

**Schreiben Kluges vom 24. 05. 05 an Anwalt B. hier als Text-Kopie mit gekennzeichneten Fehlern: Die Haupt-Fehler sind rot gekennzeichnet, Kommafehler grün. Fotokopie des Original-Briefs ist angehängt.**

---

Sehr geehrter Herr B.,

leider kann ich auf Ihr Schreiben vom 12.05.2005 erst jetzt reagieren da ich die letzten 14 Tage in Göttingen tätig gewesen bin.

Gern werde ich Ihre Fragen beantworten und zur Sache Stellung nehmen.

1. Für die Kellerabdichtung wurde eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN ausgeschrieben. Die ausführende Firma Schmohl & Sohn hat hier eine Dickbeschichtung der Fa. Deitermann Angeboten und fachgerecht ausgeführt. Die Abnahme der Arbeiten habe ich im Herbst 2001 vor dem Verfüllen und ohne Beanstandung durchgeführt.

2. Im Frühjahr 2002 hat zum ersten mal Wasser im Keller gestanden. Während der Rohbauphase ist es nicht unüblich das Wasser eintritt. Es stellte sich jedoch später heraus, dass das Wasser nicht von Oben oder der Seite in das Haus eindrang sonder über einen Kellertreppenablauf in der Bodenplatte von unten kam. Ein fehlender Dichtungsring ist hier die Ursache gewesen. Nach Aussage von Abdichtungsfachleuten ist die gewählte Außenwandabdichtung empfindlich gegen Wasser das von innen gegen die Abdichtung drückt, da sich in diesem Fall die „Verkrallung“ mit dem Mauerwerk löst. Dies hat dann in Folge zu Undichtigkeiten auch im Außenwandbereich an der West- und Südseite geführt, sowie im Kellerabgang.

3. Die Firma Schmohl & Sohn wurde im Frühjahr mehrfach zur Behebung des durch Sie verursachten Schadens aufgefordert aufzugraben und die Abdichtung zu Sanieren. Nach Bekundungen der Fa. Schmohl diesen Schaden zu reparieren vergingen jedoch mehre Wochen ohne das hier wirklich Fortschritte zu verzeichnen waren. Das Schichtenwasser stand zu diesem Zeitpunkt im Bereich der schadhaft gewordenen Außenwandabdichtung an. Der Einzugstermin stand nun ernsthaft in Gefahr. Herr Exner wies mich darauf hin, dass er sein altes Haus verkauft hat und das Haus zum Juni 2002 räumen mußte. Er berichtete mir er habe bereits Alpträume nicht pünktlich in das neue Haus einziehen zu können. In anbetracht dieser wiedrigen Umstände habe ich Herrn Exner in einem mündlichem Gespräch zwei Wege aufgezeigt.

a) die Sanierung durch die Erma Schmohl & Sohn, mit einem sicheren Verzicht auf den Einzugstermin ( Sie wollte die Sanierung in den Sommer verschieben wegen des anstehenden Wassers), rechtlichen Auseinandersetzungen über die Kosten für Umzug, Unterbringung etc. wegen Verzugs. -Jedoch kein eigenes Risiko-

---

b) die Sanierung durch einen dritten - Herr Schilling- (Hr. Exner wohlbekannt) durchzuführen der hier auf unkonventionelle Art und Weise eine Lösung anbot, der Wasserproblematik und Abdichtung Herr zu werden und damit die Aussicht den Einzugstermin zu halten. Jedoch auf eigenes Risiko.

4. Ich habe Herrn Exner zu keinem Zeitpunkt gedrängt sich für die Sanierung durch Herrn Schilling zu entscheiden, lediglich die Möglichkeit aufgezeigt, wenn er den Einzugstermin nicht gefährdet sehen will auch diese Möglichkeit in betracht zu ziehen, da Herr Schilling als „Spezialist auf diesem Gebiet“ einen guten Ruf besaß. Herr Schilling ist mir von einem Bauunternehmer auf der Baustelle als „alter Hase“ mit besondere Kenntniss im Bereich unkonventioneller Bauwerkstrockenlegung empfohlen worden. Er hat für Herrn Exner bereits einen Brunnen gebaut und hier seine besonderen Fähigkeiten unter Beweis gestellt. Zwei Nachbarn von Herrn Exner wollten in der Vergangenheit auch einen Brunnen haben und haben mehrfach über 30m Tief in die Erde gebohrt und kein Wasser gefunden. Herr Schilling hat bei Herrn Exner nach ca. 8m Wasser gefunden. Herr Exner hat von vorn herein gewußt, dass es sich hier um ein unkonventionelles Vorgehen handelt welches nicht nach üblichen DIN- Normen abzuwickeln ist, Aufbagger und Abdichten mit Lehm sowie dem

unkonventionellem System von Herrn Schilling „Wasser verschwinden zu lassen“. Alle beteiligten haben Herrn Schilling in dieser Situation vertraut und als den „Retter in der Not“ betrachtet.

