

---

**Titel:** Altbausanierung: Restschichten auf Untergründen - ein kalkulierbares Risiko?  
**Datum:** 05/09  
**Autor:** Torsten Grotjohann (öffentlich bestellter und vereidigter Berufssachverständiger)  
**Firma:** iff Institut für Fussbodenbau

---

Der nachfolgende Artikel wurde nicht von Flooright AG verfasst. Er wurde entweder vom Autor im Auftrag von Flooright AG verfasst oder die Publikation auf der Plattform von Flooright AG erfolgte mit der ausdrücklichen Genehmigung des Autors. Der Artikel ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung des Autors nicht weiter verwendet werden.

---

Es gehört zweifelsohne zu den Prüfpflichten des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten, den vorhandenen Untergrund zur Aufnahme neuer Nutzbeläge und insbesondere im Rahmen von Bodenbelagarbeiten zu prüfen.

Im Neubau und insbesondere bei neuen Untergründen beziehen sich diese Prüfungen in aller Regel in erster Linie auf die Oberflächenbeschaffenheit des Untergrundes; hier können absandende, raue oder poröse Untergründe vorgefunden werden, um hier nur einige Beispiele zu nennen.

Anders gestaltet sich die Problematik jedoch im Rahmen der Altbausanierung. Werden bei der Altbausanierung alte Nutzbeläge vom Untergrund entfernt, so stellt sich die Oberfläche des Altuntergrundes in aller Regel in einer problematischen Beschaffenheit dar. Neben den üblichen Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch die jeweilige Art der Nutzung haften auf der Oberfläche des Altuntergrundes in der Regel auch Restschichten von Grundierungen und Spachtelmassen an.

Grundsätzlich würde jeder Bodenbelagfachmann davon ausgehen, dass Restschichten vom Untergrund zu entfernen sind, bevor neue Untergrundvorbe-

reitungsmaßnahmen stattfinden und neue Nutzbeläge entsprechend verlegt werden. In der Praxis stellt sich diese Problematik jedoch häufig etwas anders dar.

### **Sparen wir uns zum Risiko?**

Bereits im Rahmen der Kundenberatung, aber auch bei vielen Leistungsbeschreibungen im gewerblichen und öffentlichen Bereich ist festzustellen, dass die Untergrundvorbereitungsmaßnahmen im Vorfeld nur unzureichend oder unvollständig berücksichtigt und somit auch kalkuliert werden. So finden sich nach dem Entfernen des Altbelages häufig lediglich Positionen wie „Untergrund reinigen“, „Untergrund schleifen“, „Untergrund grundieren und spachteln“, etc. wieder.

Nach dem Entfernen des Altbelages stellt sich jedoch häufig heraus, dass sich auf der Oberfläche des Altuntergrundes (z. B. Estrich) Grundierungen und alte Spachtelmassen befinden, welche durch übliche Schleifarbeiten nicht oder nur sehr problematisch/aufwändig zu entfernen sind. Häufig entsteht dann die Diskussion, das Restschichten und alte Spachtelmassenschichten doch auf dem Untergrund belassen werden können, wenn diese fest anhaften.

Grundsätzlich ist dies sicher-

lich richtig, jedoch ist hier das entsprechende Risiko zu berücksichtigen. Es ist in der Praxis nahezu unmöglich, das feste Anhaften von alten Spachtelmassenresten zum Untergrund hingehend zu prüfen. Hierbei dürften offensichtlich bereits lose bzw. abplatzende Schichten nicht zur Diskussion stehen. Jedoch auch Spachtelmassenreste, welche augenscheinlich fest auf dem Untergrund anhaften, können im Rahmen von Untergrundvorbereitungsmaßnahmen oder anschließenden Bodenbelagarbeiten im Rahmen der Nutzung zu Problemstellungen führen.

