



Der Autor

Dipl.-Ing.
Joachim Schulz

ö.b.u.v. Sachverständiger
Berlin

Bodengleiche Duschräume

Der Beitrag befasst sich mit der Konstruktion und Ausführung niveaugleicher Duschräume und dem Einbau bodengleicher Duschtassen. Erläutert wird die spezielle Problematik hinsichtlich der Abdichtung, der Integration in den Fußbodenaufbau und des Wandanschlusses. Anhand von Schadensbeispielen werden die spezifischen Schwachpunkte und regelmäßigen Fehler erläutert, die bei diesem komplexen Bauteil auftreten.

Erscheinungsbild

Niveaugleiche Duschräume mit Fliesenbelag (siehe Abb. 1) oder bodengleiche Duschtassen aus Kunststoff (z.B. Sanitäracryl) liegen derzeit im Trend. So schön und praktisch sie besonders aufgrund ihrer Barrierefreiheit auch erscheinen, so hoch ist die Schadensanfälligkeit im Hinblick auf Feuchtigkeitsschäden. Falsche Planung und eine nicht fachgerechte Bauausführung führen oftmals zu eklatanten Schäden, welche zur Schadensbeseitigung in einen kompletten Rückbau der fehlerhaften Konstruktion münden. Das Schadensrisiko von niveaugleichen Duschräumen, welche vollständig mit einem Fliesenbelag belegt sind, lässt sich einfach minimieren. Die Abdichtung erfolgt hier »wannenförmig« unter dem Fliesenbelag (siehe Abb. 8 (Skizze 02)).

Die weitaus größere Schadensanfälligkeit besteht besonders bei bodengleichen Duschtassen. Diese Fertigelemente werden in eine dafür vorgesehene Vertiefung

im Fußbodenaufbau (siehe Abb. 7 (Skizze 01)) eingesetzt, in der sich eindringendes Wasser ansammeln kann. Mit einem Wassereintritt ist hier immer zu rechnen, da die meist mit Acryl ausgeführten Anschlussfugen zwischen Fertigteile und Bodenbelag keine dauerhaft abdichtende (d.h. wasserdichte) Wirkung haben.

Es gilt grundsätzlich: Eine elastische Verfugung ist keine Abdichtung!

In der Praxis musste ich feststellen, dass es keinen Hersteller von Duschtassen gibt, welcher anhand einer Einbau- bzw. Verarbeitungsanleitung die erforderliche Fußbodenabdichtung, speziell in den Anschlusspunkten, richtig darstellt. Die im Internet angebotenen Videos zum Thema Badabdichtung, vor allem bodengleicher Duschtassen, sind teilweise abenteuerlich und entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere nicht den DIN-Normen. Gern würde ich mich hier eines Besseren belehren lassen.

Aufgrund der Häufigkeit von Baufehlern bezüglich der Badabdichtung, welche mir in meiner Sachverständigentätigkeit begegnen und meiner eigenen Erfahrung als Dozent, liegt ebenso die Vermutung nahe, dass es bei dieser Thematik grundlegende Defizite in der Lehre (Hochschulen, Ausbildung von Handwerkern) geben muss.

Beispiel: Hotel Neubau

Bei dem Neubau eines Hotels wurden für die Badezimmer bodentiefe Duschtassen vorgesehen, aber baukonstruktiv nicht im Sinne einer Ausführungsplanung »geplant«.

Zufällig, bei einer stichprobenartigen Begehung der Baustelle, wurde festgestellt, dass die Bäder, wenn überhaupt, falsch abgedichtet wurden. Aufgrund dessen wurde eine »Wasserprobe« empfohlen, um die These des Sachverständigen zu stützen und etwaige Undichtigkeiten noch vor Inbetriebnahme des Hotels feststellen zu können. Das Ergebnis war eindeutig. Wasser lief vom getesteten Badezimmer aus an der Decke des darunterliegenden Geschosses ab.

