

Fußböden in gewerblichen Küchen aus Sicht des Sachverständigen

Zusammenfassung

Fußböden in gewerblichen Küchen mit sämtlichen zugehörigen Arbeitsbereichen müssen sehr hohen Anforderungen genügen. Außer den »normalen« mechanischen Beanspruchungen, die für Industrieböden typisch sind, unterliegt der Fußboden in einer gewerblichen Küche ausgeprägten thermisch-hygrischen Belastungen. Bei mangelhafter Ausführung treten daher Schäden auf, die in der Regel gravierend sind und außer den Fußboden unter Umständen auch Bauteile der angrenzenden Bausubstanz betreffen. Innerhalb der vergangenen 15 bis 20 Jahre bis einschließlich heute wurden vom Autor des vorliegenden Beitrags zahlreiche Schadenfälle untersucht. Dabei zeigte sich, dass trotz aktuell gegenteiliger Tendenzen eine zweite Abdichtungsebene aus technischer Sicht immer noch sinnvoll ist, um im Falle des Versagens der Verbundabdichtung oder dortiger Mängel das Risiko umfassender Schäden am Bauwerk zu minimieren.

1. Anforderungen

An Fußböden in gewerblichen Küchen, wie z.B. Küchen für Kantinen, Hotelküchen oder Küchen für die Gemeinschaftspflege in Krankenhäusern, sind zahlreiche Anforderungen zu stellen. Unter anderem muss der Fußboden rutschhemmend, gut zu reinigen, chemisch beständig gegenüber zahlreichen Substanzen und zudem mechanisch hoch belastbar sein.

Eine weitere Anforderung, die von außerordentlicher Wichtigkeit ist, ergibt sich allein schon aus den Landesbauordnungen der Bundesländer. Demnach müssen Bauwerke und Bauteile so geplant werden, dass durch Wasser oder Feuchtigkeit keine Schäden oder unzumutbare Belästigungen entstehen.

Für gewerbliche Küchen bedeutet dies, dass für den Fußboden nur solche Bauweisen anzuwenden sind, die dieser Anforderung sicher und dauerhaft gerecht werden können. Dabei muss man sich darüber im Klaren sein, dass die Ausführung von Abdichtungen für gewerbliche Küchen eine planerisch und handwerklich außerordentlich anspruchsvolle und komplexe Aufgabe darstellt.

In Zusammenhang mit dem Abdichtungskonzept des Küchenbodens sind umfangreiche Überlegungen erforderlich. Sie

müssen sich auf die Abdichtung des Küchenbodens selbst mit allen Anschlüssen an angrenzende Bauteile und außerdem auf die Entwässerung erstrecken.

2. Abdichtungsbauarten

Vielfach wurde in den letzten Jahren aus Kostengründen versucht, gewerbliche Küchen allein mit Verbundabdichtungen (AIV) abzudichten. Die Erfahrung des Autors hat jedoch gezeigt, dass sich dieses Abdichtungskonzept in der Praxis nur bedingt bewährt hat und das Risiko umfangreicher Schäden am Bauwerk mit sich bringt für den Fall, dass die AIV fehlerhaft ist bzw. versagen sollte.

Gewerbliche Küchen mussten gemäß Teil 5 der DIN 18195 [1] mit bahnenförmigen Abdichtungen versehen werden. Es hat sich folgendes Abdichtungskonzept für Bodenflächen an einer Vielzahl von Objekten langfristig und somit als anerkannte Regel der Technik bewährt:

- Wasserdichte Nuttschicht in Form von flüssig zu verarbeitenden Abdichtungsstoffen im Verbund mit Fliesen- und Plattenbelägen (AIV); Beanspruchungsklasse C mit zusätzlicher
- Bauwerksabdichtung, es eignen sich hier in erster Linie Kunststoff- bzw. Elastomerbahnen.

An den Wandflächen kann ein wasserdichter Wandbelag gleichzeitig auch die Aufgabe der Bauwerksabdichtung an der Wand übernehmen. Hier haben sich flüssig zu verarbeitende Abdichtungsstoffe im Verbund mit Fliesen- und Plattenbelägen (AIV-F) bewährt. Diese Bauweise entspricht den heutigen anerkannten Regeln der Technik. Die Wandabdichtung muss mit den anderen Komponenten der Bauwerksabdichtung, unter anderem der Bodenabdichtung, fachgerecht wasserdicht verbunden sein. Liegt eine hohe Beanspruchung vor, muss die Abdichtung auch für diese Beanspruchung geeignet sein (Beanspruchungsklasse C nach dem Merkblatt »Verbundabdichtungen« [2]).

