

## „Im Namen des Volkes“

Ein Beitrag von Klaus Rauer,  
Sachverständigenbüro für  
Schäden an Fußböden, Koblenz

*Manchmal ist auch ein gut arbeitender Verlegebetrieb auf Sachverständigenwissen angewiesen. Wird dann allerdings nur lapidar auf Normeninhalte Bezug genommen, hilft dies oft nicht weiter. Das Gegenteil kann, wie dieser hier beschriebene Fall zeigt, durchaus eintreten.*

Bisher in nur sehr begrenztem Umfang bin ich in meinem bisherigen Berufsleben als Sachverständiger auf >Äußerungen der über Jahre hinaus prägenden Art< gestoßen. An eine dieser Aussagen erinnere ich mich jedoch all zu gut. Getätigt wurde er von einem bundesweit zwar geachteten, wenn nicht gänzlich unumstrittenen Kollegen.

Dieser sagte damals –sinngemäß wie zutreffend-, „(...) **dass Normen und Regelwerke nicht dazu führen dürfen, dass der Sachverständige seinen Verstand abschaltet.**“

Dieser bedeutsame wie –zugegeben- auch provokante und letztendlich auch wahre Ausspruch hat sich in meinem Gedächtnis sehr fest eingebrannt – und ich berücksichtige ihn seitdem bei jeder meiner beruflichen Tätigkeiten. Weil er ohne jede Einschränkungen zutrifft.

In dem nachfolgend beschriebenen Fall stellte das Schicksal die Weichen leider in eine andere Richtung.

Ein Bauernopfer als Preis für den Verlust des (gesunden Menschen)Verstandes?

### 1. Akt

Ein Malerfachbetrieb aus dem Raum Bonn wurde damit beauftragt, in einem der Räume eines neu errichteten Wohnobjektes einen Teppichboden oberhalb eines beheizbaren Zementestrichs zu verlegen.

Nach der Feststellung der Verlegereife wurde die einem Reinigungsschliff unterzogene Estrichoberfläche mit einer emissionsarmen Dispersion grundiert und systemkonform mit einer ebenfalls emissionsarmen Glätt- bzw. Spachtelmasse eines großen und daher weit bekannten Bauhilfsstofflieferanten in 3mm Dicke überarbeitet.

Nach ordnungsgemäßer Aushärtung erfolgte die Verklebung des neuen Teppichbodens mit Latexschaumrücken mit einem für diese Teppichböden geeigneten, ebenfalls emissionsarmen Dispersionsklebstoff.

Soweit – so gut!

Aber die Freude des Bauherrn über das Werk, sie währte nicht lange. Ebenso nicht die des Malermeisters, der den Vorgang nach Abschluss der Arbeiten und Rechnungsstellung ad acta legen wollte: das Schwert der Mängelrüge traf ihn unerwartet in Form der Beanstandung >Erhebliche Geruchsentwicklung<.

Die Empfehlung des Malermeisters, den Raum in den nächsten Wochen intensiver zu lüften, wurde durch den Bauherrn umgesetzt. Allerdings ohne den erwarteten Erfolg, wie dem Verlegebetrieb nach Wochen signalisiert wurde.

Die dann folgende Auseinandersetzung zwischen Großhandel und Unternehmer war kurz und –für den Verlegebetrieb überraschend- auch erfolgreich. Die Beanstandung als solche wurde anerkannt und eine andere Teppichbodenqualität, diese mit synthetischem Zweitrücken, ersatzweise an den Malerfachbetrieb geliefert.

Der Verleger verfügte jetzt zwar über die kostenfreie Ersatzlieferung, aber auch die Kosten für eine Neuverlegung lagen nun bei ihm. Einschließlich der Auseinandersetzung mit dem Bauherrn.

Zwischen den beiden Vertragspartnern ergab sich dennoch schnell ein Konsens, sodass rund 6 Monate nach der Erstverlegung der riechende Teppichboden wieder entfernt und seiner Entsorgung zugeführt wurde.