Bei dem Objekt gab es einen Architekten, einen Innenarchitekten sowie einen TGA-Planer. Keiner dieser Fachplaner fühlte sich verantwortlich, keiner hatte die Abdichtung der Nassbereiche für das Hotel geplant bzw. untereinander koordiniert. Statt Verantwortlichkeit zu übernehmen, die vertraglichen Vereinbarungen genau zu kennen und eine baukonstruktive Lösung zu finden, um dem Bauherrn ein fehlerfrei geschuldetes Bauwerk zu übergeben, hieß es u.a.: »Genauso wurde das andere ... Hotel ausgeführt.«

Diese Aussage begegnet mir sehr häufig, auch in abgewandelter Form (»wir



Abb. 1: bodengleiche Dusche



Abb. 2: Vertiefung zur Aufnahme der Duschtasse



Abb. 3: Bodenbelag mit Fußbodenabdichtung



Abb. 4: ohne seitliche Aufkantung



Abb. 5: niveaugleiche Dusche mit Fliesenbelag



Abb. 6: Fußbodenabdichtung ohne seitliche Aufkantung

machen das schon immer so»), und ist dabei in den meisten Fällen alles andere als ein Indiz für eine mangelfreie Werkleistung. Mit dem Architektenvertrag wurde zwischen dem Bauherrn und Architekten Folgendes vereinbart:

- »Durcharbeitung der Ergebnisse der Entwurfs- und Genehmigungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter bis zur **ausführungsreifen Lösung**.
- Zeichnerische Darstellung des Objekts mit **allen** für die Ausführung notwendigen Einzelangaben, z. B. endgültige, vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1:50 bis 1:1.
- Erarbeitung der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Integrierung der Beiträge bis zur **ausführungsreifen Lösung**.
- Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung«.

Somit gab es eine eindeutige vertragliche Festsetzung bezogen auf die Verantwortlichkeit der baukonstruktiven Planungsaufgaben.

Gutachterliche Stellungnahme

Bei dem dargestellten Beispiel liegen Planungs-, Bauleitungs- und Ausführungsfehler vor. Dass grundsätzlich eine mangelhaft ausgeführte Leistung vorhanden war, zeigte sich allein an der durchgeführten Wasserprobe.

Bodengleich geflieste Duschbereiche müssen folgende Punkte aufweisen:

- »wannenförmige« Abdichtung zwischen aufgehender Wand und Boden (d.h. auch im Tür- bzw. Leibungsbereich),
- ein deutliches Gefälle im Duschbereich zur Fußbodenentwässerung,
- Fußbodenentwässerung mit dauerhaftem Anschluss an die Fußbodenabdichtung.

Sinnvoll ist es zudem, dass die Oberkante des Fliesenbelags (im Türbereich)

ca. 0,5 cm tiefer liegt als der angrenzende Raum. So kann ein »Überschwappen« von Wasserlachen auf den Nebenraum vermindert werden. Besonders bei gewerb-

lich genutzten und täglich intensiv zu reinigenden Badezimmern (Hotels) ist eine solche Konstruktion zu empfehlen. Da Fliesenfußböden eine Mindestschichtdicke

