



Wenn in der Umgebung eines Gebäudes Algen- oder Pilzbewuchs festzustellen ist, ist die Gefahr absehbar, dass auch die Fassade befallen wird.

(Foto: ISK)

Wer hat den Algenbefall zu verantworten?

Der Internationale Sachverständigenkreis Ausbau & Fassade (ISK) hat zur Problematik von Algen und Pilzen auf WDVS-Fassaden jetzt eine Stellungnahme herausgegeben. Darin wird die Verantwortung des ausführenden Handwerkers stark in Frage gestellt. Wichtig ist vor allem, den Bauherrn zu informieren.

»Was trocken bleibt, bleibt algenfrei.« Diese auf langjährige Gutachtertätigkeit aufbauende Erkenntnis lässt keinen Widerspruch, kein Gegenargument zu. Dies ist aber an Fassaden nicht vollständig zu verwirklichen, denn Fassaden können nicht dauerhaft und vollflächig trocken gehalten werden. Fassaden werden durch Niederschlag und Tau mehr oder weniger oft und intensiv mit Feuchte belastet. Feuchtigkeit ist die wichtigste Lebensgrundlage für Mikroorganismen (Algen, Pilze).

Die Putze und Farben herstellenden Industrien sahen in der Verwendung von Bioziden, also im Zusatz von für Mikroorganismen giftigen Wirkstoffen in die Beschichtungsmaterialien, eine Möglichkeit, das Wachstum von Algen und Pilzen zu verhindern. Internationale Versuche (zum Beispiel der EAWAG - Eidgenössische Anstalt für Wasserversorgung, Abwasserreinigung und Gewässer-

schutz, Dübendorf), BAM (Bundesanstalt für Materialprüfung, Berlin) haben jedoch ergeben, dass die in Beschichtungsmitteln (Putze, Farben) eingesetzten Mittel gegen Algen- und Pilzbewuchs schneller, als man bisher annahm, ausgewaschen und damit unwirksam werden (innerhalb zirka zwei bis drei Jahren).

Die Mitglieder des Internationalen Sachverständigenkreises (ISK) Ausbau & Fassade D-A-CH, mehrheitlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, kommen aufgrund ihrer jahrzehntelangen Bau- und Beratungspraxis sowie Gutachtertätigkeit zu folgenden Erkenntnissen:

1. Ein Befall mit Algen und Pilzen ist auch mit Bioziden nicht sicher und dauerhaft zu verhindern. Über diese Tatsache ist der Bauherr nachvollziehbar zu informieren:

- a. Wenn der Bauherr sich professioneller Baufachleute (Architekt, Planer, Bauunternehmer) bedient, von jedem einzelnen dieser Experten, sofern dessen Tätigkeit mit der Fassadenplanung, -konstruktion und/oder -ausführung verbunden ist.
 - b. Auch durch die Produkthersteller ist aufzuklären, indem auf den Gebinden und Verpackungen entsprechende Aufdrucke klar und deutlich die bioziden Inhaltsstoffe angeführt werden und außerdem auf deren zeitlich begrenzte Wirksamkeit, zum Beispiel durch Auswaschungen, hingewiesen wird.
2. Den Gebäude- und Dachformen (Architektur) kommt eine besondere Rolle beim Befall von Fassaden mit Algen und Pilzen zu. Die gegenwärtig modernen, meist sehr glatten Fassaden ohne nennenswerten konstruktiven Witterungsschutz (Dachüberstand), werden

regelmäßig bewittert und damit befeuchtet. Dem Planer solcher Gebäudeformen obliegt deshalb die Pflicht, den Bauherrn auf die Möglichkeit (beziehungsweise konstruktiv bedingte höhere Wahrscheinlichkeit) eines mikrobiellen Befalls nachweislich, also schriftlich hinzuweisen.

Jedem Fassadenfachmann ist klar, dass bei Ausführung größerer Dachüberstände ein Befall mit Mikroorganismen kaum eintritt. In einem kürzlich ergangenen Urteil des OLG Frankfurt heißt es deshalb: »Diesen Konstruktionsfehler (zu geringer Dachüberstand, Anm.) hat der Beklagte (hier Bauträger) zu verantworten ...« (Zur Gerichtsentscheidung Artikel rechts.)

3. Der ausführende Unternehmer (Stuckateur, Gipser, Maler, Fassader, ...) kann weder die Planung, noch das regionale Kleinklima, das auf das Gebäude einwirkt, und schon gar nicht die Wirksamkeit der Inhaltsstoffe in den von ihm zugekauften Beschichtungsmaterialien (Putze, Farben) beeinflussen. Er bringt lediglich ein Industrieprodukt an der Fassade an. Seine handwerkliche Tätigkeit (Aufrühren, Anmischen, Aufziehen, Verreiben, Glätten, Strukturieren) nimmt keinen Einfluss darauf, ob und wann eine Fassade mit Algen und/oder Pilzen befallen wird oder nicht.

4. Im Voraus abzuschätzen, ob aus regionalklimatischen Einflüssen Algen- oder Pilzbefall, zum Beispiel in einem Neubaugebiet oder bei einem renovierten Altbau auftreten wird oder nicht, ist weder für den Planer noch den Fachunternehmer möglich. Sind allerdings in der Umgebung der neu auszuführenden Fassade bereits bestehende Gebäude oder zum Beispiel Gehwegplatten, Verglasungen, Verkehrszeichen, Zählerkästen schon mit Algen- und/oder Pilzen befallen, ist die Gefahr für einen mikrobiellen Befall an der neuen Fassade absehbar.

