



1 Vor allem bei unterschiedlichen Oberflächenstrukturen an einer Wand oder Fassade ist handwerkliches Geschick gefragt. Eine Definition gewünschter Oberflächenqualität ist nicht immer einfach.

Foto: Sto/Martin Baitinger

Bewertung der „optischen Qualität“ von Putz ist schwierig

Als Sachverständiger hat man es nicht immer leicht. Gerade bei optischen Beanstandungen von Putz- oder Trockenbauoberflächen steht man oft im Zwiespalt, ob man die Qualität einer bestimmten Leistung noch als tolerierbar bewerten soll, oder eben nicht. Es stellt sich dabei die Frage, nach welchen Maßstäben hierbei eigentlich Grenzen zu setzen sind und ob man optische Anforderungen überhaupt klassifizieren kann.

Die Wahrnehmung der optischen Qualität von Putz- oder Trockenbauoberflächen hängt von vielen Faktoren ab. Neben der eigentlichen – technischen – Qualität der jeweiligen Oberfläche, die man vielleicht noch bewerten kann, kommen zusätzliche Faktoren hinzu: Beleuchtung beziehungsweise Belichtung der Flächen, der Abstand des Betrachters bei der Beurteilung und die subjektive Wahrnehmung, die bei „Betroffenen“ in der Regel empfindlicher ist als die des neutralen Sachverständigen.

Dieser Beitrag beleuchtet die optische Qualität der gebauten Oberflächen und erläutert die Maßstäbe, nach denen das Ergebnis bewertet werden kann beziehungsweise muss. Bei Unklarheiten oder Ungenauigkeiten kann Streitpotenzial bis hin zu in einem juristischen Verfahren entstehen. Deshalb ist es äußerst wichtig, dass die technischen Vertragsanforderungen nicht nur eindeutig definiert sind, sondern auch zu der geplanten oder vom Bauherrn beabsichtigten optischen Qualität

passen. Sprich: Man sollte wissen was man schuldet, beziehungsweise was man tut.

Der Unternehmer schuldet zunächst die Einhaltung der vertraglich vereinbarten technischen Anforderungen; er schuldet aber ebenfalls die Herstellung einer bestimmten optischen Qualität seiner Leistung – und die bemisst sich zusätzlich an der für den Fachunternehmer erkennbaren Qualität des Gesamtobjektes.

In der eigenen Praxis als Sachverständiger treten immer wieder Fälle auf, bei denen nachträglich über die zu erwartenden Qualitätsansprüche philosophiert wird und sich die Frage stellt, was denn überhaupt vertraglich vereinbart ist.

Hierbei gibt es ein Problem zwischen der Sicht des technisch orientierten Sachverständigen und dem Juristen. Während der Sachverständige sich auf die Bewertung von technischen Maßstäben beschränken soll (muss), versucht der Jurist, die Anforderungen seines Mandanten bestmöglich durchzusetzen. Dabei wird das vertraglich

vereinbarte Soll bestmöglich im Sinne des Auftraggebers ausgelegt.

Wenn Juristen oder Richter ins Spiel kommen, wird es in der Regel spannend. Dann werden Beweisbeschlüsse von „Baulaien“ verfasst, die von technisch denkenden und handelnden Sachverständigen bearbeitet werden müssen. Wohl dem, der hierbei einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Handwerk erwischt.

In diesen Beweisbeschlüssen trifft man als Sachverständiger gelegentlich auf den Begriff der „üblichen Qualität“. Man soll als Sachverständiger also die Frage beantworten, ob die zu bewertende Leistung einer Leistung üblicher Qualität entspricht. Jetzt stellt sich für den Sachverständigen die Frage, was denn eine „übliche Qualität“ ist und nach welchen Maßstäben dies bewertet werden kann.

Der Begriff der üblichen Qualität stammt aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Dort wird im § 633 der juristische Mangelbegriff definiert und in der zweiten Stufe der Bewertung dieser Begriff eingeführt.

Hier zum Verständnis der Originaltext aus dem BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 633 Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

(3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.

