



Immobilienkauf mit Überraschungen

Das Haus des Schreckens

Eine Erfahrung der ganz besonderen Art musste Handwerkskollege Seyed Ali Seyed Abbassi machen. Nach dem Kauf einer Eigentumswohnung erlebte er sein haustechnisches Waterloo, wie die Bilder belegen, die der Absolvent der Karlsruher Meisterschule der SBZ zuschickte.

Einem Bauträger im wahrsten Sinne des Wortes auf den Leim gegangen ist Seyed Ali Seyed Abbassi. Der gelernte Anlagenmechaniker mit Fachrichtung Versorgungstechnik tauschte vor zehn Jahren seine Altbauwohnung gegen eine 160 m² große Eigentumswohnung mit Garten in einer neu errichteten Wohnanlage in Linkenheim bei Karlsruhe. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das aus zwei Gebäuden mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer gemeinsamen

Tiefgarage besteht. Dass die Unterhaltung von Wohneigentum im Rahmen einer Wohngemeinschaft in den seltensten Fällen ohne Probleme abläuft, hat der aus dem Iran stammende Deutsche beim Kauf einkalkuliert. Dass die Wohnung aber innerhalb kürzester Zeit wegen baulicher Mängel und Pfusch zum Total-Sanierungsfall wird, damit rechnete er nicht.

❶ Die in der Abmauerung verlegte Zirkulationsleitung ist nicht isoliert. Die HT-Abwasser-Steigeleitung ist in DN 50 ausgeführt, was nicht zulässig ist. Außerdem fehlen in der Decke die erforderlichen Brandschutzmanschetten

❷ Die Rohrleitungen für die Raumentlüftung der innenliegenden Bäder wurden in HT- statt aus Wickelfalzmaterial ausgeführt. Auch sind die Unterputzgehäuse nicht für den Einsatz in Mehrfamilienhäuser geeignet. Dadurch ist kein Brandschutz in den Bädern vorhanden

❸ Alle Rohrleitungen sind auf engstem Raum und ohne jegliche Isolierung verlegt. Da die Leitungen aus Kunststoff sind, muss eine Brandschutzmanschette vorhanden sein. Jeglicher Brandschutz fehlt

❹ Auch die Keller-Entwässerungsleitungen sind in HT-Material ausgeführt. Brandschutzmanschetten sind nicht vorhanden. In der waagerechten Leitung ist ein 87° Abzweig eingebaut, an dem zwei Bäder und zwei WC-Anlagen angeschlossen wurden. Entgegen DIN 1988 und der Wärmeschutzverordnung wurde eine Sammelisolierung für Kaltwasser, Warmwasser, Zirkulation, Heizungs- und Heizungsrücklauf angebracht

Kalte Räume und Wasser aus der Lüftungsleitung

Als sich drei Jahre nach dem Einzug kleine gelbe Stellen an der Schlaf- und Badezimmerdecke zeigen, bleibt Seyed Abbassi zunächst relativ ruhig. „Da hat der Eigentümer über Ihnen die Badewanne überlaufen lassen“, beruhigt der Bauträger. Dann wird es Herbst, draußen ist es kalt und nass. In der Wohnung von Seyed Abbassi wird es ebenfalls feucht, kalt – und schimmelig. Die kleinen Flecken an den Decken pflanzen sich rasant fort und schimmeln schwarz vor sich hin. Dann treten auch noch Probleme mit der Heizung auf. In einigen Räumen werden die Heizkörper und auch die Fußbodenheizung nur noch handwarm oder funktionieren gar nicht. Nur mit Elektroradiatoren kann die Wohnung angewärmt werden. Seyed Abbassi rügt zwar die Mängel schriftlich beim Verkäufer und fordert ihn zur Mängelbeseitigung auf – aber es passiert trotz regen Schriftverkehrs lange Zeit nichts. Schlagartig ist es mit der anfänglichen Ruhe des 37-jährigen vorbei, als dann auch noch Wasser aus der Entlüftungsleitung des innenliegenden Bades tropft und es zu Engpässen bei der Kalt- und Warmwasserversorgung kommt. Als wenig später noch Schwierigkeiten mit den Entwässerungsleitungen auftreten, droht er dem Bauträger mit der Einschaltung eines Gutachters, sofern die Mängel nicht binnen 14 Tagen beseitigt werden. Der Bauträger reagiert auf seine Forderung äußerst gelassen und verweist auf die Bau- und Leistungsbeschreibung des Architekten. Darüber hinaus kündigt er an, Insolvenz beim zuständigen Amtsgericht zu beantragen, sobald ein Sachverständiger die Tätigkeit aufnimmt. Seitdem sitzt Seyed Abbassi, der in der Zwischenzeit die Meisterschule für Sanitär und Heizung in Karlsruhe besucht, auf seinen Baumängeln und kämpft um deren Beseitigung. Seine nachträglichen Recherchen haben ergeben, dass die haustechnische Anlage im Gebäude von einer

