

## Wichtige Aspekte bei Altbausanierungen

### Inhalt

1. Ausgangslage.....	1
2. Ermitteln der Grundlagen.....	1
3. Prüfungen durch den Planer oder Unternehmer .....	1
4. Unterscheidung zwischen neuem, älterem oder altem Untergrund .....	3
5. Abweichen von Normen.....	3
6. Schlussbemerkung .....	3

### 1. Ausgangslage

Beim Arbeiten auf bestehenden, älteren oder alten Untergründen kommt es immer wieder zu Mängeln und Schäden an bestehenden und neuen Bauteilen. Dies, weil

- der bestehende Untergrund ungenügend geprüft
- ohne genügende Abklärungen von Normen und Regeln der Baukunst abgewichen
- die Materialverträglichkeit der neu einzubauenden Materialien mit den vorhandenen Materialien ungenügend geklärt
- man davon ausgeht, dass ein Untergrund der seine Funktion über viele Jahre oder Jahrzehnte erfüllt hat, dies auch in Zukunft weiterhin tun wird.

### 2. Ermitteln der Grundlagen

Die Beteiligten sind verpflichtet die Grundlagen frühzeitig und vollständig zu ermitteln. Dazu gehört das Klären des Zustandes und der Eignung des Untergrundes für den Weiterbau. Es muss geklärt werden, welche Materialien eingebaut sind und in welchem Zustand sich diese befinden. Ein Bauteil hat keine unendliche Lebensdauer. Zum Beispiel beträgt die normale Lebensdauer eines Estrichs – je nach Art und Belastung – zwischen 10 und 50 Jahren. Alleine weil ein Bauteil 20 oder 50 Jahre seine Funktion erfüllt hat, darf nicht davon ausgegangen werden, dass dieser seine Funktion weitere 20 bis 50 Jahre erfüllt.

Der Planer und Unternehmer, der unbesehen auf einem bestehenden Untergrund weiterarbeitet und dabei nicht beachtet, dass dieser am Ende seiner Lebensdauer angelangt ist, haftet für den gesamten Schaden, der möglicherweise daraus entstehen könnte.

Die Grundlagen sind nicht nur im Interesse des Bauherrn und der Planung zu ermitteln, sondern auch um diese für die Zukunft zu dokumentieren. Diese Dokumentation kann in 5, 10 oder 20 Jahren bei den nächsten Bauarbeiten wichtige Hinweise geben.

Bei Arbeiten in bestehenden Bauten muss zusätzlich die Materialverträglichkeit geprüft werden. Je nach eingesetztem Material muss geklärt werden, ob sich die vorhandenen Materialien mit den neu einzubauenden Materialien vertragen. Oft sind weiter gehende Abklärungen – zum Teil mit Spezialisten – erforderlich.

### 3. Prüfungen durch den Planer oder Unternehmer

**Der Planer** (Architekt, Bauleiter, Bauingenieur usw.) ist als sachkundiger Vertreter des Bauherrn verpflichtet in seiner Planung die Grundlagen zu ermitteln. Dazu gehören z. B. die Eignung der bestehenden Untergründe, der bestehende Aufbau einer Konstruktion usw.

**Der Unternehmer** kann nicht davon ausgehen, dass sich der von ihm zu bearbeitende Untergrund für seine Arbeit eigne. Er ist verpflichtet, offensichtliche Mängel anzuzeigen. Je nach Arbeitsgattung obliegen dem Unternehmer weitere Prüfungspflichten (z.B. Norm SIA 118/251, 118/252, 118/253). Der Unternehmer beschränkt sich – sofern der Bauherr sachkundig beraten oder vertreten ist – auf die Prüfungen mit den handwerklich üblichen Methoden (Höhen-, Feuchtigkeits-, Haft-, Zugmessungen, visuelle Prüfung usw.).

Der Unternehmer ist gemäss der Norm SIA 118 Art. 25 nur beschränkt zur Prüfung des Untergrundes verpflichtet, ausser wenn der Bauherr nicht fachkundig oder nicht fachkundig beraten und vertreten ist. Dann übernimmt der Unternehmer die Pflichten des Planers und ist zum Ermitteln der entsprechenden Grundlagen verpflichtet.

Vom Unternehmer kann, wenn der Bauherr durch einen Planer vertreten ist, nicht erwartet werden, dass er z. B. den statischen Aufbau, die Tragfähigkeit einer Decke und die Wasserdichtigkeit einer Betonkonstruktion abklärt. Bei einer Prüfung mit den handwerklich üblichen Methoden eines Untergrundes wird die Oberfläche auf ihren Zustand geprüft. Damit kann keine Aussage über den Schichtaufbau und die Tragfähigkeit dieses Untergrundes gemacht werden. Eine Oberfläche eines Estrichs kann visuell einen guten Eindruck hinterlassen. Bei weitergehenden Prüfungen könnte man aber feststellen, dass der Estrich unterhalb der obersten Schicht seine Festigkeit verloren hat oder, dass es sich um einen Estrich mit sehr unterschiedlichen Schichtdicken usw. handelt.

Vorsicht ist geboten, wenn ein Unternehmer gegenüber einem Bauherrn erklärt, dass aus seiner Sicht der vorhandene Untergrund für die Weiterarbeit geeignet sei. Mit dieser Aussage übernimmt der Unternehmer eine weitergehende Verantwortung für die Eignung des Untergrundes.

