

Beurteilung und Bewertung optischer Abweichungen und anderer Unregelmäßigkeiten

Die nach folgenden Ausführungen sind teilweise einer themengleichen Veröffentlichung des Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik aus dem Jahr 2005 entnommen.

Die technische Grundlage bildet unter Anderem die EN DIN ÖNORM 18202.

prinzipielle Unterscheidung:

- **hinzunehmende Unregelmäßigkeiten**
- **hinnehmbarer Mangel**
- **Mangel**

Von einem „**Mangel**“ spricht man, wenn die ausgeführte Bauleistung (der Ist-Zustand) vom vertraglich vereinbarten Zustand (Soll-Zustand) abweicht.

Grundsätzlich sind also die vertraglichen Vereinbarungen der wesentliche Maßstab für den mangelfreien „Soll- Zustand“.

Grundsatz: Werden z.B. an die Ebenheit, Farbgleichheit, an eine bestimmte gewünschte Oberflächenstruktur u.ä. besonders hohe Anforderungen gestellt, so sollten diese Anforderungen vorab ausdrücklich vertraglich einzeln vereinbart werden. Es ist dann Aufgabe des fachkundigen Vertragspartners, den Bauherrn/Kaufanwärter darüber zu informieren, ob dieser Sonderwunsch überhaupt realisierbar ist bzw. mit welchem Kostenmehraufwand diese besondere Anforderung verbunden ist.

Nur in diesem Fall ist auch die Beurteilung anhand der Vereinbarung vorzunehmen. In allen anderen Fällen ist die Beurteilung anhand eines Vergleiches mit der „von einem Sachkundigen festgestellten, üblichen Beschaffenheit nach Art des Werkes“ durchzuführen.

Bei „**hinnehmbaren Mängeln**“ liegt die Leistung nicht mehr im Rahmen des nach der Verkehrssitte Üblichen – sie ist mangelhaft. Bei geringen Mängeln – vor allem im optischen Bereich – ist aber unter bestimmten Randbedingungen die Mangelbeseitigung unverhältnismäßig aufwändig. Es ist dann angemessen, den Mangel durch einen Minderwert abzugelten. Diese Art von Mängeln ist vor und nach der Abnahme (nach VOB, nach ÖNORM B 2110) unterschiedlich zu Beurteilen. Es ist einer der Zwecke der Abnahme die „Hinnehmbarkeit“ festzustellen.

Bei „**hinzunehmenden Unregelmäßigkeiten**“ handelt es sich um Abweichungen, die nach der Verkehrssitte als unvermeidbar anzusehen und daher hinzunehmen sind, z.B. Maßabweichungen, die im Rahmen der in DIN

18202 definierten Grenzen liegen. Im Hinblick auf diese Phänomene gelten vor und nach der Abnahme der Bauleistung dieselben Regeln.

