

Sachverständigengutachten

24 Cg 187/25b Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien

Lindengasse 14

Klagende Partei:

Wohnungseigentümergeinschaft Lindengasse 14

Beklagte Partei:

Lindenbau Projekt GmbH



Sachverständiger:

DI Dr. Sabine Kargl

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Bauwesen

Befundaufnahme am 26.02.2026

Übermittlung im Wege des WebERV

Proj. Nr. SV-2026-002

Wien, am 17.07.2026

DI Dr. Sabine Kargl

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag	4
1.1 Zu klärende Fragen	6
2 Unterlagen	7
3 Sachverhalt	8
4 Befund	9
4.1 Durchführung der Befundaufnahme	9
4.2 Allgemeines	10
4.3 Befund	11
4.3.1 Durchfeuchtung Sockelzone Hoffassade	12
4.3.2 Schimmelbildung Schlafzimmer Top 2	13
4.3.3 Vertikalabdichtung endet unter Geländeniveau	14
4.3.4 Wärmebrücke Sockel-/Fußbodenanschluss Top 2	15
4.3.5 Hofbelag mit Gefälle zum Gebäude	16
4.3.6 Salzausblühungen und Putzabplatzungen Kellerwand	17
4.3.7 Erhöhte Luftfeuchte Kellerabteile 3–5	18
4.3.8 Hof-Entwässerungsrinne undicht / Rückstau	19
4.3.9 Erhöhte Estrichfeuchte Top 2 wandnahe Zone	20
4.3.10 Feuchtehorizont Sockelzone Top 11 / Anschlussfuge TG-Rampe offen	21
4.3.11 Kapazitiv erhöhte Werte Bad-Außenecke Top 5	22
5 Gutachten	23
5.1 Neues Unterkapitel	26
6 Zusammenfassung	28
7 Schlussbemerkung	29
8 Anlagen	30

Rechtssache: 24 Cg 187/25b Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien

Klagende Partei:

Wohnungseigentümergeinschaft Lindengasse 14
Lindengasse 14, 1070 Wien

vertreten durch:

Dr. Weilguni & Partner Rechtsanwälte GmbH
(Dr. Martin Weilguni)
Rathausstraße 11, 1010 Wien

Beklagte Partei:

Lindenbau Projekt GmbH
Industriestraße 21, 2345 Brunn am Gebirge

vertreten durch:

Hofer & Steger Rechtsanwälte OG (Mag.
Clemens Hofer)
Landstraßer Hauptstraße 62, 1030 Wien

1. NI auf Seiten der BP:

AbdichtTech Bauwerksabdichtungen GmbH

1 Auftrag

Mit Beschluss zu 24 Cg 187/25b des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (ON 12) vom 12.01.2026 wurde der Sachverständige mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens beauftragt.

Der Auftrag lt. ON 12 lautet wie folgt:

Mit Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 12.01.2026, GZ 24 Cg 187/25b, ON 12, wurde die gefertigte Sachverständige zur Erstattung von Befund und Gutachten über die im Fragenkatalog des Gerichts bezeichneten Fragen bestellt. Gegenstand des Verfahrens sind Feuchte- und Schimmelschäden in der 2019 fertiggestellten Wohnhausanlage 1070 Wien, Lindengasse 14, deren Errichtung durch die beklagte Partei als Generalunternehmerin erfolgte. Auf Seiten der beklagten Partei ist die mit den Abdichtungsarbeiten beauftragte AbdichtTech Bauwerksabdichtungen GmbH dem Verfahren als Nebenintervenientin beigetreten. Die Lage der Liegenschaft und der bauliche Bestand sind in den nachfolgenden Übersichtsaufnahmen dokumentiert. Bild 12 Bild 13



Bild 12 — Luftbild der Liegenschaft

Luftbild der Wohnhausanlage Lindengasse 14 mit Straßen- und Hoftrakt, Innenhof und TG-Rampe (Übersichtsaufnahme).



Bild 13 — Hofansicht Lindengasse 14

Hofseitige Gesamtansicht der 2019 fertiggestellten Wohnhausanlage.

Der Gutachtensauftrag umfasst nach dem Fragenkatalog des Gerichts (ON 12) die Feststellung von Bestand und Umfang allfälliger Feuchte- und Schimmelschäden, die Klärung ihrer Ursachen — insbesondere die Frage einer mangelhaften Ausführung der Bauwerksabdichtung und/oder der Außenanlagen durch die beklagte Partei —, die Beschreibung der zur fachgerechten und dauerhaften Behebung erforderlichen Maßnahmen samt Kostenschätzung sowie die Beurteilung eines allenfalls verbleibenden merkantilen Minderwerts. Die vier Fragen des Gerichts sind im Abschnitt „Zu klärende Fragen“ dieses Gutachtens wörtlich wiedergegeben; ihre zusammengefasste Beantwortung findet sich im Kapitel „Zusammenfassung“, die ausführliche Begründung im Kapitel „Gutachten“.

Als Grundlagen der Begutachtung dienten die im Verzeichnis „Beigezogene Unterlagen“ angeführten Akten- und Planunterlagen (Unterlagen 1 bis 14), insbesondere der Einreichplan GZ MA37-847/2017, der Abdichtungs-Detailplan D-402 „Sockelanschluss Hof“ der Lindenbau Projekt GmbH (Stand 14.03.2018), die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 10.01.2018, die Bautagebücher des Rohbaus 2018/2019, das Privatgutachten DI Holzner vom 18.06.2024 sowie der mikrobiologische Laborbefund der Baustofflabor Ost GmbH vom 28.04.2026. Ergänzend stützt sich das Gutachten auf die eigene Befundaufnahme vom 26.02.2026 samt Nachmessung vom 10.04.2026 und die vierwöchige Datenlogger-Aufzeichnung (26.02.–26.03.2026); Umfang und Methodik der Erhebungen sind im Kapitel „Vorgangsweise der Befundaufnahme“ dargestellt.

Die ursprünglich mit 30.05.2026 gesetzte Frist zur Erstattung wurde mit Beschluss vom 04.06.2026 (ON 19) antragsgemäß bis 24.07.2026 erstreckt, da die mikrobiologischen Laborbefunde nach der zweiten Kultivierungsrunde erst am 28.04.2026 eingelangt sind. Die Gefertigte erklärt, mit keiner der Parteien, deren Vertretern oder der Nebenintervenientin in einem Naheverhältnis zu stehen; Befangenheitsgründe liegen nicht vor. Das Honorar wurde gemäß GebAG verzeichnet.