### **Restschichten müssen runter – wo steht das?**

Das Entfernen alter Spachtelmassenschichten stellt in der Praxis häufig einen erhöhten Aufwand dar, welcher weder durch den Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten korrekt kalkuliert wurde, noch im Budget des Auftraggebers berücksichtigt wurde. Aus dieser Situation heraus stellt sich oft die Frage, welcher Aufwand betrieben werden muss, um Bodenbelagarbeiten „preiswert“ durchzuführen und gleichzeitig den Anforderungen der Nutzung gerecht zu werden. Und nicht selten stellt sich dann die Frage: „Müssen Restschichten runter und wo steht das?“

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass z. B. Haftzugprüfungen an alten Spachtelmassensystemen nicht zu einer Regelprüfung des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten gehören und weitergehend auch nach so genannten „Haftzugprüfungen“ ein Restrisiko bestehen bleibt. Alleine die Tatsache, dass im Rahmen von Haftzugprüfungen ausreichende Werte erzielt wurden, garantieren noch nicht, dass in anderen Flächenbereichen gegebenenfalls Störungen im Verbund des alten Spachtelmassensystems zum Untergrund hingehend vorliegen.

## Was sagen Kommentare und Merkblätter?

Der Verfasser hat sich diesbezüglich einmal über die Aussagen in den aktuellen Kommentaren und Erläuterungen zu Bodenbelagnormen und Merkblättern informiert.

## BEB-Kommentar zur DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“

In diesem Kommentar heißt es zu „Vorstriche, Spachtelmassen und Ausgleichmassen“ zunächst einmal wie folgt:

„Vorstriche, Spachtel- und Ausgleichmassen müssen sich fest und dauerhaft mit dem Untergrund verbinden, einen Haftgrund für den Klebstoff ergeben und so beschaffen sein, dass der Bodenbelag darauf ohne Formveränderungen liegt. Sie dürfen Untergrund, Unterlage, Klebstoff und Bodenbelag nicht nachteilig beeinflussen.“

Weitergehend heißt es zu „Aus-

führung“ wie folgt:

„Die Forderung ‚fest und dauerhaft‘ gilt für die Beanspruchung im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung.“

Verfolgt man weitergehend die Hinweise zu „Ausführung“ im BEB-Kommentar so ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass sich die Prüf- und Hinweispflichten des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten selbstverständlich auf die Oberfläche des Altuntergrundes beziehen, so dass vorhandene Restschichten erkannt und gegebenenfalls beseitigt werden müssen.

Unabhängig davon ist hinsichtlich der Prüf- und Hinweispflichten auch darauf zu achten, dass der Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten auch die Vorleistungen anderer Unternehmer und die bestellten Baustoffe zu prüfen hat, wozu letztendlich auch der Altuntergrund mit seinen Restschichten gehört. Fasst man die Informationen des BEB-Kommentars zur DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“ zusammen, so ist davon auszugehen, dass alte Restschichten aus Spachtelmassen und vergleichbaren Produkten in jedem Fall ein Risiko darstellen, im Rahmen der Prüf- und Hinweispflichten erkannt werden müssen und gegebenenfalls zu entfernen sind – auch wenn dies hinsichtlich des Entfernens der Restschichten so nicht explizit hervorgehoben wird.

## Erläuterung zur DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“

In den Erläuterungen zur DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“ (Ausgabe 2002) werden die Sachver-

halte ähnlich dem zuvor genannten BEB-Kommentar aufgeführt, da insbesondere die Prüf- und Hinweispflichten und einzelne Textpassagen hier sinnvoller Weise übernommen wurden. Dies gilt auch für den Einsatz von Vorstrichen, Spachtel- und Ausgleichmassen und die entsprechenden Prüf- und Hinweispflichten im Rahmen der Untergrundvorbereitung. Im weiteren Text der Erläuterungen heißt es diesbezüglich unter „Ausführung“ wie folgt:

„Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile, oder gegen die Leistung anderer Unternehmer, so hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen, der Auftragnehmer bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen und Lieferungen verantwortlich.“

Weiter heißt es:

„Die Oberfläche des Estrichs muss so beschaffen sein, dass eine Spachtel- oder Ausgleichmassenschicht sich fest mit dem Untergrund verbindet und der Schubkraft des begangenen Bodenbelages standhält.“

Diese Aussagen in den Erläuterungen zur DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“ zeigen nochmals nachdrücklich, dass es Aufgabe des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten ist, im Rahmen der Prüf- und Hinweispflichten Restschichten auf dem Altuntergrund zu erkennen und bei Zweifeln hinsichtlich der festen und dauerhaften Arretierung zum Un-

tergrund hingehend Bedenken schriftlich geltend zu machen.