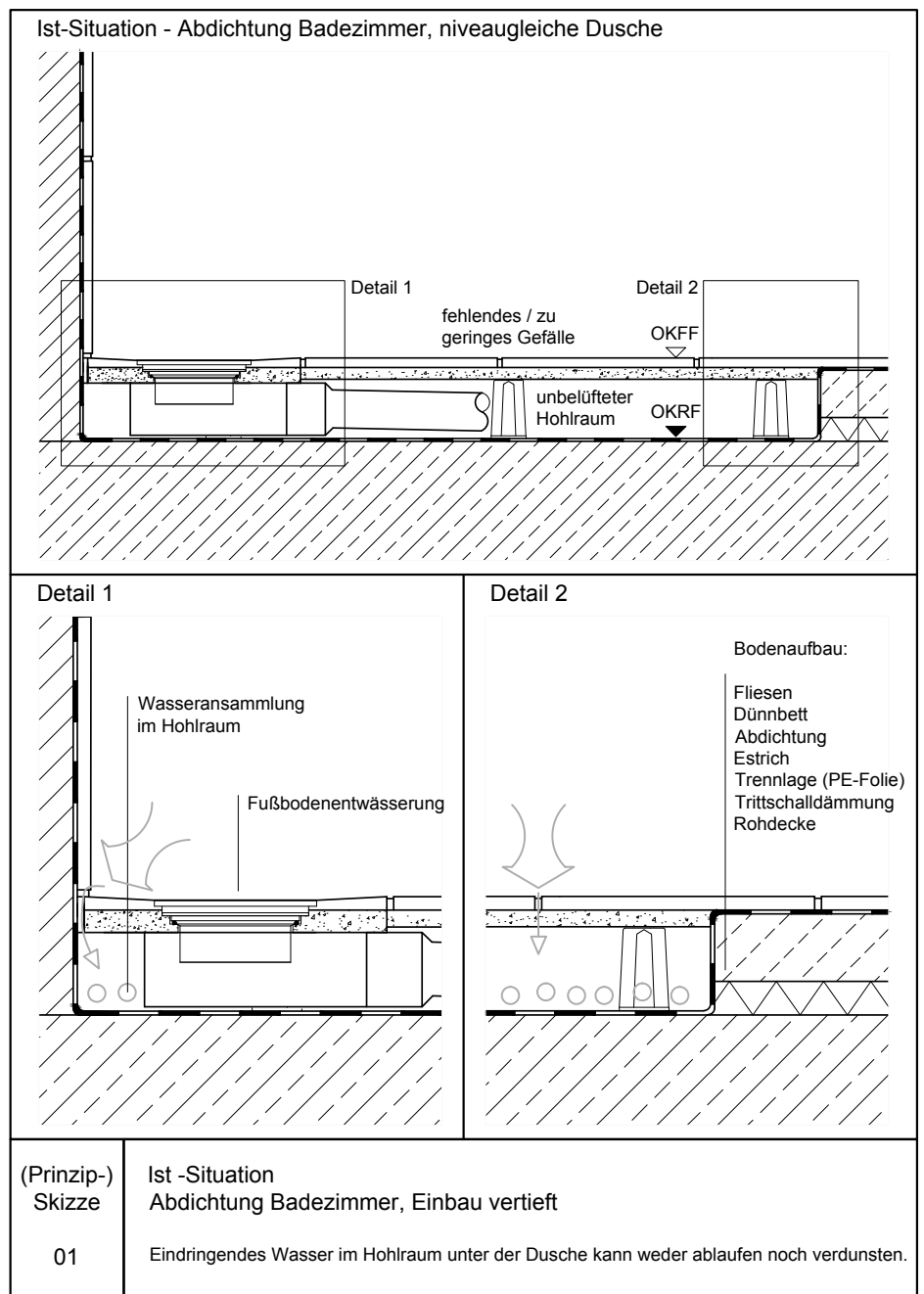
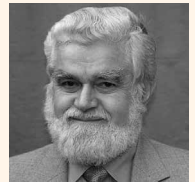


Abb. 7: Abdichtung Badezimmer

Aufklärungs- und Beratungspflichten, Voraussetzungen und Haftungsausschluss



Der Autor
Vors. RiOLG i.R.
Uwe Liebheit,
Lehrbeauftragter der
FH Münster/Steinfurt
Münster

1. Das mangelfreie Werk – Grundlage und Ziel der Pflichten des Planers und Unternehmers

Das Werk eines Unternehmers ist gem. § 633 Abs. 2 BGB bzw. § 13 Abs. 1 S. 2 VOB/B mangelfrei, wenn es die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit (Soll-Beschaffenheit) aufweist. Diese ergibt sich aus mündlichen Vereinbarungen oder aus einem schriftlichen Vertrag, der Leistungsbeschreibung oder einem Leistungsverzeichnis. Am 13.06.2014 ist das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie (2011/83/EU) in Kraft getreten. Gem. den neuen § 312a Abs. 1 BGB, Art. 246 EGBGB und § 312d Abs. 1 BGB, Art. 246a EGBGB ist der Unternehmer verpflichtet dem Verbraucher umfassende im Gesetz detailliert beschriebene **Informationen** zur Verfügung zu stellen. Bei Bauverträgen muss er den Besteller über die wesentlichen Eigenschaften der Bauleistung in einem angemessenen Umfang informieren. Aus der Beschreibung muss der Verbraucher die für seine Entscheidung maßgeblichen Merkmale entnehmen können.

Die entsprechende ausdrückliche Vereinbarung ist aber nicht allein dafür entscheidend, was der Planer und Unternehmer bei seiner Vertragsgestaltung beachten muss. Entscheidend ist letztlich, wie die Beschaffenheitsvereinbarung bei einer verständigen Würdigung gem. §§ 133, 157 BGB zu verstehen ist. Bei der entsprechenden Auslegung berücksichtigt die Rechtsprechung, dass der Besteller als bautechnischer Laie von einem seriösen und zuverlässigen Fachunternehmen erwartet, dass dessen Werk

- zweckentsprechend und nachhaltig funktionstauglich¹ ist,

- den üblichen Qualitäts- und Komfortstandards² entspricht, die gleichzeitig erbrachte Bauleistungen erfüllen sowie dessen architektonischem Anspruch und generellem Zuschnitt³ und
- den **anerkannten Regeln der Technik**⁴ entspricht und schließlich
- einen übermäßigen, nicht erforderlichen Aufwand vermeidet⁵.

