

Top-Thema: Schimmel als Mangel im Neubau

Es stellt einen Mangel dar, den der Erwerber einer neu errichteten Eigentumswohnung nicht hinnehmen muss, wenn aufgrund eines Feuchteschadens in der Wohnung ein Schimmelbefall vorliegt. Bei einem Schimmelbefall ist dieser in jedem Falle vollständig und fachgerecht zu beseitigen. Der Einwand der Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigungskosten kann dabei nicht geführt werden. Dabei ist ein Grenzwert von 10.000 KBE/g¹ einschlägig.

Mit einer sehr bemerkenswerten Entscheidung vom 11.7.2019² hat das Oberlandesgericht Naumburg rechtskräftig in einem Rechtsstreit entschieden. Dabei steht das Urteil in einer Folge verschiedener obergerichtlicher Entscheidungen, die die Rechte von Betroffenen schützen und ausweiten.

Der Fall des OLG Naumburg

In der von der Klägerin erworbenen Eigentumswohnung kam es zu einem Wasserschaden und dadurch zum Eindringen von Wasser in die Baukonstruktion. Auch die unter dem Estrich vorhandene Dämmung wurde dabei durchfeuchtet. Die Klägerin hat von der Beklagten, der Verkäuferin der Wohnung, die Sanierung der gesamten Fußbodenkonstruktion in der Wohnung verlangt. Jedenfalls in fünf Zimmern der Wohnung hat die Klägerin durch den von ihr eingeschalteten Privatsachverständigen eine Belastung mit Schimmelpilzsporen festgestellt und gegenüber der Beklagten Vorschuss nach § 637 Abs. 3 BGB hinsichtlich der zu erwartenden Kosten der Sanierung des Bodens geltend gemacht.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Naumburg verpflichtet sich die Verkäuferin einer neu errichteten Eigentumswohnung jedenfalls stillschweigend gegenüber der Erwerberin, eine funktionstaugliche Wohnung herzustellen. Und hierzu gehört unter anderem die Eignung, »in der Wohnung ohne (bekannte) gesundheitliche Risiken auf Dauer« leben zu können. Und weiter führt das OLG aus, dass »Schimmelwachstum in Innenräumen ein Gesundheitsrisiko und ein hygienisches Problem ist, das jedenfalls in einer neu errichteten Wohnung dann ge-

ben und als Mangel zu behandeln ist, wenn die normale Hintergrundbelastung, die der Sachverständige unter Hinweis auf die Erkenntnisse des Umweltbundesamtes überzeugend mit 10000 KBE/g angegeben hat, überschritten wird«.

Dem Kostenaufwand für die Mangelbeseitigung kann dabei die in Anspruch genommene Verkäuferin auch nicht die Unverhältnismäßigkeit der Kosten entsprechend § 635 Abs. 3 BGB entgegenhalten, weil der durch die Käuferin angestrebte Beseitigungsvorteil in der Herstellung von gesundheitlich unbedenklichen Wohnbedingungen liegt, was auch dauerhaft gewährleistet sein muss. Aus diesem Grunde kommt es nach Auffassung des Berufungsgerichtes auch nicht darauf an, ob die mit den Schimmelpilzbelastungen konfrontierte Erwerberin einer Wohnung mit ihrer derzeitigen gesundheitlichen Konstitution der festgestellten Schimmelpilzbelastung gewachsen sein könnte, weil jedenfalls in der Zukunft sich der gesundheitliche Zustand ja auch verändern könnte, beispielsweise durch eine Immunschwäche.

Ohne dass das Oberlandesgericht Naumburg in seiner Entscheidung hierauf konkret Bezug genommen hätte, steht das Urteil jedoch infolge einer anderen obergerichtlichen Entscheidung, in der ebenfalls festgestellt wurde, dass ein Schimmelbefall, der über eine Hintergrundkonzentration von 10000 KBE/g hinausgeht, ein nicht hinzunehmender Mangel ist.

Das Oberlandesgericht München hat nämlich bereits mit seiner derzeit noch nicht rechtskräftigen Entscheidung vom 30.1.2018³ exakt in dem Sinne ausgeurteilt, wie jetzt auch das Oberlandesgericht Naumburg.

