

Bauen

# Hauptproblem auf Winterbaustellen ist die Feuchtigkeit – Die Feuchte muss raus, rät der VPB und beschreibt, wie es geht

„Das Hauptproblem auf Winterbaustellen ist die Feuchtigkeit. Sie entsteht, wenn Estrich aufgebracht oder die Innenwände verputzt werden. Diese Feuchtigkeit muss raus“, konstatiert **Dipl.-Ing. (FH) Marc Ellinger**, Sachverständiger im Verband Privater Bauherren (VPB) und Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden. „Das funktioniert nur durch konsequentes Heizen und Lüften. Beides ist unentbehrlich, um Schäden am Neubau zu verhindern.“



Geheizt werden muss rund um die Uhr, 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Foto: Verband Privater Bauherren Regionalbüro Wiesbaden

## Ein bis zwei Heizlüfter pro Etage sind nötig

Funktioniert die Heizung im Haus noch nicht, sollten Bauherren Trocknungsgeräte einsetzen. VPB-Bauherrenberater Ellinger empfiehlt dazu Elektroheizer, keine Gasheizer. „Wichtig ist das gleichmäßige Heizen in allen Stockwerken, auch im Dachgeschoss. Ein bis zwei Heizlüfter pro Etage sind nötig. Geheizt werden muss rund um die Uhr, 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Dabei sollte die Innenraumtemperatur bei mindestens 10 Grad Celsius liegen. Im Idealfall sorgen Ventilatoren neben den Heizern für die gleichmäßige Verteilung der Wärme auf der Etage.“ Damit die nasse Luft auch aus dem Bau entweichen kann, muss regelmäßig gelüftet werden. **Marc Ellinger empfiehlt:** „Stoßlüften als Querlüften je nach Außentemperatur fünf bis 15 Minuten und das zwei- bis dreimal am Tag.“ Je kälter es ist, umso schneller funktioniert der Luftaustausch.

## Wer bezahlt das Trocknen der Baustelle?

Die Frage, wer das Trocknen der Baustelle bezahlt, führt erfahrungsgemäß immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Baufirma und Bauherren. **Da sich die Baufirma vertraglich verpflichtet hat, einen mängelfreien**

**Bau zu übergeben, sollte es in ihrem Interesse liegen, Feuchteschäden zu verhindern und entsprechend Heizgeräte aufzustellen.** Allerdings sehen das nicht alle Firmen so.

„Rechtlich gesehen kann mangelnde Trocknung, die zu Schäden an Nachgewerken und anderen Nachteilen bis hin zur Unbenutzbarkeit des Hauses zum vertraglichen Zweck führt, zu **Verzugsschadensersatzansprüchen, Abnahmeverweigerungen oder Abnahme mit Vorbehalt vieler Mängelrechte** und entsprechender Zahlungseinbehalte führen“, erläutert **VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag**. Damit die Situation nicht ausgerechnet in der Phase eskaliert, in der die Bauherren mitten in den Umzugsvorbereitungen stecken, rät der Jurist, ein eventuell nötiges Trocknungsmanagement und die Zahlung der entsprechenden Kosten stets **vorab im Bauvertrag ausdrücklich zu regeln**. „Dabei sollte auch die Dauer der Trocknungsphase realistisch in die Bauzeit eingeplant werden.“

„Bauherren, die das Thema nicht im Bauvertrag geregelt haben, müssen unter Umständen selbst aktiv werden und entsprechende Geräte mieten“, empfiehlt Marc Ellinger. „Aber allein mit dem Aufstellen von Heizgeräten ist es noch nicht getan, die Geräte müssen von Experten eingerichtet, überwacht und die Heizleistung gegebenenfalls angepasst werden, sonst drohen Trocknungsschäden. Das sind zum Beispiel Risse oder Verformungen, die entstehen, wenn die Oberfläche zu schnell austrocknet.“ Wichtig ist immer auch die Klärung der Frage, wer sich am Wochenende um das Lüftungsmanagement auf der Baustelle kümmert, wenn sie nicht besetzt ist.

## Die offene Luke zum Dachboden – ein Klassiker, der den Schimmel einlädt

„Ein Klassiker, der immer wieder falsch gemacht wird und oft zu massiven Schimmelschäden führt, ist die offene Luke zum Dachboden hin“, erinnert Marc Ellinger. Immer wieder stoßen VPB-Berater auf das Problem: Im Winter wird im Erdgeschoss und im ersten Stock verputzt und geheizt, während die Luke zum noch nicht ausgebauten und ungedämmten Dachgeschoss weit offen steht. Das ist bauphysikalisch fatal, denn die **Feuchtigkeit aus dem unteren Bereich zieht wie in einem Kamin nach oben und schlägt sich dort an den kühlen Dachsparren nieder**. „Diese Feuchtigkeit führt fast immer zu Schimmelbefall, der später teuer saniert werden muss. Im schlimmsten Fall müssen sogar ganze Balken ausgetauscht werden“, erklärt der Experte und weiß auch, was zu tun ist: „Das Treppenloch zum ungedämmten Dach muss verschlossen werden, entweder durch eine Lukentür oder durch eine Folie. Verschließen müssen Baufirmen auch Installationsdurchbrüche, die noch offen im ungedämmten Spitzboden enden. Sie müssen abgeklebt werden, solange unten geputzt und geheizt wird.“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

### IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>