Bei der nachfolgenden Unterbodenvorbereitung wurden durch den Malerfachbetrieb die Klebstoffreste rückstandsfrei (!) entfernt und sogar die Oberfläche der (ebenfalls 6 Monate alten) Spachtelmasse gut angeschliffen.

Erneut grundierte der Malermeister systemkonform mit der hier bereits zum Einsatz gekommenen Dispersion und verarbeitete danach nochmals in rund 2mm Dicke den seinerzeit bereits zum Einsatz gekommenen Spachtelmasstyp. Auch die neue Teppichbodenverklebung erfolgte wieder mit jenem Klebstoff, wie zuvor bereits bei der Erstverlegung eingesetzt wurde.

Die Freude nach abgeschlossener Arbeit währte wiederum nur kurz.

Schon bald nach Abschluss der Arbeiten rügte der Bauherr erneut Geruchsbelästigungen, welche nun von dem zweiten Teppichboden ausgehen würden.

## **2. Akt**

Der Bauherr wartete jetzt nicht mehr ab sondern bediente sich sofort der Hilfe eines Privatsachverständigen, welcher aufgrund seines Namens zwar weit über die Grenzen von Rheinland-Pfalz hinaus bekannt war, dessen Kernkompetenz jedoch nicht unbedingt die textilen Bodenbeläge erfasste.

Der Sachverständige hielt eine Einladung des Verlegers zum Ortstermin für überflüssig. So traf man sich in kleinem Kreise, er roch nur kurz in die Stille des Raumes hinein und verschwand bereits nach nur wenigen Minuten genau so schnell, wie ihn sein Chauffeur zum Objekt gefahren hatte.

Das Ergebnis, dass in dem betroffenen Raum ein unangenehmer Geruch vorliegen würde, erfolgte dann schriftlich in Form eines knapp gehaltenen Gutachtens. Woher der Geruch stammte, war für den Sachverständigen offensichtlich, und der Verleger sei dafür verantwortlich.

Da weitere Prüfungen durch den Sachverständigen nicht als notwendig erachtet wurden, erübrigte sich auch der hierfür notwendige Prüfaufwand. Die örtliche (Geruchs)Situation hatte den Privatsachverständigen insoweit bereits vollkommen überzeugt.

Ein unverlegtes Teppichboden-Rückstellmuster wurde nun auf Initiative des Verlegers an ein bekanntes Institut übergeben, welches sich bereits seit vielen Jahrzehnten vornehmlich mit textilen Bodenbelägen und der Prüfung derer Eigenschaften befasst. Die Lagerungen des Musterstücks unter verschiedenen

klimatischen Bedingungen führten zu dem Ergebnis, dass der Belag, geprüft in Anlehnung an die Prüfkriterien der Schweizer Norm SNV 195 651 „Bestimmung der Geruchsbelästigung von Textilien“, geruchstechnisch nicht zu beanstanden sei.

### **3. Akt**

Der Bauherr strengte jetzt –durch das vorliegende Privatgutachten bestärkt- über seinen Rechtsbeistand eine gerichtliche Beweissicherung an. Worauf ein in der Fachbranche vornehmlich durch Verbandstätigkeiten bekannter, aber auch seine besondere Bartform auffällig hervortretender Sachverständiger zur Gutachten-erstellung beauftragt wurde.

Dieser beraumte sodann einen Ortstermin an, an welchem auch der Verleger nun anwesend sein konnte. Der Sachverständige stellte beim Betreten des Raumes einen typische Neugeruch eines frisch verlegten Teppichbodens fest, wie dieser ihm aus vielzähligen Bauvorhaben/Objekten bekannt sei.

Der Verleger war genauso überrascht wie auch erfreut. Aber auch die gezeigte Fachkompetenz des Fachmanns überzeugte, packte dieser doch eine Teppichbodenprobe wie auch Spachtelmasseanteile aus dem bestehenden Fußbodenaufbau ein, um diese in seinem Prüflabor unter verschiedenen klimatischen Bedingungen einzulagern und dann hinsichtlich auffälliger Geruchsentwicklungen prüfen zu können.