1.1 Zu klärende Fragen

1. Liegen in der Wohnhausanlage Lindengasse 14 Feuchte- und/oder Schimmelschäden vor? Bejahendenfalls: in welchem Umfang?
2. Worauf sind allfällige Schäden zurückzuführen, insbesondere: liegt eine mangelhafte Ausführung der Bauwerksabdichtung und/oder der Außenanlagen durch die beklagte Partei vor?
3. Welche Maßnahmen sind zur fachgerechten und dauerhaften Behebung erforderlich und welche Kosten sind hierfür anzusetzen?
4. Verbleibt nach fachgerechter Sanierung ein merkantiler Minderwert der betroffenen Objekte?

2 Unterlagen

1. Klage vom 03.11.2025 samt Beilagen ./A–./F
2. Klagebeantwortung vom 09.12.2025
3. Beschluss ON 12 vom 12.01.2026 (Bestellung und Fragenkatalog)
4. Einreichplan GZ MA37-847/2017, Architekt DI Kern, Stand 22.05.2017
5. Abdichtungs-Detailplan D-402 „Sockelanschluss Hof“, Lindenbau Projekt GmbH, Stand 14.03.2018
6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 10.01.2018
7. Benützungsbewilligung vom 26.04.2019
8. Privatgutachten DI Holzner vom 18.06.2024 (Beweissicherung der klagenden Partei)
9. Wartungsprotokolle Hof-Entwässerung 2020–2025 (Hausverwaltung Prantl GmbH)
10. Wartungsprotokolle Lüftungsanlage 2019–2025 (Hausverwaltung Prantl GmbH; für 2021 kein Protokoll vorhanden)
11. Bestandspläne EG/KG (Hausverwaltung Prantl GmbH)
12. Bautagebücher Rohbau 2018/2019 (nachgereicht von der beklagten Partei)
13. Schlussrechnung Baumeisterarbeiten samt Leistungsverzeichnis-Auszug
14. Mikrobiologischer Laborbefund Baustofflabor Ost GmbH vom 28.04.2026 (Proben P-1, P-2)

3 Sachverhalt

- [1] Die Wohnhausanlage Lindengasse 14 wurde 2017 eingereicht (Einreichplan GZ MA37-847/2017, Architekt DI Kern), in den Jahren 2018/2019 durch die beklagte Partei als Generalunternehmerin errichtet und am 26.04.2019 benützungsbewilligt. Die Anlage umfasst 18 Wohneinheiten in einem Straßen- und einem Hoftrakt, einen gemeinsamen Innenhof sowie eine Tiefgarage; die Abdichtungsarbeiten wurden von der Nebenintervenientin AbdichtTech Bauwerksabdichtungen GmbH als Subunternehmerin ausgeführt. Nach der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 10.01.2018 war der Sockelbereich hofseitig mit einer bituminösen Vertikalabdichtung samt Hochzug über Gelände sowie vorgesetzter Perimeterdämmung herzustellen; der Abdichtungs-Detailplan D-402 „Sockelanschluss Hof“ (Stand 14.03.2018) sieht einen Abdichtungshochzug von mindestens 30 cm über dem angrenzenden Gelände vor.
- [2] Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft bringt vor, dass seit dem Winter 2022/23 in der hofseitigen Sockelzone, in den Kellerräumen sowie in der EG-Wohnung Top 2 zunehmend Feuchteschäden und in weiterer Folge Schimmelbildung aufgetreten seien. Mängelrügen an die beklagte Partei erfolgten laut Aktenlage erstmals am 14.03.2023, zuletzt am 02.09.2025. Sanierungsversuche der beklagten Partei — ein Neuanstrich des Sockels im Herbst 2023 und die Verpressung einer Rissstelle im Jahr 2024 — blieben nach dem Klagsvorbringen ohne dauerhaften Erfolg; die Schadensbilder seien jeweils binnen weniger Monate wieder aufgetreten.
- [3] Die beklagte Partei bestreitet einen Ausführungsmangel. Sie verweist auf eine unterlassene bzw. unzureichende Wartung der Hofentwässerung und der Lüftungsanlage durch die klagende Partei — für das Jahr 2021 liegt kein Wartungsprotokoll der Lüftungsanlage vor — sowie auf Nutzungseinflüsse, insbesondere unzureichendes Lüften der betroffenen Wohnungen. Die Nebenintervenientin schließt sich diesem Vorbringen an und bringt ergänzend vor, die Abdichtungsarbeiten seien plangemäß ausgeführt und von der örtlichen Bauaufsicht ohne Beanstandung übernommen worden; aus den vorgelegten Bautagebüchern 2018/2019 ist eine förmliche Abnahme des Sockelanschlusses allerdings nicht dokumentiert.
- [4] Das der Klage beigelegte Privatgutachten DI Holzner vom 18.06.2024 (Beweissicherung der klagenden Partei) dokumentiert bereits großflächige Durchfeuchtungen der Sockelzone samt Salzausblühungen im Keller, beschränkt sich jedoch auf zerstörungsfreie Messungen und nimmt keine Sondierung der Abdichtungsebene vor; die Ursachenfrage lässt es ausdrücklich offen. Die Wartungsprotokolle der Hof-Entwässerung 2020–2025 (Hausverwaltung Prantl GmbH) weisen jährliche Sicht- und Spülwartungen aus, zuletzt am 14.10.2025.

4 Befund

4.1 Durchführung der Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 26.02.2026 von 09:00 bis 15:20 Uhr statt.

Die Befundaufnahme fand im Beisein der in der Anwesenheitsliste (Beilage A) angeführten Personen statt; Witterung: bedeckt, 4–7 °C, Vortagsniederschlag 11 mm. Besichtigt wurden die allgemeinen Teile (hofseitige Sockelzone, Keller, Tiefgaragen-Zugänge, Hof samt Entwässerung) sowie die von den Nutzern zugänglich gemachten Wohnungen Top 2, Top 5 und Top 11. Die Fotodokumentation umfasst 214 Aufnahmen (Fotoprotokoll im Akt); die in dieses Gutachten übernommenen Bilder sind fortlaufend nummeriert und an den jeweiligen Befundstellen markiert.

