

Der Schimmelschaden im Neubau

Der Beitrag behandelt den Fall der verdeckten, zunächst nicht sichtbaren Schimmelbildung im Neubau vor dem Hintergrund einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 30.1.2018.¹

Immer kürzer werdende Bauzeiten sowie hochdämmende, energieeinsparende Baumaterialien führen tendenziell zur Mehrung von Schimmelschäden in Neubauten. Aber auch ältere Bestandsgebäude sind aufgrund verschiedener Umstände vor Schimmelschäden nicht gewappnet. Hinzu kommt, dass unter dem Gesichtspunkt des gesunden Wohnens Schadstoffe in Gebäuden, insbesondere auch Schimmel, stärker in das Bewusstsein der Betroffenen gerückt ist.

Das Oberlandesgericht (OLG) München hat sich jetzt in einer Entscheidung vom 30.1.2018¹ mit dem Problem der verdeckten und zunächst nicht sichtbaren Schimmelbildung auseinandergesetzt und im Sinne des klagenden Bauherrn geurteilt.

I. Ausgangslage: Verdeckter, nicht sichtbarer Schimmel im Neubau

Wer einen Unternehmer mit der Errichtung eines Gebäudes oder einer sonstigen Bauleistung beauftragt, kann von diesem verlangen, dass zum Zeitpunkt der Abnahme ein mangelfreies Gewerk zur Verfügung gestellt wird. Im Kaufvertragsrecht gilt sinngemäß Entsprechendes.

Weicht nun die Bauleistung oder die Kaufsache in negativer Hinsicht von den vertraglichen Vereinbarungen oder von Normen und Regelwerken ab, die den geschuldeten Leistungsstandard definieren, stehen dem Bauherrn diesbezüglich Mängelansprüche gegen den Unternehmer zu. Entsprechendes gilt bei einer mangelbehafteten Kaufsache. Auch hier steht dem Käufer gegenüber dem Verkäufer grundsätzlich die gesamte Palette der Mängelansprüche aus nicht ordnungsgemäß erfülltem Kaufvertrag zu, die von Nacherfüllungsrechten über Minderungsrechte bis hin zum Anspruch auf Schadenersatz reichen.

Nichts anderes gilt für den Fall, dass die Mangelbehaftung einer Sache darauf zurückzuführen ist, dass die Bausubstanz Schadstoffe, namentlich Schimmel, enthält. Die Beurteilung in

technischer Hinsicht wird lediglich deshalb erschwert, weil beispielsweise Schimmelpilze und die bei Schimmelschäden regelmäßig auftretenden Bakterien auch eine Erscheinung der natürlichen Umgebung sind. Sporen als fortpflanzungsfähige Einheiten sind überall in geringer Konzentration vorhanden. Ein festgestelltes Schimmelwachstum in Innenräumen z. B. durch den Nachweis von Myzel (wurzelartige Strukturen) wird in der Fachliteratur aber übereinstimmend als technischer Mangel bzw. als Schaden bezeichnet.

Für die Entscheidung, ob eine mangelhafte Leistung des Werkunternehmers oder des Verkäufers vorliegt oder nicht, ist daher einerseits die natürliche Kontamination mit Schimmelpilzen oder Bakterien als sogenannte »Hintergrundbelastung« zu berücksichtigen. Andererseits ist zu definieren, ob und in welchem Umfang tatsächlich vorhandene und festgestellte Belastungen eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils mit Schimmel so stark ausgeprägt sind, dass auch unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung von einer mangelhaften Leistung ausgegangen werden muss. Verdeckte Schimmelschäden beispielsweise in Hohlräumen von Dämmebenen sind darüber hinaus nicht einfach zu »entdecken«. Eine häufig erfolgende (ausschließliche) Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten bei der Abnahme wird der Situation nicht gerecht.

Immer öfter werden deshalb Raumluftuntersuchungen auf Schimmelpilzsporen als Kriterium zur Klärung einer möglichen Schimmelbelastung eingesetzt. Wenn hinsichtlich des Vergleichs mit dem Freiland keine hohen Sporenkonzentrationen nachgewiesen werden, geht man von »Schimmelfreiheit« aus. Das ist dem Grunde nach aber falsch, da bei einem verdeckten Schimmelschaden die einfach nachweisbaren Sporen als »mikrobielle Großstrukturen« oft gar nicht in die Raumluft gelangen. Zudem unterliegen Sporenkonzentrationen relativ starken Schwankungen und können je nach Jahreszeit und Ort und sogar in Abhängigkeit von der Tageszeit bei ansonsten gleich bleibenden Rahmenbedingungen differieren.