Bereits seit einigen Jahren fand eine Überarbeitung und Neugestaltung der Normenreihe DIN 18195 »Bauwerksabdichtungen« statt. Es liegen nun neue Abdichtungsnormen vor, unter anderem die DIN 18534 »Abdichtung von Innenräumen« [3].

Hier spiegeln sich auch die anerkannten Regeln der Technik für das Abdichten von Fußböden in gewerblichen Küchen wider. Die DIN 18534 [3] führt im Teil 1 die folgenden drei Bauarten auf, die dort als »Abdichtungsbauarten« bezeichnet werden:

- a. Abdichtung unterhalb der Lastverteilungs- bzw. Schutz- und Nutzschicht
- b. Abdichtung auf der Lastverteilungs- bzw. Schutz- und Nutzschicht
- c. Abdichtung unterhalb und auf der Lastverteilungs- bzw. Schutz- und Nutzschicht.

Die folgenden Bilder zeigen die Bauarten b und c [3], die Abdichtungsbauart a spielt in dem vorliegenden Zusammenhang praktisch keine Rolle.

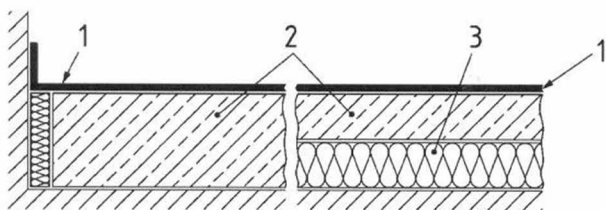


Abb. 1: Bauart b: Abdichtung (1), Lastverteil- bzw. Schutz- und Nutzschicht (2), Dämmschicht (3)

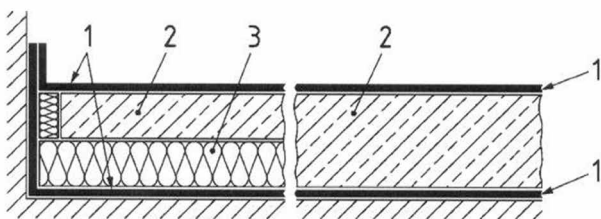


Abb. 2: Bauart c: Abdichtungen (1), Lastverteil- bzw. Schutz- und Nutzschicht (2), Dämmschicht (3)

Hinsichtlich der vorliegenden Abdichtungsbauarten ist zu beachten, dass zusätzliche Anwendungsbedingungen bestehen können. Im Abschnitt 5.2.2 der DIN 18534-1 [3] heißt es:

»Zusätzliche Anwendungsbedingungen können resultieren aus besonderen hygienischen Anforderungen, insbesondere der Vermeidung von Schimmelpilz- und Schädlingsbefall z. B. in gewerblichen Küchen, Krankenhäusern und Schwimmbädern. In solchen Fällen ist die Abdichtung unmittelbar unter der Nutzschicht anzuordnen. Zum zusätzlichen Schutz der Baukonstruktion kann darunter eine weitere Abdichtungsebene erforderlich sein.«

Die Beurteilung der Notwendigkeit einer zusätzlichen Abdichtungsebene (Bauwerksabdichtung) unterhalb der Lastverteilungs- bzw. Schutz- und Nutzschicht ist also Aufgabe des Planers.

Die im Folgenden behandelten Schadensfälle zeigen, dass Verarbeitungsfehler oder als Folge der »robusten« Nutzung gewerblicher Küchen auftretende Beschädigungen der oberen Abdichtungsebene durchaus nicht selten sind. Da diese in der Regel zunächst unbemerkt bleiben und/oder eine Instandsetzung der AIV aufgrund des hohen Aufwands häufig sogar absichtlich zurückgestellt wird, kann das Fehlen einer Bauwerksabdichtung zu gravierenden Schäden führen. Es kann sich der Aufwand für die Instandsetzung erhöhen, bis hin zum vollständigen Rückbau angrenzender Bauteile und angrenzender baulicher Bereiche.