Zur Feuchtediagnostik wurden folgende Verfahren eingesetzt: elektrische Widerstandsmessungen und kapazitive Rastermessungen (GANN Hydromette mit Kugelsonde) an Fassade, Keller- und Wohnungswänden samt trockenen Referenzflächen; CM-Messungen nach dem Calciumcarbid-Verfahren in Anlehnung an das WTA-Merkblatt 4-11 an den Messstellen M1/M2 (Kellerwände), M3/M4 (Top 11, in 2 cm und 4 cm Tiefe zur Gradientenbestimmung) und E-1/E-2 (Estrich Top 2, wandnah und Raummitte); eine Bohrmehlentnahme BM-2 (Kellerwand, 0,5 m Höhe, 5 cm Tiefe) mit gravimetrischer Feuchtebestimmung (Darr-Wägung) und qualitativer Salzanalyse (Nitrat/Sulfat/Chlorid). Zur Klärung des Abdichtungsaufbaus wurde an der Hoffassade (Achse 3) die Sondierungsöffnung S1 (60 × 40 cm) bis auf die Rohdecke freigelegt und der Aufbau fotografisch sowie maßlich dokumentiert.

Die thermografische Untersuchung der Top 2 erfolgte in Anlehnung an ÖNORM EN 13187 am Befundtag sowie im Zuge einer Nachmessung am 10.04.2026 (Infrarotkamera Testo 883, Innen-/Außentemperaturdifferenz > 10 K); aus den Oberflächentemperaturen wurde der Temperaturfaktor f_{Rsi} gemäß ÖNORM EN ISO 13788 ermittelt und dem Anforderungswert nach ÖNORM B 8110-2 gegenübergestellt. Zur Objektivierung des Raumklimas wurden am Befundtag vier kalibrierte Datenlogger gesetzt (DL-1 Wohnraum Top 2, DL-2 Schlafzimmer Top 2, DL-3 Wohnzimmer Top 11, DL-4 Kellerabteil 4), die vereinbarungsgemäß vier Wochen im Objekt verblieben (Aufzeichnung 26.02.–26.03.2026, Messintervall 15 min; Auswertung Beilage E).

Weiters wurden durchgeführt: eine Endoskopie der Sockelanschlussfuge zur TG-Rampe (Top 11); Gefällemessungen des Hofbelags mit digitaler Neigungswaage in drei Messachsen; eine Beregnungsprobe der Hof-Entwässerungsrinne (Einleitung ca. 0,5 l/s über 10 Minuten) samt anschließender Kamerabefahrung des Rinnenablaufs bis zum Hofsammler (Befundblatt Beilage H). Die Materialproben P-1 (Schlafzimmer Top 2) und P-2 (Kellerwand Achse B) wurden zur mikrobiologischen Analyse an die Baustofflabor Ost GmbH übergeben; der Laborbefund vom 28.04.2026 (nach zweiter Kultivierungsrunde, Beilage D) liegt dem Gutachten zugrunde.

In der Top 5 war mangels Bohrzustimmung des Bewohners nur die zerstörungsfreie kapazitive Messung möglich; dies wird ausdrücklich festgehalten und bei der Beurteilung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Erhebungen im Einzelnen sind im Kapitel „Befund“ (Befundpunkte B01–B11) dargestellt.

Anwesende Personen:

- DI Dr. Sabine Kargl (Sachverständige)
- BM Ing. Georg Steiner (SV-Hilfskraft, Messtechnik und Fotodokumentation)
- Dr. Martin Weilguni (Rechtsvertretung klagende Partei)
- Mag. Clemens Hofer (Rechtsvertretung beklagte Partei)
- Ing. Robert Danzinger (Lindenbau Projekt GmbH, Bauleitung)
- Milan Kovac (AbdichtTech Bauwerksabdichtungen GmbH, Nebenintervenientin)
- Sandra Petrović (Hausverwaltung Prantl GmbH, Hausbetreuung)
- Nutzer Top 2, Top 5, Top 11 (Wohnungszugang)

4.2 Allgemeines

- [5] Die Erhebungen zeigen ein konsistentes Schadensbild entlang der hofseitigen Sockelzone mit Folgeerscheinungen im Keller und in den erdgeschoßnahen Wohnungen: großflächige Durchfeuchtung des Sockelmauerwerks (B01) bei nachgewiesen fehlendem Abdichtungshochzug (B02), begünstigt durch das zum Gebäude gerichtete Hofgefälle (B03) und die undichte, rückstauende Hofentwässerung (B09). Die Folgeerscheinungen umfassen Schimmelbefall mit laborbestätigt aktivem Wachstum und eine kondensatkritische Innenoberfläche in der Top 2 (B04, B05 — $f_{Rsi} = 0,61$ gegenüber dem Anforderungswert 0,71 nach ÖNORM EN ISO 13788; Taupunktunterschreitung an 9 von 14 kalten Tagen laut Datenlogger DL-2), Salzausblühungen und erhöhte Mauerwerksfeuchte im Keller (B06: 4,2 M.-% Darr; B07: Mittel 78 % r. F.), erhöhte wandnahe Estrichfeuchte in der Top 2 (B08: 3,1 CM-% gegenüber 1,6 CM-% in Raummitte) sowie einen Feuchtehorizont in der Top 11 infolge der offenen Sockelanschlussfuge zur TG-Rampe (B10, CM-Gradient nach innen abnehmend). In der Top 5 sind lediglich geringfügig erhöhte kapazitive Werte ohne ableitbaren Schadensfortschritt festzustellen (B11).
- [6] Die Befundpunkte B01 bis B11 im Einzelnen — jeweils mit Messwerten, Fotodokumentation samt Markierung der Befundstelle und Verortung im Bestandsplan — sind in den nachfolgenden Unterkapiteln je Befundpunkt dargestellt; die zugehörigen Mess- und Laborauswertungen finden sich in den Beilagen D bis H.

4.3 Befund

4.3.1 Durchfeuchtung Sockelzone Hoffassade

- [7] Die hofseitige Fassade weist über die gesamte Gebäudebreite (ca. 16 m) eine deutlich sichtbare Durchfeuchtungszone vom Sockel bis in eine Höhe von 40–60 cm auf. Die elektrische Widerstandsmessung (GANN Hydrottest, Kugelsonde) ergab in der Sockelzone Anzeigewerte von 120–180 Digits (Referenz trockener Wandbereich 2. OG: 35–45 Digits). Der Kunstharz-Sockelputz ist in Teilbereichen hohl liegend und blättert ab.