## **BEB-Merkblatt „Beurteilung und Vorbereitung von Untergründen, Verlegen von Elastischen und textilen Bodenbelägen, Schichtstoffelementen (Laminat), Parkett und Holzpflaster, beheizte und unbeheizte Fußbodenkonstruktionen“ (Stand Februar 2002)**

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das oben genannte Merkblatt zurzeit überarbeitet wird und folgerichtig neu erscheint. Unabhängig davon beziehen sich die Recherchen des Verfassers zunächst einmal auf die alte Ausgabe des Merkblattes mit Stand Februar 2002.

Hinsichtlich ‚alte Untergründe‘ und ‚vorhandene Bodenbeläge‘ weist das Merkblatt auf folgendes hin:

„Alte und genutzte Bodenbeläge sowie Rückstände von Klebstoffen und Spachtelmassen sind als Verlegeuntergrund problematisch. Wenn eine Verlegung auf diesem Untergrund erfolgen soll, sind besondere Maßnahmen erforderlich, z. B. mechanisches Entfernen loser und schwach haftender Klebstoff- und Spachtelmassenschichten. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Auftraggeber ist erforderlich.“

Diesem Hinweis ist also zunächst einmal zu entnehmen, dass Restschichten auf Altuntergründen in jedem Fall problematisch sind. Weitergehend gibt das Merkblatt den Hinweis, dass lose und schwach anhaftende Klebstoffe und Spachtelmassenschichten zu entfernen sind. So-

mit bleibt zunächst das bereits erwähnte Problem des Erkennens schwach anhaftender Restschichten im Vergleich zu fest anhaftenden Restschichten.

Weitergehend weist das Merkblatt unter „Prüfung und Beurteilung“ auf folgendes hin:

„Bei der Prüfung von Untergründen handelt es sich in erster Linie um Inaugenscheinnahme und manuelle Prüfungen, die unter Verwendung gewerbeüblicher Geräte durchgeführt werden können.“

Bei gewerbeüblichen Prüfungen kann es sich auf keinen Fall um Haftzugprüfungen handeln. Demzufolge wird der Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten bzw. Parkettarbeiten in aller Regel also eine Inaugenscheinnahme des Estrichs und eine Überprüfung unter Verwendung seiner üblichen Hilfsmittel (z. B. Hammer, Drahtbürste, Gitterritzgerät etc.) durchführen.

Fallen dem Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten bzw. Parkettarbeiten also lose/labile Zonen und abplatzende Restschichten von der Oberfläche des Untergrundes auf, so wird er lt. diesem Merkblatt in jedem Fall die Aufgabe haben, Bedenken schriftlich geltend zu machen und entsprechende Gegenmaßnahmen (Fräsen, Kugelstrahlen, eventuell Schleiffräsen oder Schleifen) anzuzeigen.

## **Merkblatt TKB Nr. 8 „Beurteilung und Vorbereitung von Untergründen für Bodenbelag- und Parkettarbeiten (Stand Juni 2004):**

Als vierte und in diesen Ausführungen letzte Beurteilungsgrundlage hat sich der Autor mit dem TKB-Merkblatt Nr. 8 befasst. In diesem TKB-Merkblatt Nr. 8 wird unter „Sauberkeit“ zunächst auf folgendes hingewiesen:

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

Das TKB-Merkblatt Nr. 8 ist also die erste Fachlektüre, welche eindeutig und unmissverständlich darauf hinweist, dass Klebstoff- und Spachtelmassenreste immer zu entfernen sind. Unter „Untergrundvorbereitung“ und „abtragende Verfahren“ wird dann in dem zuvor genannten Merkblatt unterschieden zwischen absaugen, kehren, bürsten, schleifen, fräsen und kugelstrahlen. Im Endeffekt muss in der Praxis durch den Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten bzw. die vor Ort tätige Bauleitung entschieden werden, welches dieser Verfahren zum restlosen und wirtschaftlichen Entfernen von Restschichten geeignet ist und dementsprechend eingesetzt wird.