3. Schadensfälle

3.1 Fall 1: Fischverarbeitung

Ein baulicher Bereich sollte im Hinblick auf seine zukünftige Nutzung innerhalb einer möglichst kurzen Bauzeit zur Fischverarbeitung ertüchtigt werden. Es wurden dazu alle bestehenden Bauteilschichten des Fußbodens belassen, es wurde lediglich auf den bestehenden alten Fliesenbelag ein neuer Fliesenbelag aufgebracht.

Einige Zeit nach Abschluss dieser Arbeiten und dem Beginn der neuen Nutzung stellte man fest, dass in der Tiefgarage unterhalb des betreffenden baulichen Bereichs schmutzhaltiges Wasser aus der Decke austrat und auf den Tiefgaragenboden sowie auf in der Tiefgarage abgestellte PKWs tropfte. An der Deckenunterseite lagen unterhalb des fraglichen Bereichs ausgeprägte Feuchte- und Korrosionsschäden vor.

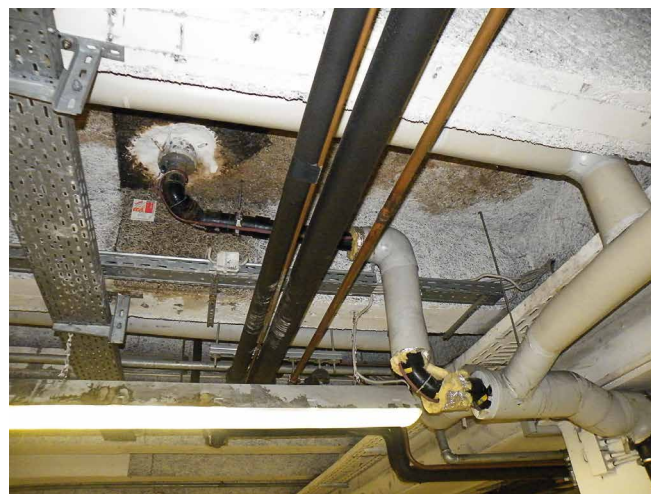


Abb. 3: Feuchtschäden an der Deckenunterseite unterhalb des Bereichs Fischverarbeitung

Wie sich bei der Untersuchung des Objekts zeigte, war die Instandsetzung für die vorgesehene Nutzung, mit der eine hohe Nassbelastung einhergeht, völlig unzureichend. Weder unter dem neuen noch unter dem alten Fliesenbelag war eine AIV vorhanden. Auch die Wände besaßen keine Abdichtung. Der Untergrund des alten Fliesenbelags, den man belassen und überarbeitet hatte, bestand aus einem im Verbund mit der Rohbetondecke verlegten Magnesiaestrich. Der Magnesiaestrich war gequollen und hatte seine Festigkeit eingebüßt, außerdem war er stark versottet.

Des Weiteren ergaben die Untersuchungen, dass auf der Stahlbetondecke keine Bauwerksabdichtung vorhanden war. Dies hatte zusammen mit Chloriden, die aus dem Magnesiaestrich ausgewaschen wurden, zu intensiver Korrosion der Bewehrung der Decke und zu Betonabplatzungen sowie zu den Feuchte- und Korrosionsschäden an der Deckenunterseite geführt.

3.2 Fall 2: Küche einer Gaststätte

Im Bereich der Küche und in den angrenzenden baulichen Bereichen einer Gaststätte sind vielfach Feuchteschäden und Korrosion an Einrichtungsgegenständen aufgetreten. Der Küchenbereich einschließlich der zugehörigen Lagerflächen erstreckt sich über zwei Geschosse. Im unteren Geschoss traten fettartige Substanzen und schmutzhaltiges Wasser im Bereich der Deckendurchdringungen aus. Die Schäden im unteren Geschoss waren generell sehr ausgeprägt. Insbesondere wiesen Rohrleitungen, Bauteile einer abgehängten Decke und zudem auch die in der Stahlbeton-Verbunddecke vorhandenen Stahlträger und

Walter Müller

Kehrtwendung der Rechtsprechung zu Schadenersatzansprüchen gegen Bauunternehmer und Architekten

Auswirkungen auf das Tätigkeitsfeld der Sachverständigen für Schäden an Gebäuden?