Durchfeuchtung Sockelzone Hoffassade

4.3.2 Schimmelbildung Schlafzimmer Top 2

- [8] Im Schlafzimmer der EG-Wohnung Top 2 besteht in der hofseitigen Außenwanddecke ein flächiger Schimmelbefall von ca. 0,8 m² (dunkle Punkt- und Flächenkolonien auf Innenputz und Sockelleiste). Die Oberflächentemperatur der Ecke betrug 12,8 °C bei einer Raumlufttemperatur von 21,4 °C und 58 % relativer Luftfeuchte; die Taupunkttemperatur der Raumluft liegt damit ebenfalls bei 12,8 °C — an der Ecke tritt bereits bei üblichem Raumklima Kondensat auf. Der Datenlogger DL-2 (Schlafzimmer, Verbleib 4 Wochen) weist Taupunktunterschreitungen der Wandoberfläche an 9 von 14 kalten Tagen aus. Die Materialprobe P-1 ergab laut mikrobiologischem Laborbefund (Baustofflabor Ost GmbH, 28.04.2026) aktives Schimmelwachstum. Der Befall korrespondiert räumlich mit der Durchfeuchtungszone B01.



Schimmelbildung Schlafzimmer Top 2

4.3.3 Vertikalabdichtung endet unter Geländeniveau

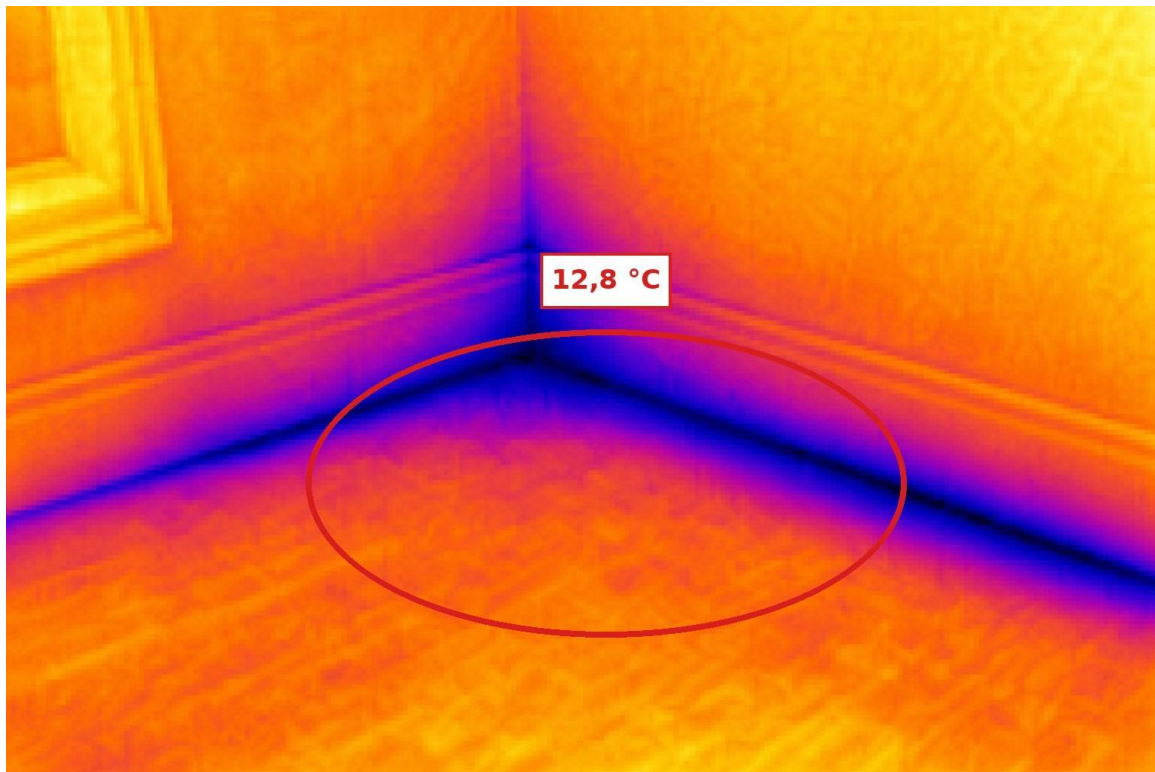
- [9] Im Zuge der Sondierungsöffnung S1 (Hoffassade, Achse 3, 60 × 40 cm) wurde festgestellt, dass die bituminöse Vertikalabdichtung ca. 5 cm über Oberkante Rohdecke endet und nicht — wie im Abdichtungs-Detailplan D-402 vorgesehen — mindestens 30 cm über das angrenzende Gelände geführt wurde. Der Anschlussbereich Sockel/Perimeterdämmung ist ohne Abdichtungshochzug ausgeführt; die XPS-Dämmplatten stehen im Erdreichkontakt frei.



Vertikalabdichtung endet unter Geländeniveau

4.3.4 Wärmebrücke Sockel-/Fußbodenanschluss Top 2

- [10] Die thermografische Untersuchung am Befundtag sowie die Nachmessung vom 10.04.2026 zeigen im Anschlussbereich Fußboden/Außenwand der Top 2 eine durchlaufende lineare Wärmebrücke mit Innenoberflächentemperaturen bis minimal 12,8 °C; der Temperaturfaktor beträgt $f_{Rsi} = 0,61$ und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 0,71 (Thermogramm T-1). Mitursächlich ist die durchfeuchtete und damit in ihrer Dämmwirkung erheblich geminderte Perimeter- und Sockeldämmung (Feuchtegehalt der entnommenen XPS-Probe: 18 Vol.-%).



Wärmebrücke Sockel-/Fußbodenanschluss Top 2

4.3.5 Hofbelag mit Gefälle zum Gebäude

- [11] Der Betonsteinbelag des Innenhofs weist im 2-m-Streifen entlang der Hoffassade ein Gefälle von 1,5–2,2 % ZUM Gebäude auf (Messung mit 2-m-Richtlatte und digitalem Neigungsmesser an fünf Stellen). Niederschlagswasser wird der Sockelzone zugeführt; nach dem Regenereignis des Vortags standen entlang der Fassade Pfützen mit bis zu 3 cm Tiefe an.