Das bedeutet, dass die Bewertung einer Leistung als „üblich und nach der Art des Werkes zu erwarten“ häufig die letzte Möglichkeit darstellt, diese noch zu „retten“; sofern die vorherigen Stufen der Mangelbewertung zu keinem Ergebnis geführt haben. Dieser Begriff kommt daher dann ins Spiel, wenn die Vertragspartner es versäumt haben, das vertragliche Soll eindeutig zu definieren.

Das ist insbesondere bei optischen Beanstandungen sehr oft der Fall. In der Regel sind im Vertrag nur technische Anforderungen an die Ausführung der Leistungen genannt – was dem Grunde nach auch gut so ist, denn subjektive Anforderungen haben in Bauverträgen nichts zu suchen. Begriffe, wie zum Beispiel „Museumsqualität“, die man immer wieder in vertraglichen Vorbemerkungen finden kann, beschreiben die tatsächlichen Anforderungen

an Oberflächen nicht. Man muss aber bedenken, dass es alleine mit technischen Anforderungen (zum Beispiel der Einhaltung der Toleranzen der DIN 18202) nicht immer gelingt, die vereinbarte oder zu erwartende optische Qualität einer Leistung eindeutig zu definieren.

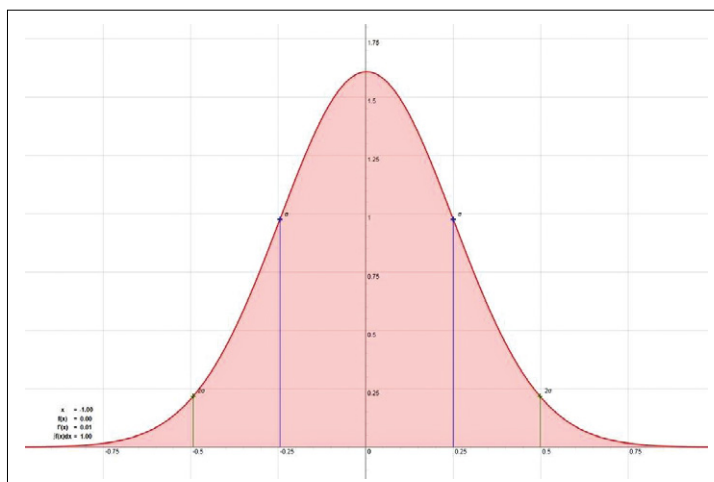
Die optische Qualität von Putz- oder Trockenbauoberflächen hängt von zwei wesentlichen Faktoren ab.

Zunächst müssen solche Oberflächen von ihrer Ebenheit her den vereinbarten Anforderungen genügen. Ebenheitsanforderungen können individuell vereinbart, oder aber nach Mindestanforderungen, niedergeschrieben in der DIN 18202 – Toleranzen im Hochbau, ausgeführt werden. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Mindestanforderungen der DIN 18202 nicht das darstellen, was im Allgemeinen unter einer üblichen, zu erwartenden Qualität verstanden wird.

Die in der DIN 18202 aufgeführten Grenzwerte für zulässige Abweichungen im Hinblick auf die Ebenheit oder die Winkligkeit von Flächen sind Grenzwerte! Diese Werte stellen somit das Mindeste dar, was an Qualität vorhanden sein muss. Sofern daher nur die Grenzwerte der DIN 18202 in den vertraglichen Bedingungen aufgeführt werden, das Bauobjekt aber offensichtlich in einer hohen Qualität geplant ist, muss der Auftragnehmer auf diese Diskrepanz hinweisen und darauf drängen, dass eine höherwertige vertragliche Vereinbarung erfolgt.

Aber was ist dann eine Leistung üblicher Qualität und Güte?