Schließlich bestehen Schimmelschäden nicht ausschließlich aus Sporen. Weitere zu berücksichtigende Faktoren sind gasförmige Emissionen und partikelartige Strukturen mikrobiellen Ursprungs mit teilweise gesundheitlich höchst relevanten Eigenschaften: Beispielhaft genannt seien Stoffwechselprodukte, geruchsaktive Verbindungen, Schimmelpilz- und Bakteriengifte,

¹ OLG München, Urteil vom 30.1.2018, 28 U 2778/16 Bau und 28 U 105/17 Bau, Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

Isomannane, β -Glucane, nanopartikelartige Strukturen, Zellwand- und Myzelbruchstücke. Diese werden jeweils nicht erfasst und bleiben somit vollständig unberücksichtigt.

Zusammenfassend ist deshalb (unabhängig von Sporenterhebungen in der Raumluft) bei verdeckten und zunächst nicht sichtbaren Schimmelschäden der Nachweis oder Ausschluss von Schimmelpilz- und Bakterienbesiedelungen in Bauteilen notwendig.

Dafür wurden in den letzten Jahren von spezialisierten Sachverständigen neue Nachweismethoden entwickelt, mit denen zunächst zerstörungsfrei ersten Verdachtsmomenten nachgegangen werden kann. Diese sind mittlerweile etabliert und im neuen Schimmelleitfaden (s.u.) berücksichtigt.

Häufig und regelmäßig von Schimmelschäden betroffene Bauteile sind in Neubauten die Dämmebenen von Dach- und Fußbodenkonstruktionen.

II. Ursache und Symptome

Zwar ist zur berücksichtigen, dass die Feststellung von Schimmel an Gebäudeteilen oder in der Raumluft in aller Regel nur das Symptom eines vorhandenen Schadens oder einer fehlerhaften Nutzung der Räumlichkeiten ist, weil tatsächlich die Ursache für diesen Schimmelschaden an anderer Stelle begründet ist. Denn das Feststellen eines Schimmelbefalls stellt die Feststellung eines Schadens bzw. eines erkennbaren Symptoms dar, dessen Ursache in der Gebäudekonstruktion oder dem Eindringen von Feuchtigkeit in ein Gebäude liegt. Hierzu muss man wissen, dass das Entstehen bzw. das Wachstum von Schimmel im Wesentlichen durch das Vorhandensein von Feuchtigkeit verursacht wird.

In einem in Massivbauweise errichteten Einfamilienhaus werden über Beton, Mörtel, Putze und Estriche ca. 10.000 Liter Wasser eingebracht. Dieses muss zeitnah wieder aus dem Gebäude entfernt werden, weshalb mittlerweile ein baubegleitendes Feuchtemanagement empfehlenswert ist. Auch sagen erfahrene Baupraktiker hinter vorgehaltener Hand, dass es doch in jedem Neubau einen Wasserschaden gäbe, ausgelöst durch immer komplexere technische Anlagen und/oder durch menschliches Versagen unter Termindruck. Im Gegensatz dazu kann bei einem noch nicht bewohnten Neubau ein falsches Nutzerverhalten vollständig ausgeschlossen werden.

Ohne das Vorhandensein oder das Eindringen von Feuchtigkeit entsteht kein Schimmel. Dabei ist bereits eine relative Luftfeuchtigkeit von 70–80 % über einen längeren Zeitraum hinweg ausreichend, auf dem entsprechenden Nährboden Schimmel wachsen zu lassen. Entgegen landläufiger Meinung ist eine sichtbare Feuchtigkeit, etwa in Form von »stehendem Wasser« oder von Nässe nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass die Masse der in Mitteleuropa auftretenden Schimmelpilze ihr Wachstum unter einem breiten Temperaturband verwirklichen können, das im Grunde genommen nur knapp über dem Gefrierpunkt beginnt und erst bei rund 50–60° Celsius endet. Diese Spanne zeigt, dass sowohl im Winter aber auch im Sommer ein ungehindertes Schimmelwachstum möglich ist, wenn nicht entsprechende Maßnahmen zur Feuchtevermeidung eingeleitet werden. Und den entsprechenden Nährstoff finden Mikroorganismen im Grunde genommen in jedem Gebäude, denn als Energielieferant dienen nicht nur alle organischen Baustoffe wie Holz, Tapeten, Spanplatten, Textilien usw. Auch alle in einem Gebäude befindlichen Verunreinigungen wie Fasern und Stäube und selbst menschliche Haare oder Hautschuppen sind für Schim-

melpilze und Bakterien verwertbar und dementsprechend Grundlage für deren Wachstum.