Der Bauherr eines Mehrfamilienhauses lässt rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) durch einen Sachverständigen untersuchen. Der öffnet die Fassade an mehreren Stellen und kommt zu dem Ergebnis, dass der Verklebungsgrad der Platten unzureichend sei; das berge die Gefahr von Hinterfeuchtung, wodurch es zu Rissbildungen kommen könne. Der Bauherr leitet ein selbstständiges Beweisverfahren gegen den Bauunternehmer und den Architekten ein. Der gerichtliche Gutachter bestätigt das Ergebnis des Privatgutachters. Danach sollen die Kosten für Abriss, Entsorgung und Erneuerung des WDVS 150.000,00 € betragen. Die Klage des Bauherrn ist erfolgreich, denn sachverständigenseits sei ja festgestellt, dass ein Verarbeitungsfehler vorliege, für den der Bauunternehmer haften müsse. Der Architekt hafte als Gesamtschuldner mit, denn er habe seine Bauüberwachungspflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt; andernfalls hätte er gesehen, dass die Verklebung des WDVS fehlerhaft ausgeführt worden sei und wäre dagegen eingeschritten. Die Verteidigung der Beklagten, die insbesondere einwendet, das WDVS erfülle doch seine Funktion; bauphysikalisch sei nichts zu beanstanden, auch sei noch kein einziger Riss zu erkennen, obwohl die Standzeit des Gebäudes mittlerweile acht Jahre betrage (Bauprozesse dauern häufig lange), bleibt erfolglos. Auf die Berufung der Beklagten bestätigt das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil. Rechtsmittel zum Bundesgerichtshof wird nicht eingelegt, da sich Land- und Oberlandesgericht auf dessen ständige Rechtsprechung berufen, wonach Schadenersatz für einen Baumangel in der Weise zu bemessen sei, dass der Haftende die durch Sachverständigengutachten ermittelten Kosten der Mängelbeseitigung zu tragen habe. Am Ende des Verfahrens erhält der Bauherr somit die 150.000,00 €, kauft sich dafür einen neuen Porsche und mit den 60.000,00 €, die er als Zinsen noch obendrauf bekommt, seiner Freundin einen Diamanten. Das WDVS belässt er indes, wie es ist. Warum sollte er es auch erneuern, Risse sind ja nicht vorhanden und kein einziger Mieter hat wegen zu hoher Heizkosten die Miete gemindert; die Wärmedämmqualität wird von dem WDVS ja erfüllt.

Derartige Fälle sind von der deutschen Rechtsprechung sehenden Auges über Jahrzehnte so entschieden worden, obwohl allgemein bekannt war, dass die ausgeteilten Beträge nur in

Ausnahmefällen zur Beseitigung des Baumangels verwendet wurden. Ja, man hörte sogar von Sachverständigen, an die man sich vertrauensvoll wenden könne, um ebenfalls in den Genuss zu kommen.

Ausgerechnet einem Richter des für Bausachen zuständigen VII. Senates des Bundesgerichtshofes drängte sich dann jedoch der Gedanke auf, dass das so nicht richtig sein könne. Er untersuchte die Schadensproblematik dogmatisch und veröffentlichte im Jahre 2013 seine Überlegungen, die alsbald als »Halfmeier'sche Thesen« bekannt wurden.

Die Rechtsprechung der Instanzgerichte änderte sich jedoch nicht. Bis vor kurzem entschieden die Oberlandesgerichte auf der Basis durch Gutachten »nachgewiesener« fiktiver Mängelbeseitigungskosten unter Hinweis darauf, die Halfmeier'sche Thesen hätten sich nicht durchgesetzt. Eine inhaltliche Auseinandersetzung fand nicht statt – warum auch, denn auf diese Weise ließen sich die Fälle rasch erledigen, man brauchte nur ein halbwegs überzeugendes Gutachten und konnte durchentscheiden: der Sachverständige hatte den Mangel, seine Ursache und die Höhe der Behebungskosten ermittelt.

Wer regelmäßig baurechtliche Tagungen besucht, konnte allerdings munkeln hören, dass die Diskussion unter den Richtern des VII. Senats in Gang gekommen sei, und wohin die Reise wohl gehen würde, zeichnete sich durch die Umsatzsteuer-Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Jahren 2010 und 2015 ab, wonach der Geschädigte die Umsatzsteuer auf den Mängelbeseitigungsbetrag nur dann erhält, wenn er den Schaden auch tatsächlich beseitigt, denn ohne Beauftragung und Bezahlung der Mängelbeseitigung fällt keine Umsatzsteuer an und der diesbezügliche Schadensersatzbetrag verbleibt dem Bauherren zur freien Verfügung. Die dadurch eintretende Überkompensation sei schadensrechtlich nicht gerechtfertigt. Genauso liegt der Fall aber doch auch im Hinblick auf den Nettobetrag der Mängelbeseitigungskosten, wenn der Bauherr den Schaden nicht beseitigen lässt, sondern sich von dem erstrittenen Geld ein neues Auto kauft oder eine Weltreise unternimmt.