*Internationaler Sachverständigenkreis
Ausbau & Fassade D – A – CH
Dr. Uwe Erfurth, Deutschland
Michael Hladik, Österreich
Dipl.-Ing. (FH) Hans Kögler, Deutschland
Walter Schläpfer, Eidgen. Gipsermeister,
Schweiz
Heinz Staub, Eidgen. Gipsermeister,
Schweiz
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wagner, Deutschland
Dipl.-Ing. (FH) Markus Weißert, Deutschland*

Nächstes ISK-Treffen in der Schweiz

Der internationale Sachverständigenkreis (ISK) Ausbau & Fassade D-A-CH ist eine seit 1997 bestehende Gruppe von öffentlich bestellten und vereidigten (D), allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten (A) Sachverständigen oder Fachexperten (CH). Diese haben sich zur Aufgabe gemacht, im zentralen, deutschsprachigen Europa, grenzüberschreitend und praxisorientiert Aktuelles, Fragestellungen und auch Problemfälle im Fachbereich Ausbau und Fassade zu beraten und zu kommentieren.

Für den Wissenstransfer sorgen seit 1999 die internationalen Baufach- und Sachverständigentage. Die Veranstaltung hat sich als qualifizierte baufachlich Weiterbildungsveranstaltung etabliert und erhält großen Zuspruch.

Zum letzten Treffen 2009 in Österreich kamen 200 Teilnehmer.

Die 11. Internationale Baufach- und Sachverständigentagung Ausbau & Fassade, die ISK 2011, findet vom 14. bis 15. Oktober 2011 in Thun im Berner Oberland, Schweiz, statt.

Die Tagung steht unter dem Motto: »Brennpunkte Ausbau & Fassade«. Grenzüberschreitend berichten Sachverständige vor dem Hintergrund von »Ursache, Vermeidung und Sanierung« praxisbezogen über aktuelle Schadenfälle, über die Analyse der Ursachen, Vermeidungsmöglichkeiten und Sanierungsmaßnahmen. Auch gibt es einen Ausblick auf das Bauen der Zukunft. Am Vorabend, am 13. Oktober, findet ein Kamingespräch statt zum Themenkreis »Preisminderung, Minderwert, zunehmende Mängel«.

@ www.isk-d-a-ch.org

Gewährleistung bei Fassadenverschmutzung

Als drei Jahre nach Fertigstellung einer Fassade großflächig Pilz- und Algenbewuchs auftrat, verlangte der Auftraggeber Schadenersatz. Nach seiner Auffassung war die Werkleistung mangelhaft. Nun ist die allmähliche Verfärbung einer Fassade infolge von Umwelteinflüssen für sich genommen noch kein Mangel, sondern eine zwangsläufige Folge der Alterung des Gebäudes. Der Bewuchs mit Algen und Pilzen beruht darauf, dass sich organische Substanzen, zum Beispiel Blütenstaub, an der Fassade ablagert und im Zusammenwirken mit Feuchtigkeit, die aus Regen oder Tau resultiert, dem Bewuchs Nahrung bieten. Es ist aber nicht üblich und entspricht deshalb auch nicht der Beschaffenheit, die erwartet werden kann, dass die Verschmutzung der Fassade ohne besondere, den Bewuchs fördernde Umgebungsbedingungen so schnell voranschreitet, dass bereits nach drei Jahren eine großflächige Reinigung der Fassade erforderlich wird. Ein solcher in kurzen Abständen wiederkehrender Unterhaltungsaufwand entspricht nicht der üblichen Beschaffenheit.

Es stellte auch einen optischen Mangel dar, dass das hell gestrichene Gebäude schon nach kurzer Zeit ein unschönes Erscheinungsbild bot. Diese Erscheinung

beruhte nicht auf besonderen Umweltbedingungen, sondern darauf, dass das Gebäude eine wärme gedämmte Fassade hatte. Eine wärme gedämmte Fassade bleibt außen erheblich kälter als eine nicht gedämmte Fassade. Sie ist deshalb auch regelmäßig über längere Zeit feuchter und das Wachstum von Pilzen und Algen wird mehr begünstigt als bei einer nicht gedämmten Fassade.

Diese Auffassung hat das Oberlandesgericht Frankfurt/Main im Urteil vom 7.7.2010 – 7 U 76/09 – vertreten. Es kam nicht darauf an, dass der in der Leistungsbeschreibung vereinbarte mineralische Putz und das verwendete Wärmedämmsystem für sich genommen mangelfrei ausgeführt waren, dass es auch keine in Richtlinien beziehungsweise DIN festgelegten Vorschriften für die Verbindung eines biozid ausgerüsteten Putzes oder Anstrichs auf wärme gedämmten Fassaden gibt und dass ein solcher Anstrich den Bewuchs auch nicht dauerhaft verhindern könnte. Wenn Bautechniken, wie die Dämmung einer Fassade, unerwartete Folgen nach sich ziehen, die insgesamt zu einem Mangel führen, haftet der Werkunternehmer hierfür auch im Rahmen der Gewährleistung.

Dr. Franz Otto