Hofbelag mit Gefälle zum Gebäude

4.3.6 Salzausblühungen und Putzabplatzungen Kellerwand

- [12] An der hofseitigen Kelleraußenwand (Abteigang) bestehen auf ca. 6 m² weiße, kristalline Salzausblühungen mit schollenförmigen Putzabplatzungen bis 1,1 m Höhe. Die Bohrmehlentnahme BM-2 (0,5 m Höhe, 5 cm Tiefe) ergab nach Darr-Wägung einen Feuchtegehalt von 4,2 M.-%; die qualitative Salzanalyse zeigt eine hohe Nitrat- und mittlere Sulfatbelastung.



Salzausblühungen und Putzabplatzungen Kellerwand

4.3.7 Erhöhte Luftfeuchte Kellerabteile 3–5

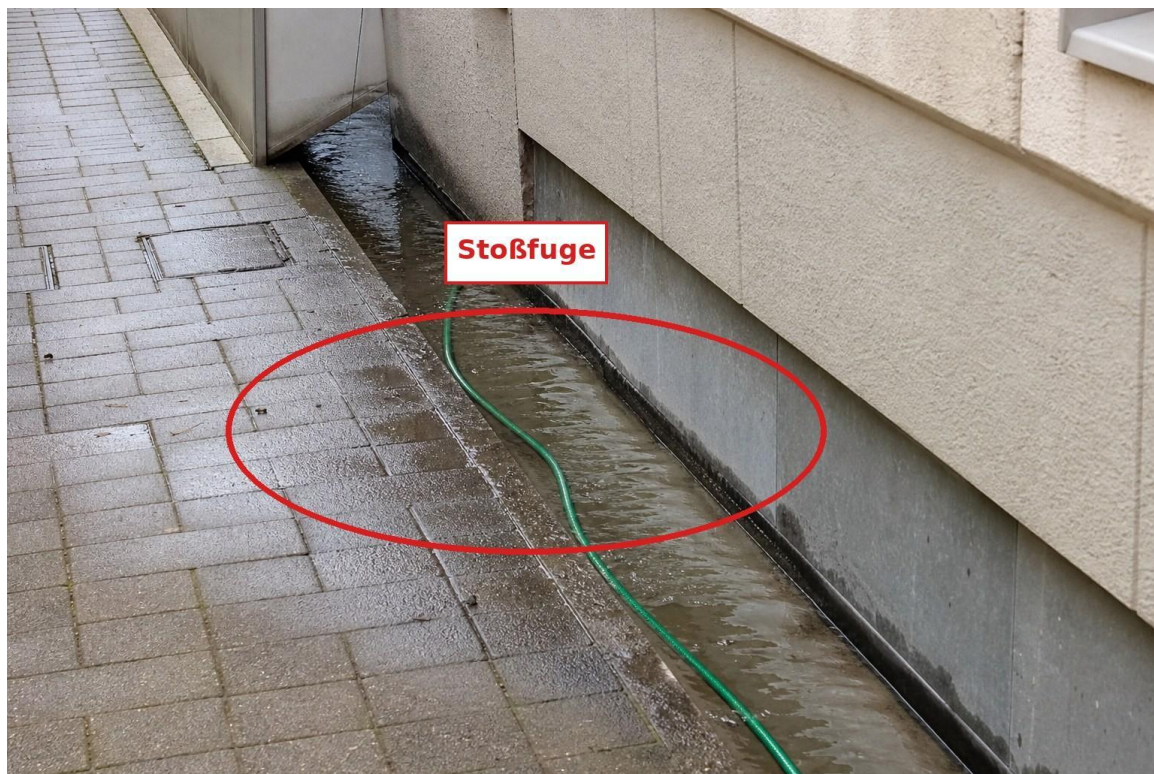
- [13] Die Datenlogger-Messung (DL-4, Kellerabteil 4, gesetzt am Befundtag, Aufzeichnung 26.02.–26.03.2026) ergab eine mittlere relative Luftfeuchte von 78 % bei 9–11 °C Lufttemperatur. In den Abteilen 3–5 lagern Kartonagen mit sichtbaren Feuchteschäden; Nutzerbeschwerden über muffigen Geruch liegen laut Hausverwaltung seit Sommer 2023 vor. Die Materialprobe P-2 (Kellerwand Achse B) bestätigt laut Laborbefund mikrobielle Aktivität.



Erhöhte Luftfeuchte Kellerabteile 3–5

4.3.8 Hof-Entwässerungsrinne undicht / Rückstau

- [14] Die Beregnungsprobe der Hof-Entwässerungsrinne (Einleitung ca. 0,5 l/s über 10 Minuten) ergab Rückstau und Wasseraustritt an der Rinnenstoßfuge vor Achse 3–4; das Wasser versickerte unmittelbar vor der Sockelzone. Die Kamerabefahrung des Rinnenablaufs zeigt eine versinterte Muffe und Wurzeleinwuchs im Anschlussbereich an den Hofsammler.



Hof-Entwässerungsrinne undicht / Rückstau

4.3.9 Erhöhte Estrichfeuchte Top 2 wandnahe Zone

- [15] Die CM-Messung im Wohnraum Top 2 (Messstelle E-1, 30 cm vor der hofseitigen Außenwand) ergab 3,1 CM-%; die Vergleichsmessung in Raummitte (E-2) 1,6 CM-%. Bei einem sieben Jahre alten Zementestrich ist der wandnahe Wert nur durch nachträgliche Feuchtezufuhr aus der Sockelzone erklärbar. Der Klebeparkett zeigt im Randbereich beginnende Schüsselung.



Erhöhte Estrichfeuchte Top 2 wandnahe Zone

4.3.10 Feuchtehorizont Sockelzone Top 11 / Anschlussfuge TG-Rampe offen

- [16] Im Wohnzimmer der EG-Hoftrakt-Wohnung Top 11 besteht entlang der Sockelzone ein Feuchtehorizont von 2,8 m Länge (CM-Messungen M3/M4: 3,8 CM-% in 2 cm, 2,9 CM-% in 4 cm Tiefe — der nach innen abnehmende Gradient spricht für Feuchteintrag von außen). Die Endoskopie der Sockelanschlussfuge zur angrenzenden Tiefgaragenrampe zeigt einen fehlenden Fugenverschluss mit offener Kammer; Wasserspuren und Sinterbildung am TG-Zugang Ost belegen wiederkehrenden Wassereintritt. Der Datenlogger DL-3 (Wohnzimmer, 4 Wochen) zeigt keine Taupunktunterschreitung — die Durchfeuchtung ist nicht nutzungsbedingt.



