

# Biozide alleine schützen nicht vor Bewuchs

Text **Walter Schläpfer** und **Raphael Briner** **Trotz biozid ausgerüsteter Oberfläche zeigte die Fassade eines Gebäudes nach wenigen Jahren ein unbefriedigendes Bild. Die Bauherrschaft betrachtete dies als Baumangel. Dem ist nicht so. Wenn die Eigentümerschaft eine korrekt erstellte Fassade nicht regelmässig pflegt, so ist sie selber für die möglichen Folgebeeinträchtigungen verantwortlich.**



Mikroskopische Aufnahme der Südost-Fassade des Mehrfamilienhauses. (Bild: Walter Schläpfer)

Die Fassade eines Mehrfamilienhauses mit moderner, kubischer Architektur wies nach acht Jahren Nutzung eine teilweise starke Verschmutzung auf. Deutlich sichtbar war, dass bereits ein minimaler konstruktiver Bewitterungsschutz durch eine Blechbrüstungsabdeckung oder eine leicht vorstehende Fensterbank die Situation verbessert (Bild S. 14).

«Was trocken bleibt, bleibt algenfrei», heisst eine grundsätzliche Erkenntnis. Fassaden können aber nicht dauerhaft und vollflächig trocken gehalten werden. Sie werden durch Niederschlag und Betauung mehr oder weniger oft und intensiv mit Feuchtigkeit belastet. Diese ist die wichtigste Lebensgrundlage für Mikroorganismen.

Ko-Autor Walter Schläpfer ist eidg. dipl. Gipsermeister und akkreditierter Fachexperte SMGV.

Die gedämmte Fassade war mit einem hochwertigen und wasserabweisenden Deckputz auf der Basis von Silikonharz mit einem durch Biozide und Fungizide erhöhten Schutz gegenüber Algen- und Pilzbefall verputzt worden.

## Kein Mangel in der Ausführung

Es stellte sich die Frage, ob die Verschmutzungen und Bewuchsbildungen etwas mit der Material- oder Ausführungsqualität der verputzten Aussenwärmedämmung zu tun haben. Die Antwort ist nein.

Dies konnte man sehr gut an anderen Bauteilen des Mehrfamilienhauses sehen, die weder wärmedämmend noch mit Putzen und Farben beschichtet sind. So beispielsweise an der Betonrampe der Tiefgarageneinfahrt. Hier war bereits eine wesentlich stärkere Bewuchsbildung als auf den Fassaden vorhanden, obwohl der zementhaltige Untergrund noch immer eine gewisse Alkalität aufweisen sollte.

In der Norm SIA 243 werden die den Oberflächenbewuchs beeinflussenden Faktoren so beschrieben:

- **Feuchtigkeitsaufnahme und Abgabe der Deckbeschichtung:** Zusammensetzung, Zusätze, Struktur, Farbton
- **Verarbeitung der Deckschicht:** Saugverhalten des Untergrundes, Austrocknungs- und Erhärtungsverhalten, beeinflusst durch Witterungseinflüsse wie Temperatur, Wind usw.

- **Lage/Klima:** Nahe Gewässer, Nebel, Besonnung, Staubbelastung
- **Umgebungseinflüsse:** Konstruktiver Witterungsschutz, schattenspendende Bepflanzungen, Emissionen.

Fehlende Dachvorsprünge, mangelhafte Wasserführung, fehlende Horizontalabdeckungen usw. sind wesentliche Faktoren, die einen Bewuchs an der Oberfläche fördern können.

#### **Instandhaltung muss sein**

Und nicht zuletzt verlangt auch eine mit Bioziden ausgerüstete Fassadenoberfläche eine entsprechende Instandhaltung, denn Verschmutzungen jeder Art der Oberflächen bilden für die Mikroorganismen einen idealen Nährboden.

Die Bewuchsbildung im hier behandelten Fall hat also nichts mit einem Baumangel zu tun, sondern muss im Zuge der Instandhaltung periodisch entfernt werden. An diesem Mehrfamilienhaus scheinen in den letzten acht Jahren keine Instandhaltungsmassnahmen vorgenommen worden zu sein.

Kontrolliert werden müssen die Fassaden hinsichtlich folgender Faktoren:

- Verschmutzung
- Farbtonveränderung
- Kreidung der Oberflächen
- Algen- und Pilzbefall
- Beschädigungen
- Rissbildungen
- Dichtigkeit der Anschlüsse/Fugen
- Pflanzenbewuchs im Sockelbereich



## «Immer wichtiger wird, dass Unternehmer ihren Aufklärungspflichten belegbar nachkommen»

Sascha Fopp, Rechtsdienst SMGV

- Pflanzenbewuchs im Fassadenbereich
- Ausbildung der Gehwege im Sockelbereich
- Wasserführung im Sockelbereich.

Im Gegenzug muss der ausführende Unternehmer der Bauherrschaft eine Instandhaltungsanleitung abgeben.