5. Erst nach dem sich Herr Exner für diese unkonventionelle Sanierung durch Herrn Schilling entschieden hatte, haben wir gemeinsam mit der Firma Schmohl & Sohn die Vereinbarung unterzeichnet die Abdichtungsarbeiten durch einen dritten Sanieren zu lassen und auf die Gewährleistung der Fa. Schmohl für diese Arbeiten zu verzichten. Hierbei wurden die 2900,- Euro für Abdichtungsarbeiten von der Fa. Schmohl an Hr. Exner zurückbezahlt und dieser hat damit Herrn Schilling für die Abdichtungsarbeiten an der West- und Südseite und dem Kelleraufgang bezahlt. Mit dem Ergebnis, dass Herr Schilling das Wasser wegbekommen und das Haus vorerst trockengelegt hat. Herr Exner konnte pünktlich einziehen!

6. Im kommenden Jahr im Übergang zum Winter/Frühling 2003 stellten sich jedoch geringfügige Feuchtigkeit an einigen Stellen des Kellerbodens ein. Herr Schilling beschwichtigte, dass der Lehm sich mit der Zeit von selbst verschließt und abdichtet, dieses Problem mit der Zeit von selbst verschwinden wird. Im Sommer bleibt es trocken im Keller. Erst bei heftigen Regen im Herbst tritt etwas Wasser ein. Herr Schilling meldet sich nach mehrfacher Aufforderung nicht mehr. Jetzt ist plötzlich der Architekt an allem Schuld und soll für alles gerade stehen, Planungsfehler, Bauleitungsfehler? Der Retter in der Not einst gepriesen wird nach dem Fehlschlag zum Scharlartan!

7. Im Herbst 2004 wird gemeinsam mit der Fa. Schmohl, Herrn Exner, und mir darüber verhandelt eine aussergerichtliche Lösung zu finden. Von Herrn Schilling den Herr Exner beauftragt hat fehlt jede Spur. Es wird im Herbst einvernehmlich vereinbart im Frühjahr 2005 aufzugraben und die Abdichtung in der schadhaften Zone ringsherum mit dem gleichen Abdichtungssystem ( Dickbeschichtung mit Gewebeeinlage Fa. Deitermann) zu sanieren. Der Einbau einer Drainage wurde dem Bauherrn zu Beginn 2001 von mir empfohlen jedoch aus Kostengründen nicht ausgeführt. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wird dem Bauherrn nahegelegt eine Drainage ringsherum zu installieren. An dieser Vereinbarung hat sich bis heute nichts geändert. Die Kostenverteilung ist nach vorherigem Einverständnis immer wieder zum Diskussionspunkt geworden.

B. Über die Verteilung der Kosten zum jetzigen Zeitpunkt habe ich Herrn Exner bereits informiert. Mein Lösungs-Vorschlag: Stand Mai 2005

der Bauherr/Architekt teilen sich die Aufgrabungskosten, die Firma Schmohl & Sohn, die aus dieser Angelegenheit nicht unbeteiligt entlassen werden kann, übernimmt auf Ihre Kosten die Abdichtungssanierung. Von Herrn Schilling ist höchstwahrscheinlich nichts zu erwarten, da dieser sich in Rente befindet. Die Kosten für eine Komplettierung der Drainage werden von Herrn Exner übernommen sofern er diese in Auftrag gibt.

Ausführungszeit 25. KW-26.KW, vorausgesetzt trockenes Wetter.

a) Die Kosten für die Aufgrabung liegen bei ca. 2500,- Euro (brutto) Maschinenschachtung 5000; Euro (brutto) für Handschachtung. 2 Angebote liegen vor .

b) Die Firma Schmohl & Sohn hat die Bereitschaft signalisiert die Abdichtungsarbeiten zu übernehmen lediglich die Gewährleistung muß noch verhandelt werden.

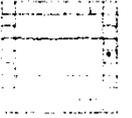
9. Zudem werde ich den Fall meiner Versicherung melden, die Kopie erhalten Sie bis Ende dieser Woche. Bis zum heutigen Zeitpunkt habe ich diesen Schaden meiner Versicherung nicht gemeldet da ich für die Ausführungsmängel der beteiligten Handwerker nicht verantwortlich bin. Zudem habe ich stets eine einvernehmliche Einigung mit Herrn Exner, der Firma Schmohl & Sohn und Herrn Schilling angestrebt um in dieser besonderen Sachlage eine angemessene Lösung zu finden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Klinge

**Der Originalbrief: auf den folgenden Seiten**



Empfänger: RA Christian Bruch

Telefon: 030-94509310

Datum: 24.05.05

Heidenstr. 50  
D-14467 Potsdam  
Tel. 0331 / 8170 460  
Fax 0331 / 8170 461  
E-mail: krlunge@freenet.de

FAX per Post

Projekt: BV. Wohnhaus Exner Vierecksweg 107, Berlin/ Kellerabdichtung / Ihr Zeichen 00049-05/br

Sehr geehrter Herr Bruch,

leider kann ich auf Ihr Schreiben vom 12.05.2005 erst jetzt reagieren da ich die letzten 14 Tage in Göttingen tätig gewesen bin.

