

Über schlackehaltige Fußbodenschüttungen

Von zwei interessanten Fällen bezüglich der Beseitigung von schlackehaltiger Schüttung in Fußboden wird diesmal berichtet:

Fall 1: In einem 5-stöckigen Haus in Berlin Mitte sollte der oberste Stock als Dachwohnung ausgebaut werden. Vormalig war hier eine Waschküche eingerichtet gewesen mit Betonfußboden, darunter Teerpappe, darunter ein Estrich und darunter eine Schlackeschüttung. Beim Hochnehmen des Betons verbreiteten sich die typischen Teergerüche. Dass die Teerpappe und der Estrich entfernt werden sollten, war allen klar. Schließlich würde dieser Platz für eine Fußbodenheizung in dem künftig als Schlafzimmer genutzten Raum gebraucht werden. Doch sollte auch die Schlacke entfernt werden? Sie hatte doch Analysenwerte, die – trotz leichten Geruches – ein Liegenlassen rechtfertigten. Zu Hilfe gerufen, empfahlen wir, die Schlacke aus folgenden triftigen Gründen zu entfernen:

- Die Fußbodenheizung würde die auf der Schlacke adsorbierten Teerverbindungen freisetzen.
- Eine 100%ige gasdichte Abdichtung von Fußboden und Stoßkanten gibt es in Wirklichkeit nicht.
- Wenn dann doch Gerüche ins Schlafzimmer ausgasen, wird es erfahrungsgemäß Streit zwischen den Beteiligten geben.

– Die Wohnung birgt einen versteckten, aber immer anzusagenden Mangel, der sich potenziell negativ auf Miet- oder Kaufpreis auswirken kann.

Der Bauherr war beratungszugänglich und hatte klug investiert. Er hatte gleichermaßen eine auf langer Erfahrung beruhende SV-Beratung, eine ordnungsgemäße Entsorgung sowie arbeits- und wohnraumschützende Maßnahmen eingekauft.

Fall 2: Ein Hauseigentümer musste den Fußboden in einer von ihm vermieteten Wohnung sanieren. Der Fußboden bestand aus mehreren Lagen alten Dielen und mehreren Zwischenlagen und ganz unten aus einer Schlackeschüttung. Die Dielenbalken waren teilweise mit Teerpappe ummantelt. Alle alten Fußbodenteile wurden entfernt, ebenso die Teerpappe und (leider nur) die Schlackenanteile, die ehemals an die Teerpappe angrenzten. Bei dem gesamten Gewerk wurde aber (leider) übersehen, dass ca. 4 qm der neuen Dielung über einer gerade installierten Heizungsanlage im Keller zu liegen gekommen war. Somit existierte quasi eine lokale Fußbodenheizung unter diesem 4-qm-Dielungsbereich, und just auf dieser Fläche nahmen die Mieter nun teerartige Gerüche wahr. Der Vermieter bat uns um eine Sachverständigenberatung.

Die Untersuchung der Schlacke ergab keine erforderliche Entfernung. Doch die Interpretation der analysierten Teerverbindungen ließ auf den leichter verdampfbaaren Teeranteil auf der ehemaligen Teerpappe schließen. Wir haben dem Vermieter ein Mediation-Gespräch zwischen allen Beteiligten angeboten. Mit geringem Aufwand lässt sich das Problem aus unserer Sicht lösen – und Streit vermeiden.

Lassen Sie sich doch auch beraten bei Fragen zu Innenraumschadstoffen, Gerüchen, Feuchte, Schimmel oder Bausubstanzschäden. Wir sind ein Team von IHK-SV und der Baukammer-SV und bundesweit zugelassen. Eine halbe Stunde Beratung in unserem Büro kosten 50 Euro.

Sachverständigenbüro
Dr. rer. nat. Peter Neuling
www.neuling.de