#### **Fazit und juristische Einschätzung**

Wenn die Eigentümerschaft eine hinsichtlich des Materials und der Ausführung korrekt erstellte Fassade nicht regelmässig pflegt und zum Beispiel eine beginnende Bewuchsbildung entkeimt, so ist sie selber für die daraus möglichen Folgebeträchtigungen verantwortlich.

Die «Applica» hat diesen Artikel Sascha Fopp, dem Bereichsleiter Rechtsdienst des SMGV, gezeigt und ihn um seine Meinung gebeten:

«Applica»: Herr Fopp, wie schätzen Sie den im Artikel beschriebenen Fall aus juristischer Sicht ein?

**Sascha Fopp:** Zunächst stellt sich für uns Juristen die Frage, ob das Werk des Unternehmers überhaupt von einem «Mangel im Rechtssinne» betroffen ist oder ob es sich lediglich um eine «nachträgliche Verschlechterung» des Werkes handelt, die keine Haftungsansprüche des Bauherrn auslöst. Hier kommt es jeweils auf den einzelnen Fall an, wobei vorweg abzuklären ist, welche vertraglichen Anforderungen an das Werk gestellt worden sind.

#### **Wie ist das zu verstehen?**

Stellen Sie sich vor, Sie haben ein Luxusfahrzeug gekauft mit einer der besten wasser- und schmutzabweisenden Lackierungen, die auf dem Markt erhältlich sind. Sie fliegen für zwei Wochen in die Ferien und lassen das Fahrzeug unterdessen auf einem Parkplatz im Freien stehen. Wenn sie zurückkommen, bemerken Sie, dass der Regen das Auto stark verschmutzt hat, mit Staub, Dreck und womöglich noch mit Kerosinrückständen. Es versteht sich, dass das Fahrzeug gereinigt werden muss und Niemandem käme es hier in den Sinn, irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Autobauer geltend zu machen. →



Bei dieser Ansicht eines Teilbereichs kann man die langfristige Wirkung des konstruktiven Witterungsschutzes erkennen, auch wenn er nur minimal ist. (Bild: Walter Schläpfer)

### Kann man ein Auto mit einer Fassade gleichsetzen?

Nein, aber ein Vergleich drängt sich trotzdem auf. Was die Ansprüche beziehungsweise Forderungen der Bauherren angeht, verhält es sich in der Praxis anders, wohl aus dem einzigen Grund, dass bei einer Fassade eine Reinigung weit aufwendiger und kostspieliger ist. Zwar handelt es sich oft lediglich um eine Verschmutzung und nicht oder noch nicht um einen Befall durch Mikroorganismen. Dieser ist jedoch lediglich eine Frage der Zeit. Von Mikroorganismen sind aber nicht nur Materialien wie Putz und Farbe betroffen.

### Sondern?

Es betrifft auch Holz, Sichtbeton, Klinker, Metall, Glas oder Kunststoff. Die «lebenden» Verschmutzungen beeinträchtigen jedoch die bauphysikalische Funktionalität keineswegs. Sie sind meistens «lediglich» aus optischer Sicht zu beanstanden und können nach schweizerischem Recht grundsätzlich nicht als Mangel des Werkes bezeichnet werden.

### Wie lange dauern die Verjährungsfristen für Arbeiten an der Fassade?

Maler- und Gipserunternehmer haften für ihre Arbeiten an Fassaden sowohl gemäss der SIA Norm 118 wie auch gemäss OR gegenüber dem Bauherrn grundsätzlich fünf Jahre. Vertraglich kann jedoch auch etwas anderes geregelt sein, zum Beispiel eine Frist von zehn Jahren. Der Unternehmer sollte ge-

mäss OR während derselben Frist auf den Produktelieferanten zurückgreifen können, wenn dessen Produkt mangelhaft war. Dies war zumindest die Absicht der Gesetzesänderung im Jahre 2013. In der Praxis wird diese Möglichkeit von den Produktelieferanten in ihren AGBs jedoch weitgehend wegbedungen.

### Wie kann sich ein Unternehmer vor allfälligen Ansprüchen in ähnlichen Konstellationen schützen?

Es wird immer wichtiger, dass der Unternehmer seinen Aufklärungspflichten gegenüber der Bauherrschaft nachkommt und dies im Streitfall beweisen kann. Dies bedeutet unter anderem, dass er gemäss den Merkblättern des SMGV vorgeht und dem Bauherrn die vorhandenen Instandhaltungsanleitungen belegbar abgibt. In diesem Zusammenhang stellt der SMGV seinen Mitgliedern auch Textbausteine mit einem Gewährleistungsausschluss beziehungsweise einer Enthaftungsklausel zur Verfügung.

### Macht es für den Unternehmer Sinn, einen Wartungsvertrag mit dem Kunden einzugehen?

Es kann Sinn machen, mit einem Kunden einen Wartungsvertrag abzuschliessen. Dies bringt sicherlich den Vorteil, diesen an sich zu binden und potenzielle Aufträge zu generieren. Es birgt aber unter Umständen die Gefahr einer ungewollten Haftung des Unternehmers, weshalb ein solcher Vertrag immer auf den Einzelfall zugeschnitten sein sollte. ■