So, wie es seinerzeit in dem Institut mit seinem übergebenen Teppichbodenstück durchgeführt wurde. Dachte der Verleger.

Diese Prüfungen wurden für den Verleger überraschend nicht nach oder gar in Anlehnung an die Schweizer Norm 195 651 der Geruchsprüfung unterzogen, sondern vielmehr nach den „Grundsätzen eigenen Ermessens“, festgelegt durch den Sachverständigen.

Bei üblicher Temperatur und geringer bis üblicher relativer Luftfeuchtigkeit wurden dann nur geringe oder keine olfaktorischen Auffälligkeiten registriert. Nachdem der Sachverständige die Proben dann mehrere Tage bei 26°C und bei 90% rel. Luftfeuchte fest eingeschlossen gelagert hatte, kamen er wie auch seine mitriechenden Erfüllungsgehilfen zu dem Ergebnis, dass von der gespachtelten Estrichoberfläche, einhergehend mit dem verlegten/ geklebten Teppichboden, gemäß den vor Ort festgestellten Sachverhalten und dem Ergebnis durchgeführter Prüfungen, eine erhebliche Geruchsbeeinträchtigung ausgehen würde. Dass ein derartiges Klima nicht für übliche Wohnbedingungen stehen kann, sollte einleuchten. Dass möglicherweise –diese saloppe Anmerkung sei an dieser Stelle gestattet- jede getragene Wollsocke bei extremen Lagerungsbedingungen einen Kreislaufkollaps der mitriechenden Probanden auszulösen vermag, das wurde durch den Fachmann ignoriert.

***Diese Geruchsentwicklungen wären zudem, so schrieb der Gutachter, derartig prägend, dass nach menschlichem Ermessen eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht stattfinden könne.***

Eine für den Malermeister erstaunliche Kehrtwendung angesichts seiner ersten Feststellungen vor Ort! Zumal sich auch an keiner Stelle seines Gutachtens ein entsprechender Hinweis hierauf finden ließ.

Die bedenklichen Lagerungsbedingungen irritierten auch das Gericht nicht.

Denn von Sachverständigen darf man erwarten, dass sie sich über ihr Handeln in vollem Umfang im Klaren sind.

***Der Antragsgegner*** –so in der mündlichen Anhörung- ***hätte als Auftragnehmer grob fahrlässig gehandelt. Als Fachmann hätte er eben die Regeln der Technik berücksichtigen müssen.*** Zumal diese ja den Merkblättern der Fachverbände zu entnehmen sind.

***Dass es zu Geruchsbelästigungen gekommen ist, läge nur und ausschließlich daran, dass die alte Spachtelmassenschicht bis auf den Estrich hätte abgefräst werden müssen. Dies entspräche auch den anerkannten Regelwerken wie einschlägigen Merkblättern und wäre auch in diesem Objekt so durchzuführen gewesen. Weil dies so nicht ausgeführt wurde, deswegen könne die im Objekt aufgetretene Geruchsentwicklung auch nicht verwundern.***

Der Bauherr bzw. sein Rechtsbeistand leitete nun das Klageverfahren gegen den Malermeister ein. Der zweite Fußbodenaufbau wurde dann im Zuge einer Ersatzvornahme ebenfalls zurückgebaut.

#### **4. und letzter Akt des Trauerspiels**

Im Klageverfahren wurde jetzt ein anderer Sachverständiger durch das Gericht beauftragt. Dieser ausgewiesene Fachmann war für *Estricharbeiten sowie Beton- und Balkonsanierungen, Betonarbeiten, Management-Hilfsdienste und sonstige nichtmetallische Mineralprodukte* öffentlich beeidigt.

Der Sachverständige erkannte sofort, dass das Beweismittel im Objekt vernichtet war und führte insofern weiter theoretisierend aus, dass *Geruchsbeeinträchtigungen aus verschiedenen Gründen nach einer Neuverlegung durch den vorgenommenen Fußbodenaufbau auftreten können.*

Diese Erkenntnis beeindruckte zwar nicht, sie erschien aber von ihrem Ansatz her erst einmal überzeugend!