Gern werde ich Ihre Fragen beantworten und zur Sache Stellung nehmen.

1. Für die Kellerabdichtung wurde eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN ausgeschrieben. Die ausführende Firma Schmohl & Sohn hat hier eine Dickbeschichtung der Fa. Deitermann Angeboten und fachgerecht ausgeführt. Die Abnahme der Arbeiten habe ich im Herbst 2001 vor dem Verfüllen und ohne Beanstandung durchgeführt.

2. Im Frühjahr 2002 hat zum ersten mal Wasser im Keller gestanden. Während der Rohbauphase ist es nicht unüblich das Wasser eintritt. Es stellte sich jedoch später heraus, dass das Wasser nicht von Oben oder der Seite in das Haus eindrang sonder über einen Kellertreppenablauf in der Bodenplatte von unten kam. Ein fehlender Dichtungsring ist hier die Ursache gewesen.

Nach Aussage von Abdichtungsfachleuten ist die gewählte Außenwandabdichtung empfindlich gegen Wasser das von innen gegen die Abdichtung drückt, da sich in diesem Fall die „Verkrallung“ mit dem Mauerwerk löst. Dies hat dann in Folge zu Undichtigkeiten auch im Außenwandbereich an der West- und Südseite geführt, sowie im Kellerabgang.

3. Die Firma Schmohl & Sohn wurde im Frühjahr mehrfach zur Behebung des durch Sie verursachten Schadens aufgefordert aufzugraben und die Abdichtung zu sanieren. Nach Bekundungen der Fa. Schmohl diesen Schaden zu reparieren vergingen jedoch mehre Wochen ohne das hier wirklich Fortschritte zu verzeichnen waren. Das Schichtenwasser stand zu diesem Zeitpunkt im Bereich der schadhaft gewordenen Außenwandabdichtung an. Der Einzugstermin stand nun ernsthaft in Gefahr. Herr Exner wies mich darauf hin, dass er sein altes Haus verkauft hat und das Haus zum Juni 2002 räumen mußte. Er berichtete mir er habe bereits Alpträume nicht pünktlich in das neue Haus einziehen zu können. In anbetracht dieser widrigen Umstände habe ich Herrn Exner in einem mündlichem Gespräch zwei Wege aufgezeigt.

a) die Sanierung durch die Firma Schmohl & Sohn, mit einem sicheren Verzicht auf den Einzugstermin ( Sie wollte die Sanierung in den Sommer verschieben wegen des anstehenden Wassers), rechtlichen Auseinandersetzungen über die Kosten für Umzug, Unterbringung etc. wegen Verzugs. – Jedoch kein eigenes Risiko-

b) die Sanierung durch einen dritten - Herr Schilling- ( Hr. Exner wohlbekannt ) durchzuführen der hier auf unkonventionelle Art und Weise eine Lösung anbot, der Wasserproblematik und Abdichtung Herr zu werden und damit die Aussicht den Einzugstermin zu halten. Jedoch auf eigenes Risiko.

4. Ich habe Herrn Exner zu keinem Zeitpunkt gedrängt sich für die Sanierung durch Herrn Schilling zu entscheiden, lediglich die Möglichkeit aufgezeigt, wenn er den Einzugstermin nicht gefährdet sehen will auch diese Möglichkeit in betracht zu ziehen, da Herr Schilling als „Spezialist auf diesem Gebiet“ einen guten Ruf besaß. Herr Schilling ist mir von einem Bauunternehmer auf der Baustelle als „alter Hase“ mit besondere Kenntniss im Bereich unkonventioneller Bauwerkstrockenlegung empfohlen worden. Er hat für Herrn Exner bereits einen Brunnen gebaut und hier seine besonderen Fähigkeiten unter Beweis gestellt. Zwei Nachbarn von Herrn Exner wollten in der Vergangenheit auch einen Brunnen haben und haben mehrfach über 30 m Tief in die Erde gebohrt und kein Wasser gefunden. Herr Schilling hat bei Herrn Exner nach ca. 8m Wasser gefunden. Herr Exner hat von vorn herein gewußt, dass es sich hier um ein unkonventionelles Vorgehen handelt welches nicht nach üblichen DIN- Normen abzuwickeln ist, Aufbagger und Abdichten mit Lehm sowie dem unkonventionellem System von Herrn Schilling „Wasser verschwinden zu lassen“. Alle beteiligten haben Herrn Schilling in dieser Situation vertraut und als den „Retter in der Not“ betrachtet.