Feuchtehorizont Sockelzone Top 11 / Anschlussfuge TG-Rampe offen

4.3.11 Kapazitiv erhöhte Werte Bad-Außenecke Top 5

- [17] In der Bad-Außenecke der Top 5 (1. OG) bestehen Fugenverfärbungen; die kapazitive Rastermessung ergab mit 98 Digits leicht erhöhte Werte (trocken < 80). Eine CM-Messung war mangels Bohrzustimmung des Bewohners nicht möglich — dies ist im Gutachten ausdrücklich vermerkt. Ein fortschreitender Schaden ist aus dem Messbild derzeit nicht ableitbar.



Kapazitiv erhöhte Werte Bad-Außenecke Top 5

5 Gutachten

- [18] Zu Frage 1 (Vorliegen und Umfang der Schäden): Feuchte- und Schimmelschäden liegen vor. Betroffen sind die hofseitige Sockelzone auf ganzer Gebäudebreite (ca. 16 m, Schadenshöhe bis 60 cm; Befundpunkte B01, B02), die hofseitige Kelleraußenwand (ca. 6 m² Putzschäden, erhöhte Mauerwerks- und Luftfeuchte in drei Abteilen; B06, B07), die Wohnung Top 2 (Schimmelbefall ca. 0,8 m² mit laborbestätigt aktivem Wachstum, kondensatkritische Wandecke, randnahe Estrichdurchfeuchtung mit beginnender Parkettschüsselung; B04, B05, B08) sowie die Wohnung Top 11 (Feuchtehorizont der Sockelzone auf 2,8 m Länge infolge der offenen Anschlussfuge zur TG-Rampe; B10). In der Top 5 liegt kein Schaden im engeren Sinn vor, sondern lediglich ein auffälliges kapazitives Messbild ohne nachweisbaren Fortschritt (B11). Der Umfang ist durch die Messwerte des Befunds (Widerstands-, CM- und Darr-Werte, Datenlogger-Auswertung Beilage E, Laborbefund Beilage D) objektiviert.
- [19] Zu Frage 2 (Ursachen): **Hauptursache ist die mangelhafte Ausführung des Sockelanschlusses der Bauwerksabdichtung.** Die in der Sondierung S1 festgestellte Ausführung — Abdichtungsende ca. 5 cm über Oberkante Rohdecke, kein Hochzug über Gelände (Befundpunkt B02) — widerspricht sowohl dem eigenen Detailplan D-402 der Generalunternehmerin als auch den Regeln der Technik: ÖNORM B 3692 verlangt für erdberührte und spritzwasserbeanspruchte Sockelbereiche einen Abdichtungshochzug von mindestens 30 cm über Gelände bzw. eine gleichwertige konstruktive Ausbildung. Das Fehlen des Hochzugs ist ein Ausführungsmangel der Abdichtungsarbeiten. Bild 2 Gleiches gilt für die nicht verschlossene Sockelanschlussfuge zur TG-Rampe (B10), die den Feuchteeintrag in die Top 11 verursacht; auch sie ist Teil des ursprünglichen Leistungsumfangs.



Bild 2 — Sondierung S1 — Abdichtungsende

Sondierungsöffnung S1 (Hoffassade, Achse 3, 60 × 40 cm): Die bituminöse Vertikalabdichtung endet ca. 5 cm über Oberkante Rohdecke — entgegen Detailplan D-402 (Soll: Hochzug mind. 30 cm über Gelände).

XPS-Perimeterdämmung ohne Abdichtungshochzug frei im Erdreichkontakt.

- [20] Als schadensverstärkend — nicht schadensauslösend — sind zwei weitere Umstände zu werten: das zum Gebäude gerichtete Gefälle des Hofbelags (B03), das ebenfalls dem Leistungsumfang der beklagten Partei zuzurechnen ist (die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sieht ein Gefälle „vom Gebäude weg“ vor), sowie die undichte Hofentwässerungsrinne (B09), die der Sockelzone zusätzlich Wasser zuführt. Die Instandhaltung der Rinne oblag ab Übergabe der Eigentümergemeinschaft; ein Wartungsversäumnis ist aus den vorgelegten Protokollen jedoch nicht ableitbar, da die Stoßfugen-Undichtheit einer Sichtwartung nicht zugänglich ist und die jährlichen Spülwartungen dokumentiert sind.
- [21] Ein maßgeblicher Nutzungseinfluss (Lüftungsverhalten) ist auszuschließen. Die aufgezeichneten Raumklimawerte (DL-1: 20,8 °C / 52 % r. F.; DL-3: 21,2 °C / 55 % r. F. im Mittel) liegen im üblichen Bereich. Die Schimmelbildung in der Top 2 ist Folge der bauteilbedingt abgesenkten Oberflächentemperatur ($f_{Rsi} = 0,61$ gegenüber dem Anforderungswert 0,71 nach ÖNORM EN ISO 13788 bzw. ÖNORM B 8110-2) in Verbindung mit der Durchfeuchtung der Dämmebene — bei einem Temperaturfaktor dieser Größenordnung tritt Oberflächenkondensat auch bei normgerechtem Nutzerverhalten auf. Bild 5 Auch die von der beklagten Partei ins Treffen geführte Wartungshistorie der Lüftungsanlage (einschließlich der Protokollücke 2021) ist für die festgestellten Schadensbilder ohne Belang: Die Schäden treten ausschließlich an den bauteilbedingt durchfeuchteten bzw.

wärmebrückenkritischen Stellen auf, nicht an den lüftungstechnisch ungünstigsten Punkten der Wohnungen; der nach innen abnehmende CM-Gradient in der Top 11 (B10) belegt den Feuchteintrag von außen.