Die Bandbreite der Qualität von handwerklichen Leistungen folgt dem Verlauf einer Gaußschen Glockenkurve für die sogenannte Normalverteilung von Wahrscheinlichkeiten (siehe Grafik). Die Mindestanforderungen der DIN 18202 im Bezug auf Ebenheit markieren hierbei den äußersten Rand der gerade noch zulässigen Leistung, also in Schulnoten ausgedrückt einer 4-. Der Hochpunkt der Kurve stellt hierbei die 100-prozentige Leistung dar; ein Spitzenwert mit Nulltoleranz, den man praktisch nicht erhalten kann. Die sehr gute Leistung bewegt sich einem Bereich von 5 Prozent um diesen Spitzenwert



2 Verteilung der Qualität folgt der Gaußschen Glockenkurve.

herum; danach beginnt die Bandbreite der Schulnoten von 2+ bis 4-.

Am äußersten Rand dieser Bandbreite wird dann an einer bestimmten Stelle, nämlich bei der Schulnote 4-, eine Grenze gezogen. Hier ist der Wert erreicht, der gerade noch als zulässig bewertet wird.

Diese Qualität entspricht aber nicht derjenigen, die mit einer viel häufigeren Wahrscheinlichkeit erreicht wird,

also der üblichen Leistung, nämlich die der Schulnoten 2 bis 4.

Zudem muss man an dieser Stelle ausführen, dass die Grenzwerte der DIN 18202 äußerst „unternehmerfreundlich“ sind.

Überprüfungen im eigenen Betrieb haben gezeigt, dass die in der Regel erbrachte Qualität bei Ebenheit und Winkligkeit deutlich besser war, als dies bei den Grenzwerten der DIN 18202 der Fall ist. Die Qualität der üblichen, zu erwartenden Leistung liegt bei dieser Kurve vielmehr im „Mittelfeld“ (grüne Pfeile als mittlere Werte dieses Mittelfeldes), also etwa bei der Schulnote 3.

Die Grenzwerte der DIN 18202 im Hinblick auf die Ebenheit von Putz- oder Trockenbauoberflächen sind somit nicht dafür geeignet, Maßstäbe für die optische Qualität von üblichen oder aber gar für höherwertigere Leistungen zu liefern. Die Ebenheits- oder Winkelabweichungen von Putz- oder Trockenbauleistungen üblicher Art und Güte sind von daher in einem Bereich anzusetzen, der besser ist als die in der DIN 18202 dargestellten Grenzwerte.

Achtung: Diese Argumentation resultiert aus eigenen Erfahrungen im Zusammenhang mit juristischen Auslegungen der vertraglich zu erbringenden Qualität. Aus handwerklicher Sicht könnte man natürlich auch

so argumentieren, dass die übliche, zu erwartende Qualität die gesamte Bandbreite der zuvor dargestellten Glockenkurve umfasst und somit eine Leistung, die nach Schulnoten bewertet

eine 4- erreicht, eben auch noch der üblichen, zu erwartenden Qualität entspricht.

Putzarbeiten werden seit 2005 europäisch geregelt, das heißt seit diesem Zeitpunkt existiert eine europäische Norm für Innenputzarbeiten, die DIN EN 13914-2 – Planung, Zubereitung und Ausführung von Innenputzen. In dieser Norm werden in der Tabelle 1 Werte dargestellt, mit denen man die Ebenheit von Innenputzen klassifizieren kann. In den dort aufgeführten Klassen 0, 1, 2, 3, 4a und 5a entspricht die Klasse 3 etwa den Mindestanforderungen der DIN 18202, die Klasse 4a den in der DIN 18202 enthaltenen erhöhten Anforderungen und die Klasse 5a einer noch höheren Qualität. Diese Klassen werden im Allgemeinen so angewendet, dass die Klasse 3 bei Putzarbeiten ohne größere Anforderungen, die Klasse

4a bei Putzarbeiten mit erhöhten Anforderungen und die Klasse 5 bei erwarteter sehr guter Leistung vereinbart werden kann.

Die zulässige Ebenheitsabweichung in der Klasse 5a beträgt bei einem Messpunktabstand von 2 m gerade noch 2 mm. Das ist deutlich besser als der in der DIN 18202 benannte Grenzwert für Ebenheitsabweichungen bei erhöhten Anforderungen (Tabelle 3, Zeile 7), der bei einem Messpunktabstand von 2 m eine Abweichung von immer noch 5 mm zulässt.