Der Sachverständige lehnte sich dann bei seinen Rückschlüssen kritiklos an die Ergebnisse und Rückschlüsse jenes ersten Sachverständigen an, welcher im Zuge der Vorinstanz tätig geworden war.

Mit vielen Zitaten aus Regelwerken wie Merkblatt TKB-8 (Beurteilen und Vorbereiten von Untergründen), DIN 18365 (Bodenbelagarbeiten) und weiteren untermauerte er seine Ansicht. Wobei er sich letztendlich den Ausführungen seines Kollegen anschloss, dass eben der Fußbodenaufbau gegen die Regeln der Technik erfolgt sei.

Und alte Klebstoff- wie auch Spachtelmassenreste müssen rückstandsfrei bis auf den Estrich entfernt werden. Wobei als „alte Klebstoff- und Spachtelmassenreste“ bereits solche Hilfsstoffschichten darstellen, auch wenn der Aufbau erst wenige Wochen alt und der Fußboden zudem seiner ordnungsgemäßen Bestimmung noch gar nicht zugeführt worden wäre.

Ein erstaunlicher wie diskussionswürdiger Rückschluss.

**In dem Urteil vom 04.09.2012 wurde der Unternehmer/Malermeister unter dem gerichtlichen Geschäftszeichen 114 C 54/10 zu Schadensersatz, zuzüglich der angefallenen Rechtsanwaltskosten + Zinsen verurteilt.**

---

## Welche Rückschlüsse können nun aus dem Vorgang gezogen werden?

In diesem hier geschilderten Fall wird zunächst einmal die große Verantwortung eines jeden Sachverständigen deutlich, ob er als Privatsachverständiger auftritt oder als Erfüllungsgehilfe der Gerichte Einsatz findet.

### **„Vor Gericht und auf hoher See ist man in GOTTES HAND“**

Dieser Ausspruch wäre um den Begriff „... und vor Sachverständigen“ zu ergänzen. Gerade vor dem Hintergrund des eingangs erwähnten Leitsatzes, jener vom gesunden Menschenverstand, sollte man sich diesen exemplarischen Vorgang einmal aus technischer Sicht genauer betrachten.

- Auf neuem Zementestrich wurde ein Fußbodenaufbau mit emissionsarmen Verlegehilfsstoffen und einem Textilbelag und Latex-Schaumrücken eingebaut.
- Der Fachmann wird beim Thema „Geruch“ und „Latex-Belagrücken“ sicherlich seine Augenbrauen anheben.  
Zu oft schon kamen hier in der Vergangenheit Grundstoffe zum Einsatz, welche sich bereits vor einer Verlegung olfaktorisch unangenehm bemerkbar machten.  
Von identischen Verlegehilfsstoffen wie Dispersionsgrundierungen und mineralischen Glättmassen ist eine störende Geruchsentwicklung selbst in größeren Schicht- oder Filmdicken aufgetragen nicht bekannt.
- Dass der erste Bodenbelag entfernt werden musste, soll an dieser Stelle einmal unkommentiert hingenommen werden. Ersetzt wurde der Belag aber durch einen zweiten Teppichboden mit synthetischem Zweitrücken. Der Anteil möglicher geruchsaktiver Bestandteile dieser Rückenausrüstung ist erfahrungsgemäß deutlich geringer, sodass störende Geruchsmerkmale nicht auftreten. Daher verwundert es auch nicht, dass durch den erstgerichtlich im Beweisverfahren tätigen Sachverständigen nur eine **übliche** Geruchsentwicklung festgestellt (aber halt nicht schriftlich dokumentiert) wurde.

### **„Grünes Licht“ also für den Verleger?**

In diesem Fall ganz offensichtlich nicht.

- Die unter objektbezogenem Klima entstandene, wichtige (Erst) Feststellung der „Üblichkeit“ des Geruchs wurde dem Ergebnis aus Prüfbedingungen geopfert, welche mit praxisnahen Lagerungsbedingungen wahrlich wenig zu tun hatten.

