

BODEN-PROFI – FOLGE 146

SCHUTZABDECKUNGEN SIND WERTERHALTEND

Ist ein Teppichboden noch als neu zu bezeichnen, wenn er während der Bauphase bereits verunreinigt wurde – auch wenn er gesäubert übergeben wird? Diese interessante Frage, die sich gerade im Objekt-Geschäft immer wieder stellt, beschäftigt uns in dieser Boden-Profi-Folge. Zur Verdeutlichung skizzieren wir den teilkfiktiven Fall einer Hotelrenovierung.

TEPPICHBODEN IM HOTEL

Rund 200 Zimmer und deren Verbindungsflure eines elfgeschoßigen Kongresshotels sollten einen neuen Bodenbelag erhalten. Ausgesucht wurde eine flachgewebte Objektqualität mit Rippenstruktur aus spinddüsengefärbtem Polyamid-Fasermaterial mit Vliesrücken. Die Verlegung der Teppichbodenbahnen erfolgte Zug um Zug parallel zum Baufortschritt. Die verlegten/verklebten Flächenbereiche wurden mit einer Folie abgedeckt und 24 Stunden nach erfolgter Verlegung wieder durch Handwerker anderer Gewerke betreten.

Bereits in der Erstellungsphase bemängelte der Bauherr, dass die Schutzabdeckung nicht vollflächig angebracht und zudem in Teilbereichen gar nicht vorhanden sei. Er forderte, die dadurch entstandenen Verunreinigungen des ungeschützten Teppichbodens vor der Abnahme wieder zu beseitigen.

Umfang und Möglichkeiten von notwendigen Reinigungsmaßnahmen sollten im Rahmen eines Gutachtens ermittelt werden. Situationsbedingt wurde zudem die Frage gestellt, ob ein an sich neu verlegter, jedoch verschmutzter und wieder gereinigter Bodenbelag bei der Abnahme dennoch als „neu“ zu bezeichnen ist.

BODENBELÄGE SCHÜTZEN

Die Frage nach der Einstufung eines verlegten/geklebten Teppichbodens ist unmissverständlich zu beantworten: Mit Übergabe des Gewerkes ist sicherzustellen, dass ein technisch und optisch einwandfreier Zustand der Teppichbodenflächen vorliegt, der dem unvoreingenommenen Betrachter ein neuwertiges Erscheinungsbild vermittelt.

Technisch betrachtet ist ein Bodenbelag allerdings nur dann uneingeschränkt als neu oder neuwertig zu bezeichnen, wenn dieser noch verpackt angeliefert und gelagert wird. Mit Zuschnitt und Verlegung/Verklebung geht auch die Ingebrauchnahme einher.

In der Praxis besteht das Erfordernis, mit Fertigstellung einzelner (in diesem Fall) Teppichbodenflächen innerhalb von Hotelzimmern oder Verbindungsfluren diese ausreichend zu schützen. Dies gilt insbesondere dann, wenn Nachfolgewerke die betreffenden Flächen betreten müssen, um beispielsweise den Innenausbau fertigzustellen oder die Räume zu möblieren.

Unabhängig davon ist es im Rahmen einer Bauschlussreinigung vor der Übergabe und Abnahme notwendig, sämtliche Flächen zu reinigen. Je nach Verschmutzungsgrad kann es dazu kom-

1. DIE SITUATION

Im Objekt führen unterschiedliche Gewerke auf bereits verlegten Böden Arbeiten aus



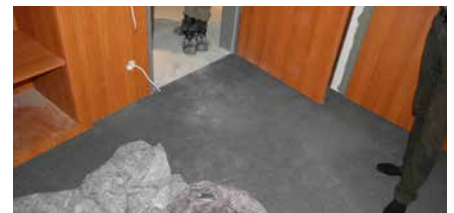
2. DAS PROBLEM

Abdeckungen werden nur in Teilbereichen ausgelegt



3. DIE FOLGE

Der Bodenbelag wird durch Schmutzeintrag stark verunreinigt und sieht unansehnlich aus



4. DIE LÖSUNG

Schutzabdeckungen, die auf die jeweilige Bodenbelags- und Nutzungsart abgestimmt sein müssen, sind fachgerecht auszulegen



FAZIT

Ein Bodenbelag gilt bei der Abnahme auch dann als neu, wenn er zuvor im Zuge von Ausbaumaßnahmen betreten und gegebenenfalls verunreinigt wurde, aber durch Reinigungsmaßnahmen optisch neuwertig hergestellt werden kann.