5. Erst nach dem sich Herr Exner für diese unkonventionelle Sanierung durch Herrn Schilling entschieden hatte, haben wir gemeinsam mit der Firma Schmohl & Sohn die Vereinbarung unterzeichnet die Abdichtungsarbeiten durch einen dritten Sanieren zu lassen und auf die Gewährleistung der Fa. Schmohl für diese Arbeiten zu verzichten. Hierbei wurden die 2900,- Euro für Abdichtungsarbeiten von der Fa. Schmohl an Hr. Exner zurückbezahlt und dieser hat damit Herrn Schilling für die Abdichtungsarbeiten an der West- und Südseite und dem Kelleraufgang bezahlt. Mit dem Ergebniss, dass Herr Schilling das Wasser wegbekommen und das Haus vorerst trockengelegt hat. Herr Exner konnte pünktlich einziehen!

6. Im kommendem Jahr im Übergang zum Winter/Frühling 2003 stellten sich jedoch geringfügige Feuchtigkeit an einigen Stellen des Kellerbodens ein. Herr Schilling beschwichtigte, dass der Lehm sich mit der Zeit von selbst verschließt und abdichtet, dieses Problem mit der Zeit von selbst verschwinden wird. Im Sommer bleibt es trocken im Keller. Erst bei heftigen Regen im Herbst tritt etwas Wasser ein. Herr Schilling meldet sich nach mehrfacher Aufforderung nicht mehr. Jetzt ist plötzlich der Architekt an allem Schuld und soll für alles gerade stehen, Planungsfehler Bauleitungsfehler? Der Retter in der Not einst gepriesen wird nach dem Fehlschlag zum Scharlantan!

7. Im Herbst 2004 wird gemeinsam mit der Fa. Schmohl, Herrn Exner, und mir darüber verhandelt eine aussergerichtliche Lösung zu finden. Von Herrn Schilling den Herr Exner beauftragt hat fehlt jede Spur. Es wird im Herbst einvernehmlich vereinbart im Frühjahr 2005 aufzugraben und die Abdichtung in der schadhaften Zone ringsherum mit dem gleichen Abdichtungssystem ( Dickbeschichtung mit Gewebeeinlage Fa. Deitermann) zu Sanieren. Der Einbau einer Drainage wurde dem Bauherrn zu Beginn 2001 von mir empfohlen jedoch aus Kostengründen nicht ausgeführt. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wird dem Bauherrn nahegelegt eine Drainage ringsherum zu installieren. An dieser Vereinbarung hat sich bis heute nichts geändert. Die Kostenverteilung ist nach vorherigem Einverständnis immer wieder zum Diskussionspunkt geworden.

8. Über die Verteilung der Kosten zum jetzigen Zeitpunkt habe ich Herrn Exner bereits informiert.

Mein Lösungs-Vorschlag: Stand Mai 2005

der Bauherr/Architekt teilen sich die Aufgrabungskosten, die Firma Schmohl & Sohn, die aus dieser Angelegenheit nicht unbeteiligt entlassen werden kann, übernimmt auf Ihre Kosten die Abdichtungssanierung. Von Herrn Schilling ist höchstwahrscheinlich nichts zu erwarten, da dieser sich in Rente befindet. Die Kosten für eine Komplettierung der Drainage werden von Herrn Exner übernommen sofern er diese in Auftrag gibt.

Ausführungszeit 25. KW-26.KW, vorausgesetzt trockenes Wetter.

- a) Die Kosten für die Aufgrabung liegen bei ca. 2500,- Euro (brutto) Maschinenschachtung 5000,- Euro (brutto) für Handschachtung. 2 Angebote liegen vor .
- b) Die Firma Schmohl & Sohn hat die Bereitschaft signalisiert die Abdichtungsarbeiten zu übernehmen lediglich die Gewährleistung muß noch verhandelt werden.

9. Zudem werde ich den Fall meiner Versicherung melden, die Kopie erhalten Sie bis Ende dieser Woche. Bis zum heutigen Zeitpunkt habe ich diesen Schaden meiner Versicherung nicht gemeldet da ich für die Ausführungsmängel der beteiligten Handwerker nicht verantwortlich bin. Zudem habe ich stets eine einvernehmliche Einigung mit Herrn Exner, der Firma Schmohl & Sohn und Herrn Schilling angestrebt um in dieser besonderen Sachlage eine angemessene Lösung zu finden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Grüßen



Reinhard Klinge