Nur scheinbar den eigenen Irrweg unterstützende Argumente lieferten den Sachverständigen die an dieser Stelle bereits mehrfach aufgeführten Merkblätter der Fachverbände. Denn nun traf leider eben genau das nicht zu, was der eingangs erwähnte Fachkollege provokativ empfahl: „Den Menschenverstand bei Denkprozessen mit einzuschalten!“

Werden die hier relevanten Regelwerke aufmerksam gesichtet, stößt man auf folgende Verweise:

- **Kommentar zur DIN 18365, Punkt 4.2.4** „Beseitigen alter Beläge und Klebstoffschichten“  
Hierin wird ausgeführt, dass *Rückstände von Klebstoffen und Spachtelschichten als Verlegeuntergrund immer problematisch sind*. Weitergehend

wird drauf hingewiesen, dass eventuell auftretende chemische Wechselwirkungen zwischen Altuntergrund und Neuaufbau zu teilweise sehr unangenehmen Geruchsbelästigungen führen können, wobei es auch zu Haftungsproblemen zwischen den aufzubringenden Materialien kommen kann.

- **Merkblatt Nr. 8 des TKB - Technische Kommission Bauklebstoffe** (Ausgabe Juni 2004, damit zum Zeitpunkt der Bewertung) unter dem Punkt 4.5 **Sauberkeit**.

*„Die Estrichoberfläche muss durch Inaugenscheinnahme auf Sauberkeit geprüft werden. Insbesondere sind Staub, Farb-, Gips- und Mörtelreste, Klebstoff- und Spachtelmassenreste zu entfernen.“*

Dieser Aspekt kritischer Anhaftungen im Sinne labiler Schichten findet sich in dem Merkblatt auch unter dem Punkt 4. **Untergrundprüfung**.

Dort wird ausgeführt, dass der Verleger Bedenken geltend zu machen hat bei (...) *verunreinigter Oberfläche des Untergrundes, zum Beispiel durch „Klebstoff- und Spachtelmassenreste“*.

[Anm.: Die von einem Verleger wenige Wochen zuvor eingebaute Spachtelmasse, diese kann damit allerdings nicht gemeint sein!]

Zehn Jahre später findet sich in dem gleichen, zwischenzeitlich überarbeiteten Merkblatt Nr. 8 eine Ergänzung zum Thema **Sauberkeit**.

### **3.5 Sauberkeit**

*Die Estrichoberfläche muss durch Inaugenscheinnahme auf Sauberkeit geprüft werden. Insbesondere sind Staub, Farb-, Gips- und Mörtelreste, Klebstoff- und Spachtelmassenreste **weitestgehend** zu entfernen, sodass die Festigkeit des Aufbaus nicht beeinträchtigt wird und Wechselwirkungen (z.B. Gerüche) ausgeschlossen sind.“*

„Weitestgehend“ bedeutet aber nicht: **„Alles runter bis zum Estrich“!**

- **BEB-Merkblatt „Beurteilen und Vorbereiten von Untergründen“** (von 10/2008) unter Punkt 2.1.2 „Alte Untergründe und vorhandene Bodenbeläge“:

*„Alte und genutzte Bodenbeläge, Fliesen oder Beschichtungen sowie Rückstände von Klebstoffen und Spachtelschichten sind als Verlegeuntergrund problematisch.*

*Solche Untergründe sind grundsätzlich keine normengerechten Untergründe.*

*Wenn eine Verlegung auf diesen Untergründen erfolgen soll, sind besondere Maßnahmen erforderlich, z. B. mechanisches Entfernen loser und schwach haftender Klebstoff- und Spachtelmassenschichten.*

*(...)“*

Auch an dieser Stelle damit kein Hinweis darauf, dass eine Spachtelmasse vom Grundsatz her zwingend bis zum Estrich hin zu entfernen ist!