Es gilt daher, sich vor der Ausführung Gedanken darüber zu machen, welche Abweichungen der Winkligkeit und der Ebenheit für die jeweils gestellte Bauaufgabe als angemessen beziehungsweise für erforderlich gehalten werden und diese auch vertraglich zu vereinbaren.

Andererseits muss der Auftragnehmer Bedenken anmelden, wenn aufgrund der im Leistungsverzeichnis beziehungsweise den Vertragsunterlagen genannten technischen Rahmenbedingungen eine Erfüllung der erwarteten Anforderungen nicht möglich oder zumindest gefährdet ist. Das geschieht dann in der Regel in Form eines Nachtragsangebotes.

Als weiterer entscheidender Faktor für die optische Qualität von Putzen oder Trockenbau ist die Oberfläche selbst zu benennen. Ein Innenputz, der lediglich eine gute Ebenheit aufweist, jedoch in seiner Oberfläche zum Beispiel nicht genügend geglättet wurde, wird immer unruhig wirken und suggerieren, dass er eine mindere Qualität aufweist. Dies ist im Gegensatz hierzu auch der Fall, wenn ein Innenputz eine hervorragende Oberfläche, dafür aber eine schlechte Ebenheit aufweist. Auch dieser Innenputz wird schlecht bewertet, da er trotz sehr guter Oberfläche einen unebenen („unruhigen“) Verlauf hat. Man kann das sehr gut mit der allseits bekannten Mini-golf-Bahn mit den zwei Wellen vergleichen – sehr gute Oberfläche bei sehr schlechter Ebenheit.

Die Qualität von Oberflächen bei Innenputzen wird in der deutschen Ergänzungsnorm DIN 18550-2, Planung, Zubereitung und Ausführung von Innen- und Außenputzen-Teil 2: Ergänzende Festlegungen zu DIN EN 13914-2 für Innenputze, klassifiziert. In dieser Norm werden im normativen Anhang C Qualitätsstufen für Oberflächen bei Innenputzen festgelegt. Bei diesen Qualitätsstufen, genannt Q1 (ohne besondere Anforderungen), Q2 (Standardanforderungen) Q3 (erhöhte Anforderungen) und Q4 (sehr hohe Anforderungen) wird jeweils dargestellt, für welche weitere Oberflächenbehandlung diese Oberflächen geeignet sind.

Bei der Qualitätsstufe Q2 (Standardanforderung) wird ausgeführt, dass diese für den Auftrag weiterer Oberputze mit einer Körnung größer 1,0 mm, für die Beschichtung mit mittel- bis grobstrukturierten Wandbekleidungen (zum Beispiel Raufaser) oder aber für den Auftrag von matten, gefüllten Anstrichen (zum Beispiel quarzgefüllte Dispersionsbeschichtung), die mit langhaarigem Farbroller oder mit Strukturroller aufgetragen werden. Bei der Qualitätsstufe Q3 wird im Hinblick auf eine Beschichtung mit

Grenzwerte der DIN 18202 sind unternehmerfreundlich

Putzarbeiten sind seit 2005 europäisch geregelt



3 Qualität des Gesamtgebäudes ist wichtig für die Bewertung der Putzqualität. Foto: Saint Gobain Weber



4 Bauherr, Planer und Ausführender sollten sich über die geforderte Qualität einig sein.

Farbe dargestellt, dass diese Oberfläche für den Auftrag von matten, fein strukturierten Anstrichen/Beschichtungen geeignet ist.

Bei der Qualitätsstufe Q4 wird im Hinblick auf eine Beschichtung mit Farbe dargestellt, dass diese Oberfläche für den Auftrag von Lasuren oder Anstrichen/Beschichtungen bis zum mittleren Glanz geeignet ist.

Das allseits bekannte Merkblatt für Qualitätsstufen im Trockenbau besagt dem Grunde nach genau dasselbe, was selbstverständlich im Hinblick auf die weitere Bearbeitung der Oberflächen auch gewünscht ist.