**Besonderheiten bei Altbauten und bei Offerten ohne, dass der Bauherr sachverständig oder durch einen Sachverständigen beraten oder vertreten ist.**

Bei Altbauten wird vom Bauherrn oft kein Planer (Architekt, Ingenieur oder Bauleiter) beigezogen. Der Unternehmer, der einem Bauherrn bei einem Altbau eine Offerte unterbreitet und die Arbeit ausführt, ohne dass ein Planer (Architekt, Bauingenieur oder Bauleiter) den Bauherrn vertritt, übernimmt dann mit die Aufgaben des Planers und damit auch dessen Verantwortung.

Die Prüfungspflicht endet nicht mehr bei den handwerklich üblichen Prüfungen des Untergrundes. Der Unternehmer muss in diesem Fall alle Grundlagen ermitteln und Prüfungen vornehmen, die ein sorgfältiger Planer in derselben Situation auch vornehmen muss. Die Liste der erforderlichen Grundlagen und Prüfungen muss im konkreten Fall ermittelt werden. Dazu gehören z.B. Kontrolle der Tragfähigkeit, Abklären der bauphysikalischen Randbedingungen und sich daraus ergebenden Anforderungen usw.

Viele Unternehmer sind sich der damit verbundenen Verantwortung nicht bewusst. Mit der Übernahme eines solchen Auftrags übernimmt der Unternehmer die Haftung für die richtige Planung und die umfassende Kontrolle des Untergrundes. Entstehen Schäden, haftet der Unternehmer für die sich aus der ungenügenden oder unvollständigen Planung und der ungenügenden Ermittlung der Grundlagen und den ungenügenden Prüfungen entstehenden Schäden und Mängel.

Die Haftpflichtversicherung des Unternehmers deckt normalerweise nicht die Haftung für Planungsfehler, die ungenügende Ermittlung der Grundlagen und unvollständigen Prüfungen

des Unternehmers. Damit diese Haftung durch die Versicherung gedeckt würde, müsste der Unternehmer eine separate Versicherung als Planer abschliessen.

#### 4. Unterscheidung zwischen neuem, älterem oder altem Untergrund

Bei einem **neuen** Untergrund kann davon ausgegangen werden, dass der Vorunternehmer diesen Untergrund gemäss den geforderten Spezifikationen erstellt hat. Hier kann man sich in den meisten Fällen – nach einer visuellen Prüfung – auf die Angaben des Vorunternehmers und der Bauleitung verlassen (Plan, Leistungsverzeichnis und Leistungserklärung des eingebauten Materials verlangen.)

**Ältere oder alte** Untergründe entsprechen in vielen Fällen den Anforderungen für eine Weiterbearbeitung nicht. Dies lässt sich mit einer Prüfung mit den handwerklich üblichen Methoden nicht einfach feststellen. Den Beteiligten ist daher empfohlen, bei einer Bearbeitung eines älteren oder alten Untergrundes zusätzliche Abklärungen und Prüfungen (eventuell mit Spezialisten) vorzunehmen. Es ist vor Beginn einer Arbeit einfacher und günstiger einen bestehenden Untergrund zu überarbeiten, zu ersetzen oder zu verstärken als später, wenn der neue Parkettboden schon verlegt ist.

#### 5. Abweichen von Normen

Die technischen Normen des SIA sehen vor, dass von deren Bestimmungen unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden darf (meist Ziff. 0.4 der technischen Normen des SIA): *«Abweichungen von der vorliegenden Norm sind zulässig, wenn sie durch Theorie oder Versuche ausreichend begründet werden oder wenn neue Entwicklungen und Erkenntnisse solche rechtfertigen.»*

Bei bestehenden Bauten können die Normen manchmal nicht vollumfänglich eingehalten werden. Ein Abweichen von den Normen ist einzig zulässig, wenn damit nicht Personen oder Sachen gefährdet werden und die oben aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Planer muss nachweisen, dass – trotz der Normabweichung - die Zielsetzung (Gebrauchstauglichkeit) erreicht und die vom Bauwerk geforderte Sicherheit erfüllt wird. Die Abweichung ist zu dokumentieren (z. B. in der Nutzungsvereinbarung, Kontrollplan, Unterhaltungsanweisung usw.) und es ist festzuhalten, dass der Besteller eine nicht normkonforme Lösung akzeptiert, die sich daraus ergebenden Nachteile kennt und auf sich nimmt.

#### 6. Schlussbemerkung

Bei Altbausanierungen ist es riskant, Kontrollen mit vorgefertigten Checklisten vorzunehmen. Jede Altbausanierung ist anders. Einmal spielt nur der Zustand des Estrichs eine Rolle, ein anderes Mal ist das statische System nicht mehr tragfähig. Das einfache Abarbeiten von Checklisten kann die Beteiligten in falscher Sicherheit wiegen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Empfehlung (→ PAV-01: Haftungsbefreiung durch Abmahnen) verwiesen.

---

#### Haftungsausschluss

PAVIDENSA ist darum bemüht, dass die Informationen auf den Empfehlungen korrekt sind. Sie beziehen sich auf Normalfälle und beruhen auf den Kenntnissen und Erfahrungen der PAVIDENSA-Fachgruppenmitglieder. PAVIDENSA kann aber keine Gewähr bezüglich ihrer Aktualität, Richtigkeit, Voll-

ständigkeit oder Eignung gewähren. **PAVIDENSA** schliesst die eigene Haftung und sonstige Verantwortung für allfällige Fehler oder Unterlassungen sowie für die Folgen der Benutzung der Empfehlungen aus.