

## Schadensfall aus der Praxis - Misslungene Altparkettüberarbeitung

### Vorgeschichte:

Innerhalb eines Einfamilienwohnhauses war ein Auftragnehmer für Parkettarbeiten beauftragt, ein vor ca. 18 Jahren verlegtes/geklebtes Eiche-Mosaikparkett abzuschleifen und anschließend wieder neu zu versiegeln. Nach einer Vor-Ort-Besichtigung erstellte dieser Auftragnehmer dann ein Angebot, in dem beschrieben wurde, dass die im Erdgeschoss und Obergeschoss vorhandenen Parkettflächen (ca. 90 m<sup>2</sup>) abgeschliffen, gekittet und mit einem Wasserlack versiegelt werden.

Die Durchführung der neuen Parkettoberflächenbearbeitung erfolgte im Januar/Februar 2005, wobei nach Beendigung der Renovierung dem Bauherrn auch eine Reinigungs- und Pflegeanleitung mit Hinweisen auf die Einhaltung günstiger raumklimatischer Bedingungen übergeben wurde.

Schon relativ kurzfristig nach Beendigung der Parkettrenovierung wurden bauherrnseits teils im Kantenbereich hoch stehende, teils regelrecht abgelöste und klappernde einzelne Mosaikparkettlamellen festgestellt.

Nachdem das Ausmaß dieser einzelnen Ablösungen über das Jahr gehend in erheblichem Ausmaße zunahm, wurde dann der Autor des Fachbeitrags im Rahmen eines Beweissicherungsgutachtens mit einer gutachterlichen Überprüfung im Bauvorhaben beauftragt.

### Einzel feststellungen und Prüfungen vor Ort

Im Rahmen der sachverständigen Prüfmaßnahmen vor Ort waren nahezu in allen Räumen optisch, teils in Verbindung mit Gegenlichtbetrachtung/Schlaglichteinwirkung, mehrfach deutlich hoch stehende Längskanten einzelner Parkettlamellen feststellen, die zudem durch Abklopffversuche als hohl liegend, d.h. vom Untergrund abgelöst festzustellen waren.

Bei einer nahezu flächendeckenden Überprüfung der vorhandenen Parkettflächen in Teilflächenbereichen, die nicht mit Möbeln zugestellt waren, konnte der Sachverständige mit seinem speziellen Hohlstellensuchgerät akustisch vielzählige solcher Hohlstellen, d.h. Ablösungen einzelner Mosaikparkettlamellen feststellen, und zwar teilweise nur über ein bis zwei Lamellen gehend, teilweise aber auch in einer Größenordnung bis zu einem halben Quadratmeter feststellen.

Unterschiedlich verteilt lag somit schätzungsweise zu ca. 30 bis 40 % innerhalb jeden einzelnen Raumes das Parkett ungenügend arretiert zum Untergrund hingehend vor.

Das Fugenbild war als üblich zu bezeichnen, wobei jedoch insbesondere auffiel, dass da, wo hohl liegende Mosaikparkettlamellen vorhanden waren, auch dementsprechend breitere Fugen hingehend bis 0,5 mm vorlagen, dagegen jedoch nahezu in allen Bereichen, wo das Parkett keine Hohllagen aufwies, keine Fugen zwischen den aneinandergrenzenden Parkettlamellen und auch keine zugekitteten Fugen zu erkennen waren.

Im Hinblick auf diese beschriebenen negativen Sachverhalte hat der Sachverständige dann weiter gehende Prüfmaßnahmen bezüglich der Klebung des Mosaikparketts zum Untergrund hingehend durchgeführt, und zwar sowohl in Teilflächenbereichen, in denen Hohlstellen, als auch in Teilflächenbereichen, in denen keine Hohlstellen vorlagen und einzelne Mosaikparkettlamellen vom Untergrund abgelöst.

Nahezu in allen Prüfstellen, und zwar unabhängig von den Hohlstellen, war beim Ablösen der Mosaikparkettlamellen jeweils ein hauchdünner Bruch in der oberen Zone des darunter vorliegenden zementären Estrichs festzustellen, d.h. an der Rückseite der Mosaikparkettlamellen haftete zum einen das im Rahmen der Erstverlegung aufgetragene Kunstharzdispersionsklebstoffsystem und darunter eine dünne Schicht der zementären Estrichoberfläche an.

Diese dünne Schicht ließ sich nahezu mit den Händen von der Rückseite der herausgelösten Mosaikparkettlamellen ablösen, wobei weiter gehend Prüfungen der Oberflächenfestigkeit des Estrichs in Verbindung mit Gitterritzprüfungen und Drahtbürstenbehandlung zeigten/ergaben, dass die obere Zone des Estrichs weich war.