Gegebenenfalls kann es hier sinnvoll sein, eine Musterfläche anzulegen und die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit des Verfahrens zu testen.

## **Problematik in der Praxis: Wie werden schwach anhaftende Restschichten erkannt?**

In der Praxis ist es sicherlich relativ einfach, lose Spachtelmassenschichten zu erkennen.

Das Unterscheiden zwischen schwach anhaftenden und fest anhaftenden Restschichten bzw. Spachtelmassenschichten dürfte sich in der Praxis jedoch weitaus schwieriger gestalten.

Selbstverständlich sind die Haftzugprüfungen eine Möglichkeit. Bei Haftzugprüfungen handelt es sich jedoch zum einen um keine Regelprüfung bzw. gewerkeübliche Prüfung des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten und weitergehend ist bei Haftzugprüfungen die Problematik gegeben, dass die Auswahl der Lage der Prüfstellen nicht unbedingt mit der Lage der Probleme hinsichtlich der Anhaftung der Restschichten übereinstimmen muss. Das Foto 1 zeigt beispielhaft die Oberfläche eines Altuntergrundes (Zementestrich) mit darauf anhaftenden Restschichten in Form von alten, zementären Spachtelmassensystemen. Unschwer ist an dem Foto 1 zu erkennen, dass bereits Fräsarbeiten stattgefunden haben; die geradlinig verlaufenden rillenförmigen Oberflächenstrukturen des Untergrundes zeigen dies deutlich.

Im Rahmen der Fräsarbeiten ist es jedoch nicht gelungen, sämtliche Restschichten und Spachtelmassenschichten zu entfernen. Es stand nun die Entscheidung an, den Untergrund nochmals mechanisch zu bearbeiten bzw. zu fräsen oder gegebenenfalls im vorgefundenen Zustand zu grundieren und zu spachteln zur Aufnahme eines Linoleum-Bodenbelages.

Wie auf Foto 2 zu erkennen, ist es mit einem Metallhammer leicht gelungen festzustellen, dass die alten Spachtelmassenschichten

keine feste und dauerhafte Arretierung zum Untergrund hingehend aufweisen und bereits bei geringer Schlagkraft abplatzen. Auch im Rahmen von Drahtbürstenbehandlungen waren dann unterschiedliche, mehrlagige Restschichten auf der alten Untergrundkonstruktion feststellbar, wie die Fotos 3 und 4 zeigen. Letztendlich konnte kein geeigneter Untergrund zur Aufnahme eines neuen Spachtelmassensystems und insbesondere eines Linoleum-Bodenbelages unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung festgestellt werden.

Selbst unter Berücksichtigung unterschiedlicher Prüfverfahren, wie diese dem Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten zur Verfügung stehen (Hammerschlagprüfung, Drahtbürstenbehandlung, Gitterritzprüfung etc.) war keine sichere Aussage möglich, ob hinsichtlich der vorhandenen Restschichten ein hohes und/oder kalkulierbares Restrisiko besteht (Foto 5).

Auf Haftzugprüfungen wurde vor Ort verzichtet, da es unter Verwendung einer Spachtel und vergleichbarer Werkzeuge in Teilflächenbereichen immer wieder möglich war, großflächig und schollenartig die Restschichten vom Untergrund zu entfernen.

Da es sich bei dem zur Rede stehenden Projekt/Bauvorhaben um ein Schulgebäude handelte und die vollflächige Klebung eines 3,2 mm Linoleum-Bodenbelages vorgesehen war, konnte der vor Ort tätige Sachverständige nur empfehlen, durch weitere Fräsarbeiten sämtliche Restschichten von der Oberfläche der alten Ze-

mentestrichkonstruktion zu entfernen und anschließend im Rahmen der Untergrundvorbereitung einen neuen, fachgerechten und der vorgesehenen Nutzung entsprechenden Untergrund aufzubauen. Letztendlich war auch der Bauherr nicht bereit, das Restrisiko hierfür zu übernehmen, so dass die Mehrkosten für das Abtragen der Restschichten durch den Bauherrn übernommen wurden.