Ein Planer (Architekt, Ingenieur) und Bauunternehmer sowie Handwerker versprechen dem Besteller, der über keine speziellen Fachkenntnisse verfügt, bei Vertragsschluss stillschweigend die Einhaltung dieser Standards. Wenn ein preiswertes Werk nicht diesen Anforderungen entsprechen soll, genügt es nicht, dass ein Fachmann das aufgrund des Preises und der Leistungsbeschreibung erkennen kann. Der Unternehmer muss vielmehr den Besteller vor dem Vertragsschluss ausdrücklich und nachweisbar darauf hinweisen, inwieweit das Werk von dem üblichen Standard abweicht und mit ihm klären, ob er damit einverstanden ist. Wenn das der Fall ist, schuldet der Unternehmer eine Leistung, die trotz der vorhandenen Defizite vertragsgerecht ist. Die Abweichung von der üblichen Soll-Beschaffenheit begründet dann keinen Mangel.

Bei der Auslegung der Soll-Beschaffenheit sind zudem alle weiteren Umstände zu berücksichtigen, die erkennbar Einfluss auf die Erwartung des Bestellers bezüglich der Beschaffenheit des Werks haben, z. B. Erklärungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen, zeichnerische Darstellungen und die vorvertragliche Korrespondenz, auch wenn sie nicht in

dem Vertrag dokumentiert sind, Werbeaussagen in Prospekten, Anpreisungen in Zeitungsanzeigen und im Internet.

2. Die einzelnen Pflichten

Die Risiken der unter 1. dargestellten Vertragsauslegung und Annahmen der Rechtsprechung bezüglich der stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung kann der Unternehmer nur durch eine nachweislich umfassende **Aufklärung, Information und Beratung** des Bestellers vermeiden. Es entspricht deshalb sowohl dem Interesse des Kunden als auch dem Interesse des Unternehmers, dass er den Kunden bereits bei der Anbahnung eines Vertrags über alle für den Vertragsschluss wesentlichen Umstände aufklärt. Insoweit treffen ihn **vorvertragliche Aufklärungs- und Informationspflichten sowie vertragliche Aufklärungs- und Beratungs- sowie Prüf- und Bedenkenhinweispflichten**, die sich auf die Herstellung eines mangelfreien Werks beziehen.

Die Terminologie bezüglich der unterschiedlichen Pflichten des Auftragnehmers ist nicht immer einheitlich. Zur Vermeidung von Missverständnissen bezüglich ihrer entscheidungsrelevanten Voraussetzungen bietet sich folgende Differenzierung an:

- **Vorvertragliche Aufklärungs- und Informationspflichten** des Auftragnehmers,
- **Aufklärungs- und Beratungspflicht** des Unternehmers, der ohne verbindliche Vorgaben des Bestellers die Planung und Herstellung eines Werks übernommen hat,
- **Prüf- und Bedenkenhinweispflicht** des Bauüberwachers und des Unternehmers, dem der Besteller die Verwendung seiner Planung, bestimmter Baustoffe und der Vorleistungen anderer Unternehmer verbindlich vorgeschrieben hat,
- **vertragliche Nebenpflicht gem. § 241 Abs. 2 BGB**, die sich nicht auf

¹ BGH, Urt. v. 08.11.2007, VII ZR 183/05, Blockheizkraftwerk, BauR 2008, 344; BGH, Urt. v. 29.09.2011, VII ZR 87/11, Dükervermessung; BGH Urt. v. 21.04.2011, VII ZR 130/10, IBR 2011, 399 m.w.Nw.; Kniffka/Koebke, 6. Teil Rn. 25, 36.

² BGH, Urt. v. 04.06.2009, VII ZR 54/07, Schallschutz, IBR 2009, 447; BGH, Urt. v. 14.06.2007, VII ZR 45/06, BauR 2007, 1570.