Das Parkett konnte quasi, nachdem ein bis zwei Mosaikparkettlamellen herausgestemmt worden sind, mit einem Spachtel vom Untergrund großflächig abgelöst werden.

### Ursache der Parkettschäden

Im Hinblick auf die Ursache der Parkettablösungen nach der Renovierung/neuen Oberflächenbearbeitung ist auszusagen, dass die Prüfmaßnahmen ergeben haben, dass im Bauvorhaben die obere Estrichzone zu weich war und bereits im Rahmen der Erstverlegung des Parketts hätte entfernt werden müssen.

Da jedoch die ungenügende Oberflächenfestigkeit des Estrichs schadensfrei die Erstverlegung überstanden hat, obwohl jahrelang durch wechselnde raumklimatische Bedingungen Quell- und Schwindvorgänge innerhalb des Holzes stattgefunden haben, ist auszusagen, dass die ungenügende Estrichfestigkeit für den Auftragnehmer, der die neue Oberflächenbearbeitung des Parketts durchgeführt hat, nicht erkennbar war.

Zu den Prüfmaßnahmen des Auftragnehmers vor Durchführung der Oberflächenbearbeitung gehört insbesondere eine optische Überprüfung der Parkettfläche einhergehend mit Abklopffversuchen hinsichtlich Hohlstellen sowie eine genaue akustische Beobachtung des Parketts beim Abschleifen (Hohlstellen sind durch eine von üblichen Schleifgeräuschen abweichende Geräusentwicklung festzustellen), jedoch keinesfalls zerstörerische Prüfmaßnahmen in Verbindung mit dem Ablösen einzelner Parkettlamellen vom Untergrund.

Solche Prüfmaßnahmen sind nur dann erforderlich, wenn im Rahmen der optischen Beurteilung, des Abklopfens sowie in Verbindung mit dem Schleifen Parkettablösungen bereits festgestellt werden.

Bei der im Rahmen der neuen Oberflächenbearbeitung stattgefundenen mechanischen Beanspruchung des Parketts durch die Schleifvorgänge sowie der weiteren, durch die Verarbeitung des wasserbasierenden Versiegelungssystems entstehenden Quellungen im Holz ist es zu einer Überbeanspruchung der oberen Estrichzone und relativ schnell zu Parkettablösungen im Bauvorhaben gekommen.

Die zuvor im Bauvorhaben beschriebenen Schäden und insbesondere die Problematik beim Versiegeln von Altparkett sind allgemein bekannt, so dass der Auftragnehmer im Rahmen seiner Sorgfalts- und Hinweispflicht auf diese Sachverhalte bei Auftragsannahme unbedingt hätte hinweisen müssen.

In seinem Gutachten hat der Sachverständige klar ausgeführt, dass diese Probleme innerhalb der oberen Estrichzone für den Auftragnehmer im Rahmen seiner Prüfungspflichten am Untergrund nicht zu ermitteln waren und somit nicht in den Verantwortungsbereich des Auftragnehmers für Parkettarbeiten fallen.

Trotz allem musste der Auftragnehmer für Parkettarbeiten eine vollflächige Neuverlegung des Parketts auf seine Kosten durchführen, da das Gericht in der Urteilsbegründung darauf hingewiesen hat, dass die Aufklärung des Auftragnehmers im Rahmen des Verkaufsgesprächs gefehlt hat, zu welcher der Auftragnehmer für Parkettarbeiten verpflichtet gewesen wäre.

Es ist grundsätzlich somit anzuraten, und das wird bereits von einer Vielzahl von Parkettlegern auch so gehandhabt, dass bei der Überarbeitung einer alten Parkettfläche diese entsprechenden Hinweise in schriftlicher Form bereits mit dem Angebot erfolgen, so dass der Auftragnehmer aufgrund von für ihn nicht erkennbaren negativen Sachverhalten, zum einen die alte Klebung und auch den Verlegeuntergrund betreffend, keine Gewährleistung übernehmen kann.

Ratsam ist es auch in diesem Zusammenhang, insbesondere in Verbindung mit der Beratung vor Ort, weitergehend die Parkettfläche im Hinblick auf Hohlstellen akustisch z.B. mittels Abstreichen mit einem Hammer oder entsprechender Geräte zu überprüfen und bei feststellbaren Problemstellungen dann Bedenken anzumelden.

Auch sollte insbesondere im Rahmen des Schleifens auf akustische Wahrnehmungen im Hinblick auf Parkettablösungen und/oder Parkettanlösungen geachtet werden, so dass dann immer noch die Fortsetzung der Oberflächenbearbeitung gestoppt werden kann.