Dabei ist festzuhalten, dass der Erwerber einer Bauleistung bzw. der werkrechtliche Besteller dieser Leistung Anspruch darauf hat, dass im Rahmen der Mangelbeseitigung die Ursache des Mangels vollständig beseitigt wird. Alleine die Beseitigung eines Schadensbildes, etwa der sichtbare Schimmel auf der Tapetenoberfläche oder der verdeckte Schimmelschaden in der Dämmebene der Fußbodenkonstruktion, stellt keine hinreichende Maßnahme der Mangelbeseitigung dar, weil lediglich das Symptom beseitigt wird, nicht aber die Feuchteursache(n) für den Schimmelbefall.

Das Praxishandbuch zum Thema Schimmel und anderen Schadstoffen in Innenräumen



Führer · Kober

Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau

Chemischen Verbindungen, physikalischen Faktoren, Schimmelpilzen und Feuchtigkeit

2018, 410 Seiten, 17,0 x 24,0 cm, Buch (Hardcover), 56,00 €

ISBN 978-3-8462-0691-1

Auch als E-Book (PDF), ISBN 978-3-8462-0692-8

Einzelplatzlizenz, 56,00 €

Jetzt versandkostenfrei (deutschlandweit) bestellen:

shop.bundesanzeiger-verlag.de/0691-1

Telefonisch: 0221/9 76 68-306 ·

Fax: 0221/9 76 68-236 ·

in jeder Fachbuchhandlung

www.bundesanzeiger-verlag.de



**Bundesanzeiger
Verlag**

III. Die Entscheidung des OLG München vom 30.1.2018

Das OLG München hatte in seiner Entscheidung vom 30.1.2018² über eine Klage des Bauherrn zu entscheiden, der ein Bauunternehmen mit der Planung und Errichtung eines Einfamilienhauses beauftragt hatte. Während der Bauphase kam es zwischen dem Bauherrn und dem Werkunternehmer zu Streitigkeiten wegen Schimmels und Feuchtigkeit im Bauwerk, weswegen der Bauherr eine Abnahme der Leistungen des Werkunternehmers ablehnte.

Der Bauherr forderte vom Werkunternehmer die Sanierungsarbeiten, insbesondere auch die Arbeiten zur Beseitigung des Schimmels und dessen Ursachen, in allen Stockwerken. Der Werkunternehmer war nur bereit, die Mängelbeseitigungsarbeiten in einzelnen Räumlichkeiten durchzuführen durch Rückbau der gesamten Fußbodenkonstruktion bis auf die Rohbetondecke. Hieraus entstand schließlich der Rechtsstreit, in welchem der Bauherr den Werkunternehmer auf Zahlung der Kosten für die Erneuerung des kompletten Bodenaufbaus in allen Geschossen in Anspruch nahm, während der Werkunternehmer die Auffassung vertrat, dass eine teilweise Sanierung ausreichend ist.

Während der Bauherr seine Auffassung im Prozess unter anderem auf ein Privatgutachten stützte, welches er vorprozessual eingeholt hat, wurden durch das erstinstanzlich tätige Landgericht sowie durch das Berufungsgericht Sachverständigengutachten bzw. ergänzende Gutachten eingeholt.

Dabei hat das OLG in seinem Urteil vom 30.1.2018, gegen das derzeit noch eine Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof anhängig ist, entschieden, dass der Bauherr Anspruch darauf hat, dass das Gebäude in allen Räumen, in denen eine Mangelhaftigkeit im Sinne des § 633 BGB vorliegt, weil eine Schimmelbelastung dort gegeben ist, mangelfrei herzustellen ist.