Diese Regelwerke sind inzwischen fast jedem Praktiker bekannt, werden aber leider oft erst im Streitfall herangezogen.

Die Qualität einer Putz- oder Trockenbaufläche im Hinblick auf Ebenheit und Oberflächenqualität ist von daher entscheidend davon abhängig,

welche Anforderungen an den Ausführenden weitergegeben werden. Diese Anforderungen müssen eindeutige Aussagen zu der geforderten Ebenheit wie auch zu der erwartenden Qualitätsstufe der Oberfläche enthalten, die sich selbstverständlich an der gewünschten Qualität des Ergebnisses orientieren müssen.

Will man daher einen Innenputz herstellen, der höheren Anforderungen genügt und lediglich mit einer matten Farbbeschichtung versehen werden soll genügt es nicht, mit Standardanforderungen an die Ebenheit oder gar einer Qualitätsstufe Q2 zu arbeiten. Hier sind vielmehr mindestens Anforderungen an die Ebenheit nach der Klasse 4a oder sogar 5a der zuvor genannten europäischen Norm bzw. eine Qualitätsstufe Q3 oder gar Q4 nach der zuvor genannten deutschen Ergänzungsnorm beziehungsweise dem Trockenbau-Merkblatt anzusetzen.

Der Unternehmer indes ist in der Pflicht, die vertraglichen Grundlagen der von ihm auszuführenden Leistung genauestens zu überprüfen und zu ermitteln, welche Qualität denn letztlich von seinem Auftraggeber erwartet wird. Es ist vor der Ausführung daher genauestens zu überlegen, welche Oberflächenqualität denn zu vereinbaren ist beziehungsweise ob eine in den Vertrags-

unterlagen benannte Qualität von Q2 oder Q3 überhaupt dafür geeignet ist, das werkvertragliche Soll zu erfüllen. Auch hier sollte viel öfter durch den Unternehmer ein Angebot erfolgen, die Oberflächen in der nächst höheren Qualitätsstufe auszuführen und der Grund hierfür erläutert werden.

Vor der Ausführung ist der Unternehmer daher gehalten, seiner fachlichen Hinweispflicht nachzukommen und regelmäßig Bedenken anzumelden, wenn im Hinblick auf die optische Qualität lediglich Anforderungen der Ebenheit beschrieben werden, die aus den Grenzwerten

der DIN 18202 stammen. Dies kann dazu führen, dass er in diesem Bereich Mehraufwendungen geltend machen kann. Denn nur mit der Einhaltung der dort beschriebenen Grenzwerte wird das Ergebnis der Arbeiten oft den Erwartungen des Auftraggebers beziehungsweise den Anforderungen

des Vertrags nicht entsprechen.

Im Hinblick auf die Qualitätsstufe der Oberfläche ist dem Auftragnehmer anzuraten, häufiger zusätzliche Leistungen in Form einer höheren Qualitätsstufe anzubieten und dies fachlich zu erläutern. Insbesondere bei höherwertigeren Objekten kann die Erwartungshaltung des Auftraggebers oft so interpretiert werden, dass eine Qualitätsstufe Q4 fast schon üblich sein sollte.

Der Begriff der üblichen, zu erwartenden Leistung kann ein paar Falltüren enthalten, die es aus Sicht des Fachunternehmers auszuschalten gilt. Fachunternehmer sollten sich genauestens mit dem vertraglichen Soll ihrer Leistungsbeschreibung und der vom Bauherrn erwarteten beziehungsweise der dem Bauobjekt zu unterstellenden Qualität auseinandersetzen. Die vom Fachunternehmer vorauszusetzende Fachkenntnis – auch so ein juristischer Begriff –, also die Fähigkeit, handwerkliche Hinweise zur Erreichung bestimmter Qualitäten zu geben, wird von deutschen Gerichten in den letzten Jahren, so zumindest die eigene Wahrnehmung, immer höher angesiedelt.

Es gilt: Je genauer das vertragliche Soll definiert ist, desto einfacher ist es später, dieses zu bewerten.

Klaus Arbeiter

Der Unternehmer muss wissen, welche Leistung erwartet wird.