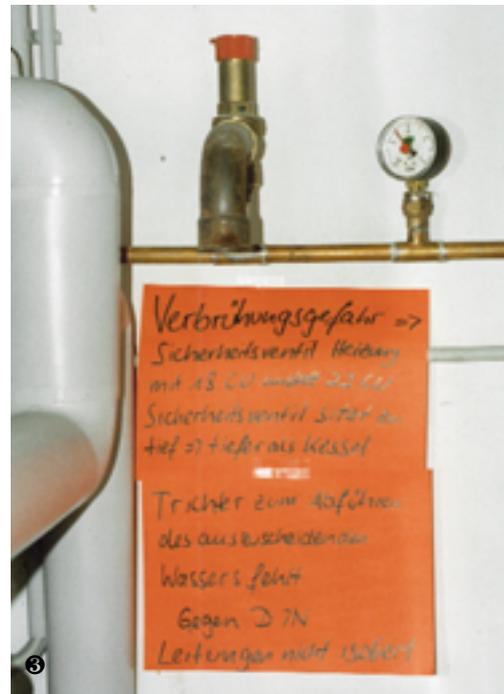


Über diesen Verteiler werden 10 Wohnungen mit Kaltwasser und 18 Wohneinheiten mit Warmwasser versorgt. Sobald in zwei Wohnungen gleichzeitig Wasser entnommen wird, bricht der Druck zusammen. Die Kunststoffrohre sind ohne Brandschutzmanschette durch Wände und Decken geführt und kommen mit Zement in Berührung. Der gesamte Verteiler und die Abgänge sind nicht isoliert



Die PEX-Rohrsystem-Verbindungen sind nicht nachisoliert und die Wandscheiben ohne erforderliche Schalldämmung eingebaut. Auch die Abwasserleitungen wurden ohne Isolierung eingeputzt

französischen Firma ausgeführt worden ist und diese wohl alles falsch gemacht hat, was irgendwie falsch zu machen war. Einige Highlights haben wir für die SBZ-Leser aus über 100 Bildern beispielhaft herausgegriffen. NS



❶ Fußbodenheizung und Heizkörper wurden gemeinsam an den Strang des Einrohrsystems angeschlossen. Weil die Wohnungen nicht warm wurden, sind kurzerhand zwei zusätzliche Heizungspumpen eingebaut worden. Die Kupferrohrleitungen sind im Fußboden des Treppenhauses verlegt und nur mit einem dünnen Filzschlauch isoliert. Dadurch erhält das Treppenhaus bis zu den beiden Wohnungen eine Fußbodenheizung. Rechts neben den Pumpen ist eine Kalt- und Warmwasser-Verteilung für zwei Wohnungen zu sehen. Um eine fachgerechte Isolierung anzubringen müsste alles demontiert werden

❷ Das Ausdehnungsgefäß ist mit einem zu geringen Querschnitt (18 mm Kupferrohr) an den Vorlauf des Heizkessels angeschlossen

❸ Die Abblaseleitung des Sicherheitsventils wird nicht über einen Trichter in die Abwasserleitung geleitet. Außerdem ist das Ventil tiefer als der Kessel angebracht und mit einem zu geringem Querschnitt angeschlossen

❹ Entgegen den Bestimmungen der TRGI wurde die Gasleitung unterhalb von wasserführenden Leitungen verlegt. Dabei ist der Gas-Kugelhahn so hoch an der Decke angebracht, dass er nur mit einer Leiter erreichbar ist. Außerdem sind beide Wanddurchführungen ohne Schutzrohr und Brandschutzmanschette ausgeführt und nur mit Zement geschmiert