³ Vgl. Fn. 2

⁴ **Im Folgenden:** »a. R. d. T.«; BGH, Urt. v. 07.03.2013, VII ZR 134/12, IBR 2013, 269; BGH, Urt. v. 21.04.2011 – VII ZR 130/10, IBR 2011, 399; Kniffka, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, § 633 BGB Rn. 48.

⁵ BGH, Urt. v. 09.07.2009, VII ZR 130/07, NJW 2009, 2947.

die Herstellung des vom Auftragnehmer geschuldeten Werks beziehen. Jede Bauleistung setzt eine fachgerechte Planung voraus, selbst das Einschlagen eines Nagels in eine Wand zum Aufhängen eines Bildes bedarf der Planung, damit er keine Leitungen trifft, zu einem stabilen Erfolg und zu einer optimalen Betrachtungsmöglichkeit des Bildes führt. Bittet der Bauherr einen Unternehmer **ohne eine verbindliche Planungsvorgabe** um die Abgabe eines Angebots für eine Bauleistung, überträgt er ihm stillschweigend die entsprechende Planung. **Übernimmt der Unternehmer diese Planung stillschweigend, muss er alle Aufgaben eines Fachplaners erfüllen**, was in der Praxis häufig verkannt wird. Die nachfolgenden Ausführungen zu den Planungsaufgaben beziehen sich deshalb sowohl auf die Pflichten des Fachplaners als auch auf die Pflichten des Unternehmers, der die Planungsaufgaben übernommen hat.

Mit dem Abschluss eines Bauvertrags auf der Grundlage der Planung des Unternehmers werden die Planungsleistungen zum Bestandteil der Herstellungsverpflichtung gem. §§ 631, 633 BGB. Das entspricht der Rechtslage bei einer zunächst unentgeltlich vorgenommenen Grundlagenermittlung eines Architekten zur Akquise eines Architektenauftrags und dem anschließenden Abschluss eines Architektenvertrags. Es ist für einen Bauvertrag zudem typisch, dass die Planung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht abschließend und unabänderlich ist. Insbesondere beim Bauen im Bestand ist den Parteien bewusst, dass im Lauf des Baufortschritts nicht vorhergesehene Details des Bestands erkennbar werden können, die eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Leistung erfordern. Der Besteller setzt stillschweigend voraus, dass der Unternehmer ihn im Laufe des dynamischen Bauprozesses stets über neue Erkenntnisse aufklärt, deren Berücksichtigung zu einer verbesserten Herstellung eines mangelfreien Werks geeignet ist. Es ist nicht ungewöhnlich, dass Baubesprechungen zu einer Modifikation der vertraglichen Vereinbarung führen. Bei jeder Bauleistung muss der Unternehmer deshalb vor ihrer Ausführung (nochmals) prüfen, ob sich die Planung noch weiter optimieren lässt.

Kommt nach einer unzureichenden vorvertraglichen Beratung oder Aufklärung über die Eigenschaften eines Werks und dessen Funktionstauglichkeit ein Vertrag mit einem Unternehmer zustande, gehen etwaige Schadensersatzansprüche

aus der vorvertraglichen Beratung in den Mängelansprüchen auf, wenn sich der aus der fehlerhaften Beratung oder Aufklärung geltend gemachte Schaden mit dem aus der Mängelhaftung deckt.⁶

Exkurs:

Da die Erfolgshaftung des Unternehmers gem. §§ 633, 634 Nr. 1–3 BGB kein Verschulden voraussetzt, ist das Haftungsrisiko des Unternehmers, der auch Planungsaufgaben übernommen hat, theoretisch höher als dasjenige des Fachplaners, der gem. §§ 633, 634 Nr. 4, 280 BGB für die durch eine mangelhafte Planung verursachten Mängel nur haftet, wenn ihn ein Verschulden an der Entstehung dieser Mangelfolgeschäden trifft. Diese sind eine Folge seines mangelhaften Werks, der Planung. Allerdings gelingt ihm in der Praxis der Entlastungsbeweis gem. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB, dass er den Planungsfehler nicht verschuldet hat, nur äußerst selten.