Aufgrund mehrerer Nichtzulassungsbeschwerden, die in jüngster Zeit gegen die etablierte OLG-Rechtsprechung eingelegt wurden, insbesondere aber aufgrund einer durch den 5. Senat des Oberlandesgerichts Düsseldorf zugelassenen Revision

bekam der Bundesgerichtshof Gelegenheit, das Problem anzugehen, d. h. die schadensrechtliche Problematik von Grund auf zu durchdenken. Das Ergebnis steht durch das Urteil in der Sache VII ZR 640/17, welches am 22.2.2018 ergangen ist, fest:

Den Schadensersatzanspruch auf der Basis fiktiver Mängelbeseitigungskosten gibt es nicht mehr.

Der erste Leitsatz der Entscheidung lautet:

»Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, kann ... gegen den Unternehmer seinen Schaden nicht nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung).«

Dem Urteil liegt (stark verkürzt) folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ließ ab dem Jahre 2003 ein viergeschossiges Einfamilienhaus errichten. Die Planung der Freianlagen und die Überwachung ihrer Herstellung wurden einem Architekten übertragen. Der beauftragte Bauunternehmer verlegte römischen Travertin (»Crema Romano«). Zwei Jahre nach Abnahme zeigten sich erste Mängel der Natursteinarbeiten, die sich in der Folgezeit verstärkten. Es kam zu Rissen und Ablösungen der Platten, zu Kalk- und Salzausspülungen, Farb- und Putzabplatzungen sowie zu starken Durchfeuchtungen des Putzes. Die Klägerin begehrt auf Gutachtenbasis Zahlung von 120.000,00 €, und zwar sowohl vom Architekten, als auch vom Bauunternehmer, den sie zunächst auf Vorschluss verklagt hatte. Sie ging aber auch insoweit auf einen Schadensersatzanspruch über, nachdem sie das Objekt im Jahre 2015 veräußert hatte. Das Berufungsgericht hat die Klage gegen beide Inanspruchgenommenen zugesprochen, indes die Revision zugelassen wegen der Frage, wie der Schaden zu bemessen sei, wenn der Besteller/Bauherr auf die Beseitigung des Werkmangels verzichte.

Dieser Fall war ein »gefundenes Fressen« für den BGH, denn die Schadensproblematik stellte sich umfassend dar, d. h. sowohl im Hinblick auf den Bauunternehmer als auch im Hinblick auf den Architekten. Hinzu kam die Besonderheit, dass die Klägerin das mangelbehaftete Objekt während des Rechtsstreits veräußert hatte.

Die grundlegende Antwort ergibt sich aus dem bereits zitierten Leitsatz 1), wonach der Schaden nicht mehr nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen werden darf. Die Implikationen stellen sich wie folgt dar:

I. Ansprüche gegen den Bauunternehmer

Ist ein Werk mangelhaft, kann der Besteller vom Unternehmer sowohl im VOB/B-Vertrag, als auch im BGB-Werkvertrag (seit dem 1.1.2018 in der Regel »Bauvertrag«) Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Wie der Schaden zu bemessen ist, ergibt sich indes weder aus § 634 Nr. 4 BGB, noch aus §§ 280, 281 BGB. Aus § 281 Abs. 4 BGB ergibt sich lediglich, dass Naturalrestitution gemäß § 249 Nr. 1 BGB nicht in der Form möglich ist, dass der Mangel beseitigt wird, denn das wäre der Sache nach eine Nacherfüllung, die in diesem Stadium ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für den VOB/B-Vertrag.