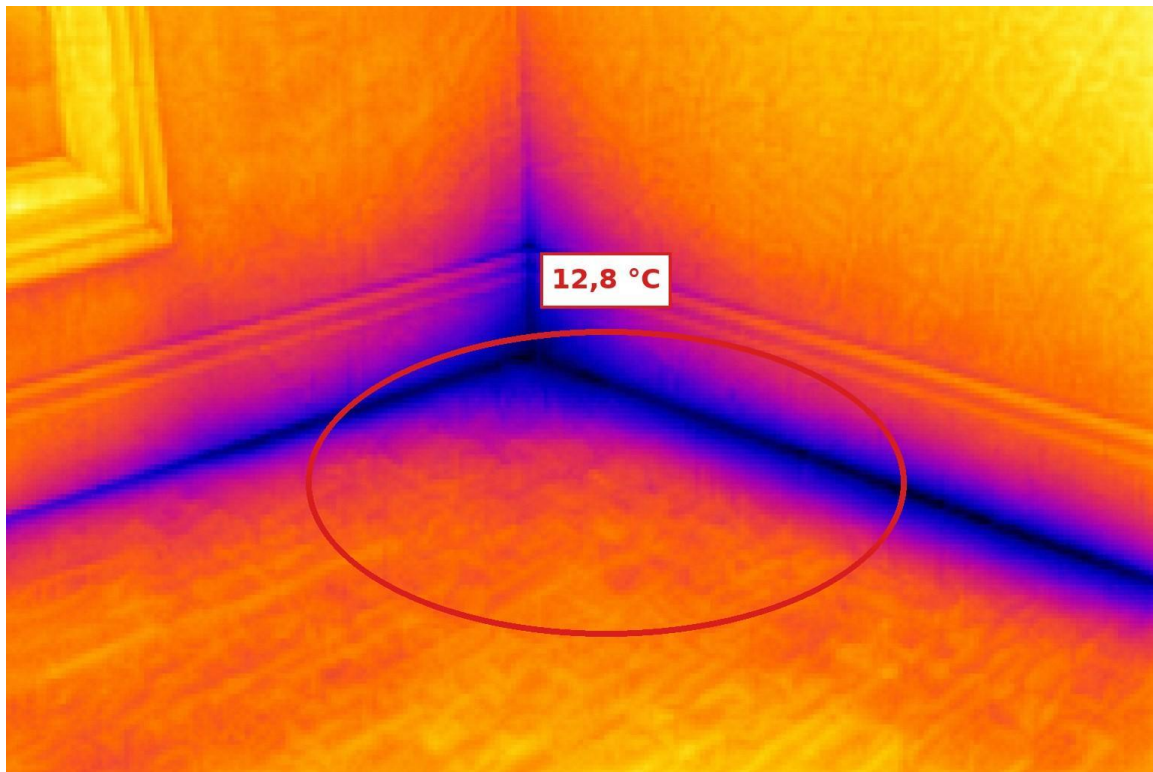


Bild 5 — Thermogramm T-1 Wandecke

Thermogramm T-1 der Außenwanddecke Top 2: durchlaufende lineare Wärmebrücke im Fußboden-/Außenwandanschluss, minimale Innenoberflächentemperatur 12,8 °C; $f_{Rsi} = 0,61$ (Grenzwert 0,71).

- [22] Zu Frage 3 (Sanierung und Kosten): Die Sanierung hat an den Ursachen anzusetzen und folgt der Systematik der ÖNORM B 3692 (Herstellung des normgemäßen Sockelanschlusses) sowie der ÖNORM B 3355 (Instandsetzung des durchfeuchteten und versalzten Mauerwerks). Erforderlich sind (Positionen netto, Preisbasis 1. Halbjahr 2026):
- [23]
1. Freilegung der Sockelzone hofseitig auf 16 lfm samt Abtrag des Belagsstreifens: EUR 9.800
 2. Herstellung des normgemäßen Abdichtungshochzugs gemäß ÖNORM B 3692 samt Erneuerung der durchfeuchteten Perimeter-/Sockeldämmung und Sanierputz-Neuaufbau: EUR 28.600
 3. Gefällekorrektur des Belagsstreifens (2 % vom Gebäude weg) samt Neuverlegung: EUR 8.900
 4. Erneuerung der Entwässerungsrinne im schadhafte Abschnitt samt dichtem Sammleranschluss und Dichtprobe nach ÖNORM B 2501: EUR 6.200
 5. Keller: Putzabschlag, Salzbehandlung und Sanierputzsystem nach ÖNORM B 3355 samt technischer Trocknung: EUR 12.400

6. Top 2: Schimmelsanierung, Rückbau und Neuherstellung des Bodenrandstreifens samt Trocknung und Parkettinstandsetzung: EUR 13.700
7. Top 11 und TG-Rampe: fachgerechter Verschluss der Sockelanschlussfuge (Fugenband auf Hinterfüllprofil), Instandsetzung der Sockelzone nach Austrocknung: EUR 7.900
8. Regie/Nebenkosten und Erfolgskontrolle (Thermografie in Anlehnung an ÖNORM EN 13187, Langzeitmessung, mikrobiologische Freimessung): EUR 6.800

- [24] Gesamt somit **EUR 94.300 netto** zuzüglich USt. Die Sanierungsdauer ist mit rund acht Wochen anzusetzen; die Wohnungen bleiben bewohnbar, das Schlafzimmer der Top 2 ist für rund zwei Wochen nicht nutzbar. Die Erfolgskontrolle (Punkt 8) ist zwingender Bestandteil der Sanierung: Erst der messtechnische Nachweis der Austrocknung ($f_{Rsi} \geq 0,71$, CM-Werte im Regelbereich, negative Freimessung) schließt die Maßnahme ab.
- [25] Zu Frage 4 (merkantiler Minderwert): Bei fachgerechter Ausführung der beschriebenen Maßnahmen samt dokumentierter Erfolgskontrolle handelt es sich um einen zur Gänze behebbaren Mangel ohne verbleibende technische Beeinträchtigung. Die Schadensursache liegt in einem örtlich begrenzten, vollständig sanierbaren Ausführungsdetail; eine über die Sanierung hinauswirkende Marktwertminderung ist bei lückenloser Dokumentation der Behebung nach der Verkehrsauffassung nicht zu erwarten. Ein merkantiler Minderwert verbleibt nach Einschätzung der Gefertigten daher nicht.