Die bisherige Rechtsprechung

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Naumburg erging im zeitlichen Nachgang zu einer ebenfalls bemerkenswerten Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 30.1.2018.⁴ Das Oberlandesgericht München hatte einen durchaus vergleichbaren Fall zu entscheiden, in dem der Bauherr eines Einfamilienhauses den verantwortlichen Werkunternehmer wegen

¹ Koloniebildende Einheit je Gramm (Kolonien entsprechen weitgehend keimfähigen Sporen).

² OLG Naumburg, Urteil vom 11.7.2019, 1 U 116/18, IBRRS 2019, 2742.

³ OLG München, Urteil vom 30.1.2018, 28 U2778/16 Bau und 28 U 105/17 Bau, Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

⁴ OLG München, a.a.O.

Schimmels und Feuchtigkeit in der Bausubstanz in Anspruch genommen hat. Auch das Oberlandesgericht München hatte sich dabei in seiner Entscheidung daran orientiert, dass bereits eine Schimmelbelastung von Baustoffen, die eine Konzentration von 10.000 KBE/g übersteigt, nicht mehr mit der natürlichen Hintergrundbelastung gerechtfertigt werden kann.

Vielmehr führt das Erreichen dieses Wertes, der sich damit quasi als Grenzwert darstellt, zu einem Mangel an der Werkleistung und löst deshalb beim Besteller die entsprechenden Mängelhaftungsansprüche aus. Bereits 2006 hatte der Bundesgerichtshof in seinem »Dachstuhlurteil«⁵ klargestellt, dass der Vorschlag zur Mangelbeseitigung durch den in Anspruch genommenen Werkunternehmer durch den Besteller nur dann akzeptiert werden muss, wenn der Vorschlag auch zum Inhalt hat, dass der Mangel ordnungsgemäß beseitigt wird. Und eine solche ordnungsgemäße Mangelbeseitigung ist bei einem von Schimmelpilz vollständig befallenen Dachstuhl nur durch eine vollständige und endgültige Beseitigung des Schimmelpilzes möglich, was im Ergebnis den Rückbau des mit Schimmel befallenen Dachstuhls erfordert sowie dessen Neuerrichtung.

Demgegenüber war der Vorschlag bzw. das Angebot des Werkunternehmers, den mit Schimmel befallenen Dachstuhl lediglich nachzubessern, nach Auffassung des Bundesgerichtshofs keine geeignete Mangelbeseitigungsmaßnahme, sodass sich der Besteller hierauf auch nicht einlassen musste.

Der Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes

Die Entscheidungen der Oberlandesgerichte Naumburg und München gehen einher mit der Neufassung des Schimmelleitfadens⁶ des Umweltbundesamtes, der seit Dezember 2017 in seiner überarbeiteten Version vorliegt. Er hat, lange erwartet, die Vorgängerversionen aus den Jahren 2002 und 2005 abgelöst und insbesondere die neueren Erkenntnisse sowohl in innenraumhygienischer aber auch gesundheitlicher Hinsicht verarbeitet.

Während noch der Bundesgerichtshof in seinem Dachstuhlurteil aus dem Jahr 2006 ausdrücklich darauf abstellte, »dass es dahinstehen kann, ob durch den mit Schimmelpilz befallenen Dachstuhl (auch) gesundheitliche Gefahren ausgehen«, weil dem Bundesgerichtshof richtigerweise bereits die Feststellung ausgereicht hat, dass ein verschimmelter Dachstuhl auch dann mangelhaft ist, wenn von ihm keinerlei Gefahren für die Bewohner des Hauses ausgehen, weil das vertraglich geschuldete Werk ein Dachstuhl ohne Pilzbefall war, wird etwas mehr als zehn Jahre später im neuen Schimmelleitfaden aus dem Jahr 2017 klargestellt, dass »Schimmelmilwachstum im Innenraum als Gesundheitsrisiko zu betrachten« ist.⁷

Für das Umweltbundesamt ist dabei bei Feuchte- und Schimmelschäden in Fußbodenkonstruktionen eine Schimmelpilzkonzentration unterhalb von 10.000 KBE/g unauffällig und ein relevanter Befall liegt nicht vor.⁸ Überschreiten die Konzentrationen diesen Wert, liegt ein sogenannter geringer Befall vor und wird schließlich eine Konzentration von 100.000 KBE/g überschritten, spricht man von einem eindeutigen Befall.⁹