### Fazit

Restschichten auf Altuntergründen stellen hinsichtlich der Arretierung der neu aufzubringenden Fußbodenschichten in jedem Fall immer ein Risiko dar, so dass es sich bei Altuntergründen und Restschichten um problematische Untergründe handelt. Es ging dem Verfasser in diesem Artikel nicht darum, hochtechnologische und im Detail ausgefeilte Prüfmaßnahmen an der Oberfläche des Untergrundes aufzuzählen und zu erläutern. Vielmehr ging es in diesem Fachbeitrag darum, dem Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten aufzuzeigen, welches Restrisiko bei Restschichten auf dem Untergrund besteht, wenn mit gewerkeüblichen bzw. handwerklich üblichen Prüfmaßnahmen eine Beurteilung der Oberfläche stattfindet.

Es hat den Anschein, dass insbesondere die Boden- und Parkettleger in Deutschland ein „normengläubiges“ Volk sind. Aus den zuvor genannten Gründen wird den Sachverständigen des Instituts für Fußbodenbau immer wieder die Frage gestellt: „Wo steht das?“ Doch wer im Umgang mit Normen, Kommentaren

und Merkblättern geübt ist wird schnell herausfinden, dass es oft notwendig ist „zwischen den Zeilen“ zu lesen, um Aussagen in diesen Fachlektüren letztendlich richtig einzuordnen.

Es wird in jedem Fall immer Aufgabe des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten und Parkettarbeiten sein, den vorhandenen Untergrund vor Durchführung der Bodenbelag- und Parkettarbeiten und insbesondere vor Aufnahme eines neuen Nutzbelages zu prüfen.

Kommt der Auftragnehmer in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass die Oberfläche des Untergrundes nicht für die vorgesehene Aufnahme des Nutzbelages geeignet ist, so wird er immer schriftlich Bedenken gegen die Art der Ausführung anmelden müssen. Bei dieser schriftlichen Bedenkenanmeldung handelt es sich nicht nur um die Pflicht des Auftragnehmers, sondern auch um sein Recht. Es ist nämlich in der DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“ überhaupt nicht gefordert, dass die Bedenken berechtigt sein müssen! Hat der Auftragnehmer Bedenken, so hat er diese zu seinem eigenen Schutz, aber auch zum Schutz des Bauherrn vor Fußbodenschäden, in jedem Fall anzumelden. Letztendlich bleibt dann der Auftraggeber verantwortlich für seine Weisungen.

Selbstverständlich geht es in diesem Zusammenhang in der Praxis auch immer um Kosten und Wirtschaftlichkeit. Kein Bauherr ist gerne bereit, zusätzliche Kosten zu übernehmen, wenn diese vorher im Budget nicht kalkuliert waren oder gegebenenfalls das

Geld nicht vorhanden ist. Gerne wird dann der Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten genötigt, im Rahmen der Untergrundvorbereitungsmaßnahmen doch ein gewisses „Risiko“ einzugehen. Dies kann und darf jedoch nicht zu Lasten des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten gehen. Im Zweifel bleibt hier immer die Möglichkeit, einen Gewährleistungsausschluss zu vereinbaren.

Hierbei ist jedoch in jedem Fall davor zu warnen, einen allgemeinen Gewährleistungsausschluss zu formulieren. Vielmehr sollte der Gewährleistungsausschluss konkret für den vorliegenden Sachverhalt ausformuliert werden. Es kann nicht sein, dass der Auftragnehmer Bodenbelagarbeiten pauschal oder lapidar für alle Leistungen aus der Gewährleistung genommen wird.

In diesem speziellen Fall wäre es also in jedem Fall sinnvoll und erforderlich, einen Gewährleistungsausschluss für spätere Bruchzonen zu vereinbaren, welche außerhalb des Wirkungsbereichs der eingesetzten Produkte des Auftragnehmers Bodenbelagarbeiten im Rahmen der Neuverlegung und neuen Untergrundvorbereitung liegen.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5