Zwar kam dem Bauherrn im Verfahren zu Gute, dass er eine Abnahme der Leistungen des Bauunternehmens verweigert hatte, weswegen das Bauunternehmen die Beweislast für den Beweis der Mangelfreiheit führen musste. Entscheidend ist jedoch, dass sich das Oberlandesgericht in dieser Entscheidung auf den Standpunkt gestellt hat, dass jenseits einer völlig normalen »Hintergrundbelastung« jedwede weitere Kontamination bis hin zu einer Besiedelung eines Gebäudes mit Schimmel zu einer Mangelhaftigkeit im Sinne des Gesetzes führt.

Dabei hat das Oberlandesgericht in seiner Entscheidung auch Stellung genommen zu der in der bautechnischen Literatur diskutierten Frage, welcher »Grenzwert« bei der Schimmelbelastung gilt.

Die Schimmelbelastung bzw. der Umfang der Besiedelung eines Baustoffes mit Schimmel wird unabhängig von mikroskopischen Methoden üblicherweise mittels kultivierungstechnischer Materialuntersuchungen in KBE/g gemessen, also in »Koloniebildende Einheit je Gramm« (Kolonien entsprechen weitgehend keimfähigen Sporen). Das ist, vereinfacht gesagt, die quantitative und qualitative Bestimmung der Lebendzellzahl von Mikroorganismen.

Dabei geht offensichtlich die modernere und stärker am Gesundheitsschutz der Nutzer eines Gebäudes orientierte Auffassung in der innenraumhygienischen Fachwissenschaft davon aus, dass bereits ab einer Konzentration von 104 = 10.000 KBE/g von einer auffälligen Konzentration ausgegangen werden muss, die also höher liegt als die sogenannte Hintergrundbelas-

tung und deshalb jedenfalls ab diesem Umfang einen noch zu tolerierenden Grenzwert übersteigt. Der Senat hat in seiner Entscheidung offengelassen, ob dieser Grenzwert in der Literatur lediglich eine Mindermeinung darstellt, weil es für das Gericht im Ergebnis nicht darauf ankam.

Jedenfalls ist das OLG München der Auffassung, dass das Erreichen dieser Konzentration bereits einen Mangel an einer Werkleistung darstellt und dass ein solcher Mangel in technischer Hinsicht nicht erst bei dem Erreichen einer deutlich höheren Konzentration, nämlich einer solchen von 105 = 100.000 KBE/g gegeben ist. Dies vor allem auch dann, wenn bei niedrigeren Konzentrationen schadenstypische und feuchteanzeigende Schimmelpilz- und/oder Bakterienarten vorliegen.

Dabei hat der Senat in seiner Entscheidung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die den Bauunternehmer treffende Beweislast bei der Entscheidung auch Beweislastgesichtspunkte zu berücksichtigen sind; jedenfalls hat das Oberlandesgericht in dieser Entscheidung, soweit ersichtlich, erstmalig in der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung zu der in der technischen Literatur sowie in der Wissenschaft diskutierten Frage nach den relevanten Grenzwerten Stellung genommen.

Es bleibt abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof die Nichtzulassungsbeschwerde des Bauunternehmers gegen die Entscheidung annehmen wird.

IV. Der neue Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes

Nahezu zeitgleich mit der Entscheidung des OLG München erschien im Dezember 2017 der neue Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden (»Schimmelleitfaden«) des Umweltbundesamtes.³

Er ersetzt mit seinem Erscheinen die bisherigen Schimmelpilzleitfäden des Umweltbundesamtes, die aus den Jahren 2002 und 2005 stammen. Nach einer längeren, breit angelegten Diskussion mit den verschiedensten Sachverständigen, wissenschaftlichen Laboren und Handwerksunternehmen fasst das Umweltbundesamt im neuen Schimmelleitfaden den aktuellen Erkenntnisstand im Zusammenhang mit dem Entstehen, dem Erkennen sowie dem Beseitigen und Verhindern von Schimmel an und in Gebäuden zusammen.

Der Leitfaden beansprucht dabei für sich selbst, die anerkannten Regeln der Technik zu beschreiben. Teilweise geht der Leitfaden sogar darüber hinaus und berichtet über den aktuellen Stand der Technik und Stand der Wissenschaft und Technik.