Fazit

Die Entscheidung des Oberlandesgerichtes Naumburg sollte einen Beitrag zur Beruhigung einer unter den befassten Sachverständigen teilweise erbittert geführten Auseinandersetzung leisten. Das Oberlandesgericht Naumburg hat sich, wie bereits das Oberlandesgericht München dahingehend festgelegt, dass quasi als »Grenzwert« dafür, wann ein nicht hinzunehmender Schimmelschaden gegeben ist, eine Schadstoffkonzentration von 10.000 KBE/g relevant ist. Ist eine Schimmelmilkonzentration unter diesem Grenzwert, liegt in der Regel kein Mangel im technischen Sinne vor, weil es sich bei dieser Konzentration von Schimmelspuren dann um die sogenannte Hintergrundkonzentration handelt. Das ist die sich aus der natürlichen Umwelt ergebende Belastung.

Denn in der Diskussion hierüber wurde in der Vergangenheit das Vorhandensein von Schimmel, gerade wenn er als nicht sichtbarer Schimmel in einer Baukonstruktion vorhanden war, als »hinzunehmende Unzulänglichkeit« bezeichnet oder als überhaupt nicht relevant eingestuft. Insofern ist die jetzige Entscheidung des Gerichts eine willkommene Klarstellung und Präzisierung. Mit den Entscheidungen lässt sich wie folgt eine Linie beschreiben:

1. Das Vorhandensein von Schimmel in einer den »Grenzwert« von 10000 KBE/g übersteigenden Konzentration stellt in technischer und damit auch in rechtlicher Hinsicht einen Mangel dar, den der Betroffene nicht hinnehmen muss.
2. Wird in einer Wohnung an verschiedenen Stellen ein relevanter Schimmelfall festgestellt, besteht Anspruch auf die vollständige Sanierung der Wohnung, was häufig den kompletten Rückbau der betroffenen Teilflächen bedeutet.
3. Liegt ein relevanter Schimmelfall in einer Wohnung vor, muss sich der Betroffene nicht darauf verweisen lassen, dass die Kosten der Mangelbeseitigung unverhältnismäßig sind. Der Mangel ist in jedem Falle vollständig zu beseitigen (unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten).

Ausblick

Sieht man nun die obergerichtlichen Entscheidungen zu diesem Themenbereich und auch den neuen Leitfaden des Umweltbundesamtes,¹⁰ wird deutlich, dass sich sowohl in der Rechtsprechung aber auch in der Verwaltung der Schutz der betroffenen Nutzer einer solchen Wohnung deutlich verstärkt hat.

Der neue Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes von 2017 weist explizit darauf hin, dass durch Schimmel erhebliche Gefahren, insbesondere Gefahren für die Gesundheit ausgehen. Er legt daher, wie auch die Entscheidungen des OLG München und des OLG Naumburg einen objektiv nachvollziehbaren Grenzwert fest, ab welchem an und in der Bausubstanz von einer negativen Abweichung zum Normalzustand, das ist in der Regel auch das geschuldete Leistungssoll, vorliegt. Ausgehend hiervon sollten die zuständigen Normenausschüsse überlegen, ob nicht als Teil dessen, was als eine ordnungsgemäße Bauweise anzunehmen ist, auch die Überprüfung eines Neubaus daraufhin beinhaltet, ob dieser schimmelfrei errichtet wurde.

Während eine solche Überprüfung beziehungsweise der entsprechende Nachweis der Schimmelfreiheit sicherlich vertraglich zwischen den Parteien vereinbart werden kann, würde ein weitergehender und zielführender Schutz der Erwerber dadurch

5 BGH, Urteil vom 29.6.2006, VII ZR 274/04.

6 https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/uba_schimmelleitfaden_final_bf.pdf, Stand 11.5.2018.

7 Schimmelleitfaden, S. 37.

8 Schimmelleitfaden, Anlage 6, S. 163.

9 Schimmelleitfaden, Anlage 6, S. 163.

10 a.a.O.



erreicht werden, wenn der Nachweis der Schimmelfreiheit zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und dessen Abnahme Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik würde. Denn dann hätte jeder Erwerber unabhängig von der vertraglichen Ausgestaltung und zur Sicherstellung des Mindeststandards einer ordnungsgemäßen und gesunden Bauweise die Sicherheit, dass der neu errichtete und von ihm zu übernehmende Wohnraum auch gesundheitlich unbedenklich ist.