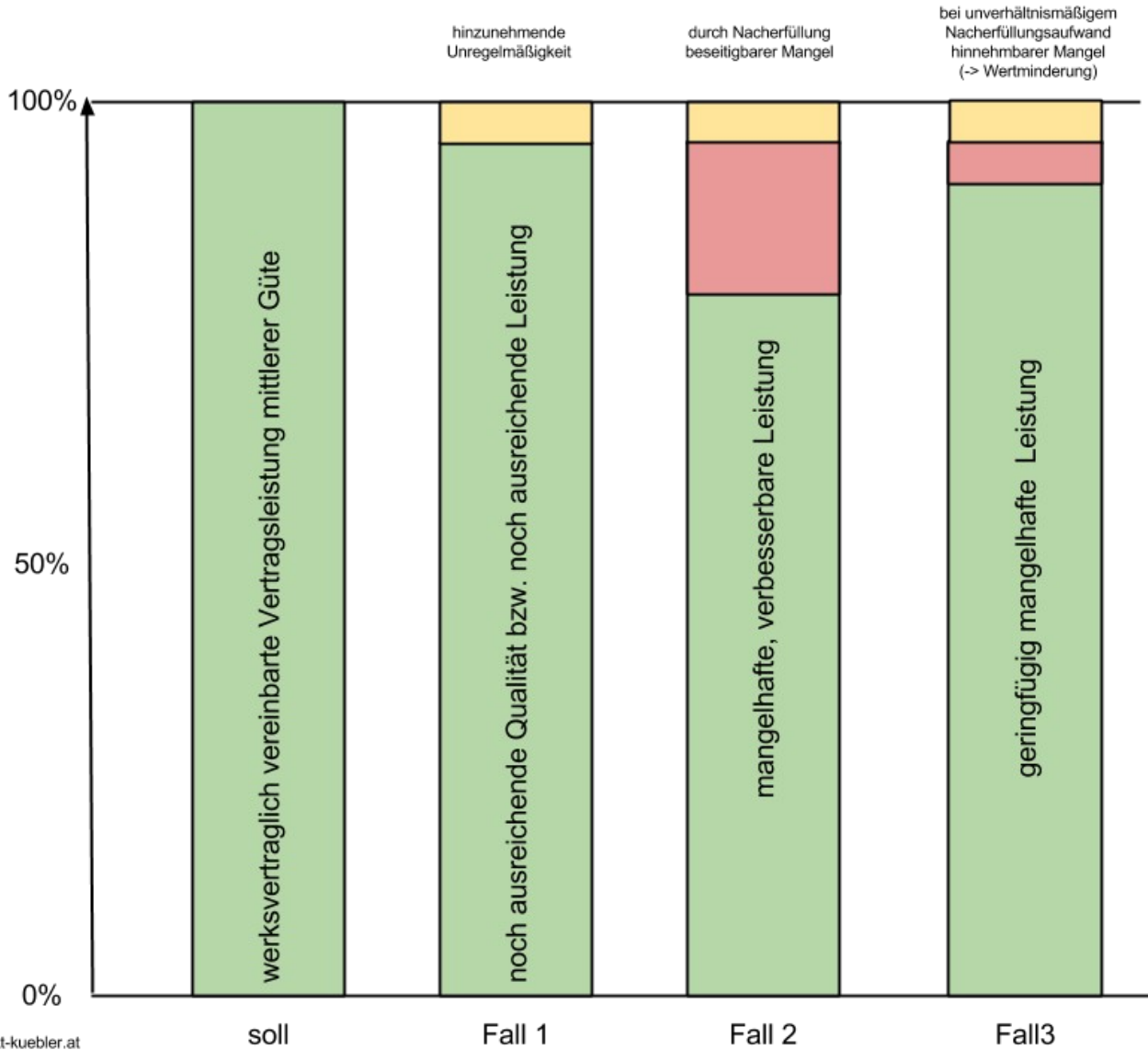


Abbildung 1: Darstellung unterschiedlicher Fälle von „hinzunehmenden“ oder „hinnehmbaren Abweichungen und Mängel“.

Die „Unverhältnismäßigkeit“ einer Nacherfüllung kann mit Hilfe von zwei Kriterien eingegrenzt werden. Es sind einerseits die Kosten für die Nacherfüllung festzustellen, andererseits sind die durch den Mangel entstandenen Nachteile als Minderwert zu ermitteln. Da dieser Minderwert durch Nacherfüllung zu beseitigen wäre, beschreibt er – bei der Möglichkeit einer vollständigen Nacherfüllung – den „erzielbaren Erfolg“ der Nacherfüllung als Kostengröße. Stehen die Nacherfüllungskosten im groben Missverhältnis zum „erzielbaren Erfolg“, so kann man von „Unverhältnismäßigkeit“

sprechen. Dann ist aus technischer Sicht eine Minderung in Höhe des Minderwerts angemessen. Eine nachvollziehbare Minderwertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer „Nutzwertanalyse“.

Grundsätze zur Beurteilung von optischen Unregelmäßigkeiten

Bei optischen Beeinträchtigungen geht es um die Frage, welche Störwirkung Farbabweichungen, Verschmutzungen, Unebenheiten, kleinere Beschädigungen usw. auf einen Betrachter haben. Es gilt als Grundsatz, dass derartige Beeinträchtigungen unter gebrauchstüblichen Bedingungen zu beurteilen sind, d.h. die Beurteilung erfolgt aus einem Betrachtungsabstand und z.B. unter Beleuchtungsbedingungen, die bei der späteren Nutzung üblich sind.

		Gewicht des optischen Erscheinungsbildes			
		sehr wichtig	wichtig	eher unbedeutend	unwichtig
Grad der optischen Beeinträchtigung	auffällig				
	gut sichtbar				
	sichtbar				
	kaum erkennbar				

nicht hinnehmbar
hinnehmbar
mangelfrei

zt-kuebler.at