Um sicherzustellen, dass Bodenbeläge nicht schon vor der Abnahme wertmindernd verwendet werden, sind Schutzmaßnahmen verpflichtend. Da in der Regel ein Absperren fertiggestellter Flächen nicht ausreicht, um ein Betreten zu verhindern, ist das fachgerechte Abdecken alternativlos. Schutzmaßnahmen, die über das einfache Absperren der Flächen hinausgehen, sind „Besondere Leistungen“. Sie müssen ebenso wie ein erhöhter Aufwand bei der Bauschlussreinigung gesondert vergütet werden.

Dem Bodenleger ist – gerade in größeren Objekten – zu empfehlen, für fertiggestellte Flächenbereiche noch vor der weiteren Nutzung – beispielsweise der Möblierung – eine Teilabnahme zu vereinbaren.



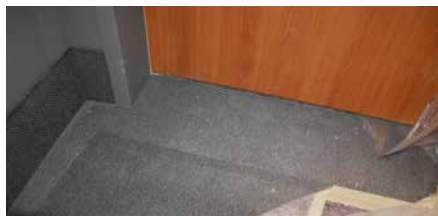
Richard A. Kille vom IFR Köln und RZ-Redakteur Jens Lehmann

men, dass neben der grundsätzlich auszuführenden Bauschlussreinigung weitere Zwischen- und Grundreinigungsmaßnahmen erforderlich werden.

Dabei gilt, dass diese Reinigungsmaßnahmen auf Grundlage der Reinigungsanleitung des Bodenbelagherstellers oder -anbieters erfolgen, dass sie fachgerecht durchgeführt werden und dass sie im Ergebnis als erfolgreich bezeichnet werden können. Treffen diese Punkte zu, kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Bodenbelags, die diesen im Wert herabsetzen würde. Die Neuwertigkeit der Flächen bleibt erhalten.

5. DAS ERGEBNIS

Auch wenn nicht alle Bereiche vollflächig abgedeckt wurden, begrenzt sich die Verunreinigung auf kleine Teilflächen



6. DIE ÜBERGABE

Vor der Abnahme werden die Bodenbeläge so gereinigt, dass sie im neuwertigen Zustand übergeben werden können

REINIGUNG IST ERFORDERLICH

Maßnahmen zur Unterhalts-, Zwischen- und Grundreinigung gehören zur Werterhaltung von Bodenbelägen und stellen somit unabdingbar erforderliche Arbeiten dar. Demnach muss jede fertiggestellte Bodenbelagsfläche einer Bauschlussreinigung unterzogen werden.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass im Objektbereich eine einfache Bauschlussreinigung – beispielsweise Saugen oder Wischen – nicht mehr ausreicht. Der stetig zunehmende Zeitdruck im Baugewerbe führt regelmäßig dazu, dass Bauzeitpläne überwunden und Handwerksleistungen parallel ausgeführt werden. In der Folge sind verlegte Bodenbeläge bereits vor der eigentlichen Nutzungsaufnahme einer starken Frequentierung ausgesetzt. Dies erfordert die Planung und Ausführung fachgerechter Schutzmaßnahmen, um die Bodenbelagsflächen im neuwertigen Zustand zu übergeben.



DAS SAGT DIE NORM



Im neuen „Kommentar zur ATV DIN 18365 Bodenbelagarbeiten“, 2017, heißt es unter Punkt 0.2.22: „Ausführung und Anforderungen an den Schutz von Bodenbelägen nach der Verlegung, die über normales Absperren nach Punkt 4.1.7 hinausgehen, sind (...) detailliert auszuschreiben.“

Die VOB Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen, DIN 1961 – Ausgabe 2016 führt unter anderem im § 12 Abnahme aus: „Verlangt der Auftragnehmer (...) die Abnahme der Leistung, so hat sie der Auftraggeber binnen zwölf Werktagen durchzuführen (...)“ Und: „Auf Verlangen sind in sich abgeschlossene Teile der Leistung besonders abzunehmen.“ Sowie: „Wird keine Abnahme verlangt und hat der Auftraggeber die Leistung oder einen Teil der Leistung in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt (...). Die Benutzung von Teilen einer baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.“