Vergegenwärtigt man sich in diesem Zusammenhang, in welchen anderen Bereichen als Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik Anforderungen zu erfüllen und Nachweise zu erbringen sind, lässt sich schwerlich argumentieren, dass gerade im Hinblick auf die erkennbar gesundheitsgefährdenden Schadstoffe ein solcher Nachweis nicht zum »Standard« gehören soll, ohne dass dies ausdrücklich vereinbart beziehungsweise nachgefragt werden muss.

Eine Notwendigkeit könnte sich noch aus einem ganz anderen Aspekt ergeben: Die in den vergangenen Jahren stetig steigenden Heizkosten führen gerade und gemeinsam mit der Forderung nach Einsparung von regenerativen Energien zu einer massiven Ausweitung der energetischen Sanierungen von Bestandsimmobilien. Bei Neubauten wird von Anfang an darauf geachtet, mit hochdämmenden Baumaterialien zu arbeiten.

Eine Studie des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin),¹¹ die sich mit dem Verbrauch von Heizkosten befasst, hat demgegenüber unter der Überschrift »Wärmemonitor 2018« eine Erhöhung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter seit dem Jahr 2015 um rund 6 % festgestellt und zwar klimaausgewitterungsbereinigt. Die Studie untersucht den Heizenergiebedarf in Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Deutschland, das ist diejenige Gebäudegruppe, die nahezu 70 % des gesamten Wohngebäudebestandes umfasst. Das ist wieder das Niveau von 2010.

Das ist in Ansehung des Klimaschutzes gerade kontraproduktiv, wird aber im Ergebnis dazu führen, dass auch von Seiten der Gesetzgebung nachhaltig darauf eingewirkt wird, dass der Raumwärmebedarf weiter reduziert wird, was nur mit einer energetischen Sanierung und damit Aufwertung der Gebäude

erreicht werden kann. Denn alleine der Appell an den Nutzer, die Räume mit niedrigeren Temperaturen zu beheizen, wird kaum zielführend sein.

Dabei führen dann die kürzer werdenden Bauzeiten sowie hochdämmende, energieeinsparende Baumaterialien tendenziell zur Mehrung von Schimmelschäden in Neubauten. Aber auch ältere Bestandsgebäude sind aufgrund verschiedener Umstände vor Schimmelschäden nicht gewappnet. Die Brisanz des Themas Schimmel in Neubauten aber auch Bestandsimmobilien wird also weiter zunehmen.

Buchtipps

Die Innenraumproblematik hat zugenommen. In Expertenkreisen wird aktuell diskutiert, ob jede 2. deutsche Wohnung einen Schimmelschaden haben könnte. Einen großen Anteil daran sollten Schimmelschäden durch die Neubaufeuchte haben. Die unterschiedlichen Facetten beim Neubau eines Gebäudes in Bezug auf das Schimmelrisiko werden in dem Buch beleuchtet. Letztendlich geht es um die Einführung eines Feuchtmanagements, um die Schimmelbildung im Neubau und die daraus resultierenden Großschäden zu vermeiden. Hierzu und zu vielen weiteren bautechnisch, mikrobiologisch und baujuristisch relevanten Themen rund um mikrobiologische und chemische Gebäudeschäden finden sich in dem Fachbuch »Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau« (s. Anzeige unten).

Der Autor



Rechtsanwalt Dr. jur. Bernd Kober

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Rechtsanwälte Reinhart – Kober – Großkinsky – Braun
Rathausgasse 3
97877 Wertheim

E-Mail (Sekretariat): golz@reinhart-kober.de
www.reinhart-kober.de

¹¹ Wärmemonitor 2018, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin)



Das Praxishandbuch zum Thema Schimmel und anderen Schadstoffen in Innenräumen

Führer · Kober

Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau

Chemischen und physikalischen Einflüsse
Schimmelpilze und Feuchtigkeit
Rechtsfragen bei Schadstoffeinwirkungen

2018, 410 Seiten, 17,0 x 24,0 cm,
Buch (Hardcover), 56,00 €
ISBN 978-3-8462-0691-1

Mehr Infos und versandkostenfrei (deutschlandweit) bestellen: shop.reguvis.de/0691

Bestell-Hotline: 02 21/9 76 68-306
E-Mail: vertrieb@reguvis.de | Fax: 02 21/9 76 68-236 |
www.reguvis.de | In jeder Fachbuchhandlung

Reguvis | Fachmedien GmbH
Am Steinhilber Str. 192, 50735 Köln

Reguvis