



# Verschmutzungen und Verfärbungen

In der 42. Folge unserer Artikelserie zum Thema Schadensfälle geht es um Reklamationen von zwei Bauunternehmern, die als Arbeitsgemeinschaft gegen den Bauträger klagten. Die Klagesumme betrug 102 000 €, das Bauvolumen 3,7 Mio. €. Der reklamierte Belag war optisch mangelhaft. Das Verfahren wurde eingestellt.

platten mit optischen Mängeln behaftet und damit fehlerhaft waren. Diese rein optische und nicht technische Fehlerhaftigkeit minderte nicht die Tauglichkeit der Treppenhäuser zum üblichen Gebrauch. Die in den Natursteinbelägen vorgefundenen Verschmutzungen, Ver-

In vier Treppenhäusern wurden 338 Stufen und 294 m<sup>2</sup> Bodenflächen mit PADANG geschliffen ausgeführt. Der Auftrag umfasste außerdem 42 Balkone und Loggien mit insgesamt 430 m<sup>2</sup> Terrassenflächen. Bemängelt wurde die optische und technische Qualität der verlegten Natursteinplatten. Ein Gutachten wurde in Auftrag gegeben. Die Durchführung der Ortsstermine gestaltete sich insofern schwierig, als viele Mieter und Wohnungseigentümer angesprochen werden mussten. Zwei Ortsstermine wurden am Wochenende angesetzt.



Flecken vor dem Aufzug

## Gutachten

Kern des Gutachtens war die Frage des Gerichts nach der Beschaffenheit der in den vier Treppenhäusern verlegten Naturwerksteinplatten. Insbesondere sollte der Sachverständige prüfen, ob die Platten wirklich optisch und technisch fehlerhaft sind und wenn Ja, ob dadurch die Tauglichkeit der Treppenhäuser zum üblichen Gebrauch gemindert wird.

Der Sachverständige stellte vor Ort fest, dass die in den vier Treppenhäusern verlegten Naturwerkstein-



Flecken hinter der Haustür



Ortstermin auf den 42 Balkonen

färbungen und Einschlüsse führte der Sachverständige darauf zurück, dass die durch einen Subunternehmer der Klägerin erbrachte Werkleistung den im Jahr 2001 geltenden Regeln der Technik nicht entsprach.

Gestritten wurde in dem Verfahren unter anderem darüber, ob die unterbliebene Versiegelung der Naturwerksteinplatten überhaupt erforderlich gewesen wäre. Mitverantwortlich für den optischen Schaden war möglicherweise eine nicht durchgeführte Grundreinigung, so der Sachverständige. Zum Zeitpunkt der Abnahme hätte der Bauträger die Natursteinoberflächen nicht nur ohne Flecken und Verschmutzungen, sondern staubwischspuren- und schlierenfrei präsentieren müssen, führte er aus.

Der Sachverständige wies in seinem Gutachten darauf hin, dass die Verschmutzung auch mit der gewählten Oberflächenbearbeitung des Belags aus chinesischem PADANG zusammenhängt. Geschliffene Oberflächen forderten einen wesentlich höheren Reinigungs-

und Pflegeaufwand als polierte. Darüber sowie über eine mögliche Imprägnierung hätten sich die beteiligten Firmen nicht abgestimmt. Das Gutachten endete mit Hinweisen für die Reinigung und Pflege von Naturwerksteinbelägen und

Informationen zum Unterschied zwischen Imprägnierung und Versiegelung.

#### Balkone

Die Verlegung der Platten auf sämtlichen Balkonen bzw. Dachterrassen der Gebäude entsprach den anerkannten Regeln der Technik im Jahre 2001 (Verlegung mit Fugenabstand und auf Splitt oder auf Mörtelbeutel). Reklamiert wurde die Verwendung von einem Splitt mit zu hohem Sandanteil; dieser führe zu Verstopfungen der Ablaufrinnen, begünstige die Unkrautbildung und werde überdies leicht fortgespült.

#### Aktenzeichen

Das Gutachten wurde im November 2004 erstellt. Das Klageverfahren wurde nicht fortgesetzt, da der Bauträger Insolvenz anmelden musste. Das Verfahren wird beim Landgericht Essen unter dem Aktenzeichen: 44 O 153/02 geführt.

#### KURZINFO:

#### Zum Autor

Dipl.-Ing. Harald Zahn, langjähriger Inhaber eines Handwerksbetriebs in Haltern am See, ist seit über 30 Jahren öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Betonstein- und Terrazzohersteller-Handwerk sowie im Steinmetz- und Steinbildhauerhandwerk. Er bereits an die über 1000 Gutachten erstellt. Als Obermeister der Steinmetz- und Steinbildhauer-Innung für Gelsenkirchen und das Vest Recklinghausen sowie als Fachgruppenleiter des Betonstein- und Terrazzohersteller-Handwerks im Bau- und Gewerbeverband Westfalen berichtet er in dieser Serie von Prozessen und deren Ausgang. Die Fälle sind authentisch.



Dipl.-Ing. Harald Zahn  
Römerstr. 16  
45721 Haltern am See/Westfalen  
Tel.: 0 23 64/40 98  
Fax: 0 23 64/40 90  
E-Mail: info@harald-zahn.de  
Internet: www.harald-zahn.de