Der Besteller, der sich dafür entscheidet, das mangelhafte Werk zu behalten, und Schadensersatz statt der Leistung geltend macht (kleiner Schadensersatz), kann vielmehr Ersatz in Geld verlangen, soweit er durch den Mangel einen **Vermögensschaden** erleidet. Lässt er den Mangel nicht im Wege der Selbstvornahme beseitigen, ist der durch den Mangel des Werks entstandene Vermögensschaden festzustellen und in Geld zu bemessen. Die Bemessung kann im Wege der Schadensschätzung gemäß § 287 ZPO erfolgen. Sie hat sich am Leistungsinte-

resse des Bestellers zu orientieren, denn der Schadensersatzanspruch statt der Leistung tritt an der Stelle des Anspruchs auf Leistung und ersetzt diesen.

Nach der **bisherigen** Rechtsprechung standen dem Besteller, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, zwei Möglichkeiten zur Verfügung, seinen Vermögensschaden zu bemessen. Er hatte die Möglichkeit, den Schaden nach allgemeinen schadensrechtlichen Grundsätzen in der Weise zu beziffern, dass er im Wege einer Vermögensbilanz die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der durch das Werk geschaffenen oder bearbeiteten, im Eigentum des Bestellers stehenden Sache **ohne** Mangel und dem tatsächlichen Wert der Sache **mit** Mangel ermittelt. Diese Art der Schadensbemessung war auf den Ausgleich des Wertunterschieds gerichtet.

Alternativ wurde dem Besteller bisher auch ein Zahlungsanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten zugebilligt. Dabei handelte es sich nicht um die Zubilligung einer vereinfachten Form der Bemessung des mangelbedingten Wertunterschieds im Rahmen einer Vermögensbilanz; vielmehr war der Besteller danach berechtigt, bis zur Grenze der Unverhältnismäßigkeit (§ 251 Abs. 2 Satz 1 BGB) Zahlung in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten zu verlangen, auch wenn diese den Minderwert im Vermögen des Bestellers überstiegen. Denn bereits der Mangel des Werkes selber sei unabhängig von dessen Beseitigung der Schaden, zu bemessen nach der Höhe der fiktiven, von einem Sachverständigen ermittelten Beseitigungskosten.

An dieser Art der Schadensbemessung hält der VII. Senat für ab dem 1.1.2002 geschlossene Werkverträge nicht mehr fest, und zwar aufgrund folgender Erwägungen:

Der Besteller, der keine Aufwendungen zur Mängelbeseitigung tätigt, hat keinen Vermögensschaden in Form und Höhe dieser eben nur fiktiven »Aufwendungen«. Sein Vermögen ist im Vergleich zu einer mangelfreien Leistung des Unternehmers nicht um einen Betrag in Höhe solcher fiktiven Aufwendungen vermindert. Erst wenn der Besteller den Mangel beseitigen lässt und die Kosten hierfür begleicht, entsteht ihm ein Vermögensschaden in Höhe der aufgewendeten Kosten. Eine Schadensbemessung nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten kann nicht damit begründet werden, dass der Mangel selbst der Vermögensschaden in Höhe dieser Kosten ist. Ein Mangel des Werks ist zunächst nur ein Leistungsdefizit, weil das abgelieferte Werk hinter der geschuldeten Leistung zurückbleibt. Auch wenn es gerechtfertigt ist, bereits dieses Leistungsdefizit mit der Folge eine Störung des Äquivalenzverhältnisses als einen beim Besteller eingetretenen Vermögensschaden zu bewerten, ist damit gerade nicht geklärt, in welcher Höhe ein solcher Schaden besteht.

Eine Schadensbemessung nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten bildet das Leistungsdefizit im Werkvertragsrecht – insbesondere im Baurecht – auch bei wertender Betrachtung nicht zutreffend ab. Vielmehr führt sie häufig zu einer Überkompensation und damit zu einer nach allgemeinen schadensrechtlichen Grundsätzen nicht gerechtfertigten Bereicherung des Bestellers. Denn der (fiktive) Aufwand einer Mängelbeseitigung hängt von verschiedenen Umständen ab, zum Beispiel von der Art des Werkes, dem Weg der Mängelbeseitigung, dem Erfordernis der Einbeziehung anderer Gewerke in die Mängelbeseitigung, und kann die vereinbarte Vergütung, mit der die Parteien das mangelfreie Werk bewertet haben, (nicht nur in Ausnahmefällen) deutlich übersteigen. Er ist daher nicht geeignet, ein beim Besteller ohne Mängelbeseitigung verbleibendes Leistungsdefizit und die hierdurch eingetretene Äquivalenzstörung der Höhe