5.1 Neues Unterkapitel

- [26] Die Ergebnisse des Kontrolltermins vom 7. April 2026 bestätigen die Beurteilung der Schadensursache. Die Kontroll-CM-Messung an der Messstelle M3 ergab 3,6 cm% in 2 cm Tiefe und 2,8 cm% in 4 cm Tiefe. Der nach innen abnehmende Feuchtegradient besteht damit unverändert. Die kapazitive Vergleichsmessung liefert weiterhin 120 bis 180 Digits gegenüber 35 bis 45 Digits an der trockenen Referenzfläche im zweiten Obergeschoss.
- [27] Die ergänzende Endoskopie der Sockelanschlussfuge zur Tiefgaragenrampe, siehe Bild 10, bestätigt den fehlenden Fugenverschluss mit offener Kammer.



Bild 10 — Feuchtehorizont Top 11

Wohnzimmer Top 11: Feuchtehorizont entlang der Sockelzone auf 2,8 m Länge; CM-Gradient nach innen abnehmend (M3: 3,8 CM-% in 2 cm, M4: 2,9 CM-% in 4 cm Tiefe) — Feuchteeintrag von außen über die offene Anschlussfuge zur TG-Rampe.

- [28] Damit ist der feuchte Eintrag von außen über den fehlenden Abdichtungshochzug und die offene Anschlussfuge weiterhin als gesichert anzusehen. Nach der OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“, Abschnitt 6.1, sind Bauwerke mit Aufenthaltsräumen in allen ihren Teilen gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden zu schützen. Diese Grundanforderung ist in dem Bereich der hochseitigen Sockelzone und der Wohnung Top 11 nicht erfüllt.
- [29] An der Beurteilung zu den Beweisfragen 2 und 3 ergibt sich daher keine Änderung. Das beschriebene Sanierungskonzept bleibt vollinhaltlich aufrecht.

6 Zusammenfassung

- [30] Zusammengefasst werden die Fragen des Gerichts wie folgt beantwortet:
- [31] **Zu Frage 1:** Feuchte- und Schimmelschäden liegen vor. Betroffen sind die hofseitige Sockelzone auf ganzer Gebäudebreite, die hofseitige Kelleraußenwand samt drei Kellerabteilen, die Wohnung Top 2 (Schimmelbefall mit laborbestätigt aktivem Wachstum, kondensatkritische Wandecke, randnahe Estrichdurchfeuchtung) und die Wohnung Top 11 (Feuchtehorizont der Sockelzone). In der Top 5 besteht kein Schaden im engeren Sinn.
- [32] **Zu Frage 2:** Hauptursache ist die mangelhafte Ausführung des Sockelanschlusses der Bauwerksabdichtung — der nach ÖNORM B 3692 und dem eigenen Detailplan D-402 erforderliche Abdichtungshochzug fehlt zur Gänze — sowie die nicht verschlossene Sockelanschlussfuge zur TG-Rampe; beides sind Ausführungsmängel der beklagten Partei bzw. ihrer Subunternehmerin. Das gebäudeseitige Hofgefälle und die undichte Entwässerungsrinne wirken schadensverstärkend. Ein Nutzungs- oder Wartungsverschulden der klagenden Partei ist nicht ableitbar; das gilt auch für die ins Treffen geführte Wartungshistorie der Lüftungsanlage.
- [33] **Zu Frage 3:** Die fachgerechte und dauerhafte Behebung erfordert die im Gutachten in acht Positionen beschriebenen Maßnahmen (normgemäßer Abdichtungshochzug, Dämmungserneuerung, Gefällekorrektur, Rinnensanierung, Mauerwerks- und Wohnungsinstandsetzung samt messtechnischer Erfolgskontrolle) mit Gesamtkosten von EUR 94.300 netto zuzüglich USt bei rund acht Wochen Sanierungsdauer.
- [34] **Zu Frage 4:** Nach fachgerechter Sanierung samt dokumentierter Erfolgskontrolle verbleibt kein merkantiler Minderwert.

7 Schlussbemerkung

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der im Verzeichnis „Beigezogene Unterlagen“ angeführten Akten- und Planunterlagen, der eigenen Befundaufnahme vom 26.02.2026 samt Nachmessung vom 10.04.2026 sowie der angeführten Labor- und Messauswertungen (Beilagen A–H) erstattet. Die verwendeten Mess- und Prüfverfahren entsprechen den einschlägigen Regeln der Technik; die zugrunde gelegten Normen sind im Text zitiert und im Literaturverzeichnis angeführt.

Die Gefertigte erklärt, von keiner der Parteien befangen zu sein. Sollten den Parteien weitere, der Gefertigten bislang nicht vorgelegte Unterlagen zur Ausführung des Sockelanschlusses (insbesondere Abnahme- oder Übergabeprotokolle der Abdichtungsarbeiten) zukommen, wird um Übermittlung ersucht; eine allfällige Ergänzung des Gutachtens bleibt vorbehalten. Für ergänzende Fragen sowie die Gutachtenserörterung in der mündlichen Streitverhandlung steht die Gefertigte zur Verfügung. Das Honorar wurde gemäß GebAG verzeichnet.

Wien, am 17.07.2026



DI Dr. Sabine Kargl

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Bauwesen

09.45 Brandschutzwesen
20.02 Bauphysik
72.01 Hochbau, Architektur
72.60 Wärmetechnik, Feuchtigkeitstechnik

8 Anlagen

Anlage A:

Anwesenheitsliste Befundtermin 26.02.2026..... 1 Seite

Anlage B:

Beschluss ON 12 vom 12.01.2026 (Bestellung und Fragenkatalog)..... 1 Seite

Anlage C:

Abdichtungs-Detailplan D-402 „Sockelanschluss Hof“ (Lindenbau Projekt GmbH, Stand
14.03.2018)..... 1 Seite

Anlage D:

Mikrobiologischer Laborbefund Baustofflabor Ost GmbH vom 28.04.2026 (Proben P-1, P-2)2 Seiten

Anlage E:

Datenlogger-Auswertung DL-1 bis DL-4 (26.02.–26.03.2026)..... 2 Seiten

Anlage F:

Thermografie-Kurzbericht T-1/T-2 (Befundtag und Nachmessung 10.04.2026) 2 Seiten

Anlage G:

Messprotokoll Feuchtemessungen (CM, Widerstand, Darr-Wägung)..... 1 Seite

Anlage H:

Befundblatt Kamerabefahrung Hof-Entwässerung 1 Seite