrank aus Holz, mit einigen Löchern in den Türen und viel hellen Hobelspänen auf den Tablaren, befanden sich im oberen Teil auf mehreren Etagen Kaninchen, unten gackerten zwei Hühner und das Minipig grunzte zufrieden aus dem frischen Stroh in der Badewanne.

Euer Gutachter und Duftgenießer Beni Lysser

konnten am Schluss auch die Ursachen für beide Schäden bestätigt werden.

Was dem Gutachter beim Augenschein vor Ort im Einfamilienhaus auffiel, war ein leerer Tierkäfig über einer transparenten Schreibtischunterlage in einer Ecke des Zimmers. Unter der Matte lagen keine Verfärbungen im Parkett vor. Die Grenze verlief scharf abgegrenzt der Schutzmatte entlang.

Auf die Frage, ob denn ab und zu ein Tier im Käfig hausen würde, kam folgende Antwort: Im Winter sind zwei Kaninchen im Käfig. Im Sommer aber dürfen die Tiere die ganze Zeit draußen in einem anderen Gehege verweilen. Und was fiel dem Gutachter in der Mietwohnung auf? Ein Tierkäfig mit einem weißen und einem schwarzen Kaninchen.

SCHADENSURSACHE

Verursacher der unnatürlichen Verfärbungen im Parkett waren also die Kaninchen. Deren Kot und Urin erzeugte ein stark alkalisches Gas und dieses konnte stirnseitig bei den Decklagen rasch und ohne Widerstand ins Holz eindringen. Im Holz resultierten sodann, durch eine chemische Reaktion, die dunklen Verfärbungen. Da das Gas aus der Umgebungsluft stammte, waren abgedeckte Parkettbereiche, zum Beispiel unter den Sockelleisten oder unter der Schreibtischvorlage, nicht betroffen. Und in den Korridoren traten die Raumluftbelastungen nur noch unmittelbar vor den jeweiligen Zimmern verstärkt auf, verflüchtigten sich dann aber, je weiter weg vom Zimmer der Standort lag.

SCHADENSBEHEBUNG

Ebenso im Labor konnte festgestellt werden, dass die Dunkelverfärbungen nahezu über die ganzen Stirnflächen der einzelnen Decklagen aus Buche oder Eiche vorhanden waren.

Ein Abschleifen und Neubehandeln des Parketts kam somit nicht Frage und als technisch ordentliche, resp. notwendige Lösung konnte nur der Totalersatz der Parkettböden mit Verfärbungen aufgeführt werden. Ob die Kaninchen die Bodensanierungen überlebten, ist dem Experten nicht bekannt.

Bernhard Lysser

Bernhard Lysser ist Experte ISP und Mitglied von Swiss Experts, der schweizerischen Kammer technischer und wissenschaftlicher Gerichtsexperten.