Da der Planer das Werk nicht hergestellt hat, muss der Besteller ihm keine Gelegenheit zur Nacherfüllung geben. Er muss die Fremdnachbesserungskosten ersetzen, die vielfach höher sind als der Werklohn des Unternehmers. Dessen Eigenkosten der Nacherfüllung sind dagegen oft günstiger als der vereinbarte Werklohn. Die Fremdnachbesserungskosten sind also im Ergebnis doppelt so hoch wie die Eigenkosten des Unternehmers.⁷

Dem Unternehmer ist deshalb dringend anzuraten, im Zweifel einer Aufforderung des Bestellers zur Nacherfüllung zu entsprechen und es nicht auf einen Bauprozess ankommen zu lassen, damit nicht auch er auf Zahlung der doppelt so hohen Fremdnachbesserungskosten gem. §§ 633, 634 Nr. 2, 637 BGB oder Schadensersatzansprüchen gem. §§ 633, 634 Nr. 4, 281 BGB in Anspruch genommen wird.

Beruft sich der Unternehmer darauf, dass sich der Besteller das Planungsver schulden seines Architekten gem. §§ 254, 278 BGB anrechnen lassen muss, führt das häufig dazu, dass der Besteller den Planer auf Ersatz der Fremdnachbesserungskosten in Anspruch nimmt (z. B. 16.000 €) und dieser im Rahmen des Gesamtschuldnerausgleichs gem. § 426 BGB 50 % vom

Unternehmer zurückfordert (8.000 €). Hätte der Unternehmer die Nacherfüllung vorgenommen, hätte er 50 % des Werts seiner Leistung (Wert 12.000 €, nicht seiner Eigenkosten von 8.000 €) also 6.000 € im Wege des Gesamtschuldnerausgleichs vom Planer fordern können, sodass sich sein wirtschaftlicher Schaden nur auf 2.000 € belaufen hätte. Es entspricht dem Interesse des Bestellers, Unternehmers und Planers, dass diese den Mangel auf eine entsprechende Rüge unverzüglich gemeinsam beseitigen.

2.1 Vorvertragliche Aufklärungs- und Informationspflichten gem. §§ 311, 241 Abs. 2 BGB

Grundsätzlich entspricht es dem Interesse eines Bestellers, sich vor Abschluss eines Vertrags von sich aus über eine Bauleistung zu informieren, insbesondere auch über den Vertragsgegenstand und die allgemeinen Marktverhältnisse. Erfahrungsgemäß ist ein Besteller, der den Eindruck erweckt, alle bautechnischen Fragen zu kennen, für das Gelingen einer Bauleistung gefährlicher als derjenige, der zugeibt, dass ihm die entsprechenden Kenntnisse fehlen. Die Informationspflicht bezieht sich deshalb im Wesentlichen auf den Leistungserfolg und dessen Qualität. Ob und wie seine Wünsche realisierbar sind, ist zwar für den Kunden von erheblicher Bedeutung für dessen Vertragsschluss, die bautechnischen Fragen sind erfahrungsgemäß aber nur dem Unternehmer bekannt. Insoweit trifft diesen eine **vorvertragliche Aufklärungs- und Informationspflicht**.⁸

Das kommt bei Bauverträgen auch in Betracht, wenn der Besteller sich vorbehält, wesentliche Arbeiten, für die spezielle Fachkenntnisse erforderlich sind, als Eigenleistungen durchzuführen.

Beispiel: Abdichtungsarbeiten – OLG Hamm, Beschl. v. 12.10.2010, 19 W 33/10⁹, IBR 2011, 16.

Dem Unternehmer obliegt grundsätzlich der **Hinweis** an den Bauherrn, dass die **Ausführung von Abdichtungsarbeiten**, die der Bauherr in Eigenleistung ausführen will, **handwerkliche Fähigkeiten und Spezialkenntnisse voraussetzt**, über die jedenfalls nicht selbstverständlich jeder Laie verfügt, und bei deren Kenntnis gleichwohl handwerkliche Ausführungsfehler auftreten können.

6 BGH, Urt. v. 27.02.1975, VII ZR 138/74; Kniffka, *ibr-online Kommentar Bauvertragsrecht*, vor § 631 BGB Rn. 117; Palandt/Grüneberg, BGB, 72. Aufl. § 311 Rn. 47, 18; MüKoBGB/Emmerich 6. Aufl., § 311 BGB, Rn. 95.
7 Beispiel: Werklohn 12.000 €, Eigenkosten der Nacherfüllung von 12.000 € = 8.000 €, Fremdnachbesserungskosten 1 von 12.000 € = 16.000 €.

8 MüKoBGB/Emmerich 6. Aufl. 2012, § 311 BGB, Rn. 72
9 OLG Hamm, Beschl. v. 12.10.2010, 19 W 33/10, IBR 2011, 16.