



Schon einen Meter hoch:
Pilzbefall im Haus gefährdet
die Gesundheit von
Chantal und Roland Wagner.

Baupfusch

Leben im Schimmel

Baumängel an einem Einfamilienhaus verursachten einen massiven Pilzbefall. Das beweist ein Gutachten. Doch der Architekt spielt auf Zeit.

TEXT: BERNHARD RAOS
FOTO: DANIEL AMMANN

Wir wohnen seit über vier Jahren hier, doch wir konnten unser neues Haus nie genießen», sagen Chantal und Roland Wagner aus Steinach SG. Das schlage auf die Psyche. Der Grund wird schon im Wohnzimmer klar. An allen Wänden zeigen sich gelbe Flecken, der Verputz bröckelt grossflächig ab. Nach starkem Regen verfärbten sich die Flecken schwarz – Schimmel. Noch schlimmer sieht es in der angebauten Garage aus.

Im Gutachten des Kreisgerichts Rorschach heisst es: «Unter der dampfdichten Bitumenlage auf dem Betonboden ist es nass. Die Feuchtigkeit kann nur an den Wänden aufsteigen und saugt die verputzten Wände mit Wasser voll.» Mittlerweile sei die Feuchtigkeit schon auf rund einen Meter ab Boden aufgestiegen.

Das Gutachten, 2016 im Rahmen einer vorsorglichen Beweisaufnahme erstellt, belegt den Pfusch am Bau. Die Architektenpläne wiesen gravierende Mängel auf, und einiges wurde anders

ausgeführt, als in den Plänen vorgesehen war. So entsprechen etwa die Sockelabschlüsse an den Wänden, ausenliegende Garagenwände, Sitzplatz und Entwässerung «nicht den anerkannten Regeln der Baukunde».

Der Architekt fordert zum Lüften auf

Schon 2012 war es während der Bauarbeiten zu einem Wasserschaden gekommen. Dieser wurde zwar optisch behoben, nicht aber die Ursache. Nur Monate später wucherten in der Garage Schimmelpilze. Auf die Mängelrüge reagierte Architekt Patrik Dvorak, dessen Büro auch die Bauleitung hatte, unwirsch. Verantwortlich sei kein Baumangel, sondern «falsches Benutzerverhalten». Sprich: mehr lüften, und alles sei in Ordnung.

Doch am Lüften lag es nicht, und trotz der Rüge der Wagners geschah nichts. Nach heftigen Regenfällen im Sommer 2014 drang Wasser im ganzen Erdgeschoss ein – mit den heute noch sichtbaren Folgen. «Wir waren verzweifelt, und ich litt häufig an Reizhusten», erzählt Chantal Wagner.

Architekturbüro, Baumeister und Gärtner fühlten sich nicht verantwortlich. Deshalb liessen die Bewohner auf eigene Kosten einen Schadensbericht erstellen. Darin war bereits von mangelhaften Abdichtungen und unsachgemässer Entwässerung die Rede. Doch Architekt und Bauunternehmer konnten sich weder auf eine Sanierung noch auf die Abklärung der Ursachen einigen. Wagners wohnten damals seit zwei Jahren mit Schimmel an den Wänden. Sie entschieden sich daher für eine vorsorgliche Beweisaufnahme durch das Gericht.

Es geht um rund 350 000 Franken

Erst zwei Jahre später war das juristische Prozedere abgeschlossen – trotz Arztzeugnis, das die Situation für die Hausbewohner als gesundheitsgefährdend einstufte. Das endgültige Gutachten vom September 2016 macht Architekt, Bauleitung, Baumeister und Gartenbauer gemeinsam für die Schäden verantwortlich.

Für Chantal und Roland Wagner geht es nicht nur ums gesunde Wohnen, sondern auch um viel Geld – um geschätzte 350 000 Franken. Allein für die nötige Innensanierung muss das ganze Erdgeschoss praktisch neu gebaut werden.

Mittlerweile hat der Baumeister eingelenkt und 120 000 Franken per saldo aller Ansprüche bezahlt. Der Gartenbauer hat nachgebessert, will aber nur einen Teil seiner Kosten tragen. Gänzlich quer legt sich Architekt Dvorak. «Auch der vom Gericht bestellte Bauexperte hat die Ursache des Schadens nicht gefunden», sagt er. Ob er oder sein Bauleiter Fehler gemacht hat, beantwortet er nicht. Nur so viel: «Da mehrere Werklieferanten betroffen sein könnten, möchten wir keinen Beitrag zu unbegründeten Schuldzuweisungen leisten.»

Dabei sind die Baumängel offensichtlich. Als der Fassadensockel letzten Sommer komplett freigelegt wurde, stellte sich heraus, dass eine Abdichtung zwischen Haus und Garage fehlte. An einer Hausseite wurde eine zugemauerte Aussparung nicht abgedichtet und andersorts lediglich Dachpappe als Abdichtung verklebt. Dort überall drang Wasser ein.

Im Dezember unternahmen die Wagners einen letzten Versuch, sich mit dem Architekten gütlich zu einigen. Ohne Erfolg. Jetzt müssen sie wohl oder übel prozessieren. ■