---

### **Die Frage stellt sich nun: Wie bewerten, wie korrekt beurteilen?**

Der Typ >Sachverständiger<, der den „gesunden Menschenverstand“ generell nicht mit seinem Mantel und Hut an der Garderobe abgibt, dieser wird es sicherlich nicht notwendig haben, ein Bündel an Merkblättern und Regelwerken nur zu seinem eigenen Schutz vor sich herzuschieben. Damit er keine eigenen Bewertungsangaben zur Sache machen muss.

Die Öffentlichkeit darf erwarten, dass ein Sachverständiger aus der Vielzahl (sich zudem teilweise auch widersprechender) Aussagen jene der Fachverbände zusammenfassen kann und mit den ihm unterstellten Fachkenntnissen richtig zuzuordnen vermag.

Ob sich ein Altuntergrund im Sinne eines allgemein unbekanntem, doch bereits mehrjährig genutzten Fußbodens als kritisch darstellt oder nicht, das kann durch verschiedene, auch im Handwerk übliche Prüfungen schnell und zudem mit ausreichender Sicherheit herausgefunden werden. Die Merkblätter der Fachverbände wie auch die Normeninhalte sind dabei ein wichtiges, doch keinesfalls alleinentscheidendes Hilfsmittel!

In diesem Fall war der Malermeister –im Gegensatz zu den drei herbeigerufenen Fachleuten- voll im Bilde. Denn der nur wenige Wochen zuvor erfolgte Fußbodenaufbau wurde von seiner eigenen Hand und zudem sorgsam ausgeführt.

Hinweise aber, was unter einem „Altuntergrund“ zu verstehen ist, gehen aus den Merkblättern nicht hervor.

Die Antwort des im Klageverfahren hierzu befragten Fachmanns für *Beton- und Balkonsanierungen* jedenfalls erstaunt.

Auch ein vorgelegtes Schreiben des Herstellers der Verlegehilfsstoffe, dass es eben bei identischem Aufbau auf einem neuen Estrich nach so kurzer Zeit nicht zu Geruchsentwicklungen kommen könne, vermochte den Sachverständigen nicht von seiner Ansicht abzubringen.

Nun ist den Praktikern unter den Lesern sicher bekannt, dass gerade unbekanntem Altuntergründen mit Skepsis begegnet werden muss.

Im Endeffekt muss in der Praxis durch den Auftragnehmer für Bodenbelagarbeiten bzw. die vor Ort tätige Bauleitung entschieden werden, welches Verfahren zum restlosen und wirtschaftlichen Entfernen von Restschichten geeignet ist und ob der Rückbau aus gegebenen wie erkennbaren Gründen überhaupt notwendig ist.

Merkblätter und Normenwerke können immer nur auf Standardsituationen abstellen. Situationen, welchen dem Verarbeiter regelmäßig in seiner Praxis begegnen. Dass allerdings ein nur wenige Wochen alter Textilbelag wieder entfernt wird, das dürfte tatsächlich nicht die übliche Situation widerspiegeln, auf welche sich die Fachverbände in ihren Merkblättern beziehen.

Insofern musste auch dem Sonderfall, wie hier beschrieben, gutachterlich Rechnung getragen werden. Und durchaus ableitend kann auch von Empfehlungen oder Vorgaben anderweitiger Regelwerke abgewichen werden, zumal die Fachverbände keinen generellen Rückbau einer alten, aber noch fest auf dem Estrich anhaftender Spachtelmassenschichten ohne jede Einschränkung fordern.

**Der hier geschilderte Fall** ist ein klassisch. Klassisch dafür, dass lediglich das gebetsmühlenartige Zitieren aus Normen und Regelwerken nicht die erwartungsgemäße Aufgabe eines Sachverständigen darstellen kann.

Sondern es ist vielmehr die, weiter als andere über den „Tellerrand“ (der Regelwerke) hinauszublicken, dabei die tatsächlichen Hintergründe zu erkennen – und hieraus letztlich die richtigen Rückschlüsse abzuleiten.

Das aber ist nur möglich –und hier schließt sich der Kreis-, wenn Fachwissen und gesunder Menschenverstand miteinander eine gesunde und zusammenarbeitende Entscheidungseinheit bilden.