Mit erfreulicher Klarheit stellt der Schimmelleitfaden fest, dass das Vorhandensein und Wachstum von Schimmel in Innenräumen als ein Gesundheitsrisiko betrachtet werden muss, und dass insbesondere das Risiko vielfältiger Atemwegserkrankungen auf das Vorhandensein von Schimmel zurückzuführen ist.⁴

Während dies in früheren Veröffentlichungen und auch in den früheren Ausgaben der Schimmelpilzleitfäden in dieser Deutlichkeit so nicht zum Ausdruck kam, hat sich in der aktuellen Ausgabe des Schimmelleitfadens dieser Obersatz durchgesetzt als wesentliche Kernaussage im Zusammenspiel zwischen Gesundheit der Nutzer eines Gebäudes einerseits und den Konsequenzen einer Schimmelbelastung dieses Gebäudes andererseits.

2 OLG München, Urteil vom 30.1.2018, 28 U 2778/16 Bau und 28 U 105/17 Bau, Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

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

4 Schimmelleitfaden, S. 37.

Im aktuellen Schimmelleitfaden werden neben Atemwegserkrankungen insbesondere Allergien, Reizungen der Schleimhäute und (deutlich seltener) Infektionserkrankungen als mögliche negative gesundheitliche Konsequenzen einer mehr oder weniger langen und mehr oder weniger intensiven Einwirkung durch Schimmelschäden genannt.

Der Schimmelleitfaden ergibt aber auch wertvolle Hinweise, wie ein Gebäude errichtet oder saniert werden muss, um die bauphysikalische Zwangsläufigkeit zwischen unzureichendem oder unsachgemäßem Lüften und Beheizen einerseits und energieeffizienten, hochdämmenden Baustoffen andererseits einer sachgerechten und insbesondere nutzerfreundlichen Lösung zu führen zu können.

Das führt zu der Empfehlung, bereits bei dem Einbau neuer Fenster selbst ohne weitergehende Sanierungsmaßnahmen schon ein Lüftungskonzept erstellen zu lassen⁵ und mehr oder weniger zwangsweise zu der Konsequenz, technische Lüftungseinrichtungen zu installieren, etwa eine kontrollierte Be- und Entlüftung, wenn man andererseits die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz einhalten möchte.

⁵ Schimmelleitfaden, S. 64.

In quantitativer Hinsicht führt der neue Schimmelleitfaden im Zusammenhang mit dem Vorliegen eines Schimmelbefalls in Innenräumen nun verschiedene Nutzungsarten ein.

Hintergrund ist, dass nach durchaus zu diskutierender Auffassung der Verfasser des Schimmelleitfadens zu differenzieren sei, ob der Schimmelbefall in normalen Büro- und Wohnräumen festgestellt wird, die dann der Nutzungsklasse II zugeordnet werden sollen, oder ob es sich um Räume handelt, die nicht dauerhaft genutzt werden wie etwa Abstell- und Kellerräume. Diese werden der Nutzungsklasse III zugeordnet. Räume, die ganz spezielle und hohe hygienische Anforderungen an Reinheit haben, etwa Krankenhäuser und Altenpflegeeinrichtungen, sind künftig in die Nutzungsklasse I einzuordnen. Die Nutzungsklasse IV befasst sich schließlich mit Baubereichen, in welchen der Schimmelleitfaden lediglich deutlich reduzierte Anforderungen manifestiert, weil etwa Hohlräume und Bauteile mit Schimmel, luftdicht abgeschottet sind.

An dieser Stelle muss sich der Schimmelleitfaden die Kritik gefallen lassen, dass die von ihm so vorgenommene Klassifizierung von Räumlichkeiten oder Anforderungen in kaufrechtlicher oder werkvertragsrechtlicher Sicht zu keinen sachgerechten Ergebnissen kommt. Darauf wird im Schimmelleitfaden einleitend noch hingewiesen, bleibt im Weiteren aber unberücksichtigt.

So ist es in rechtlicher Hinsicht für die Frage, ob ein Anspruch auf Schadenersatz oder sonstige Mangelhaftung besteht, völlig unerheblich, welcher Nutzungsklasse das interessierende Gebäudeteil angehört: Der Schimmelschaden im Wohnzimmer, das der Nutzungsklasse II zugeordnet werden muss, ist gleichzusetzen mit einem Hohlraum, der zwar an dieses Wohnzimmer angrenzt, von diesem luftdicht abgeschottet ist und demnach der Nutzungsklasse IV zuzuordnen wäre.

In beiden Fällen muss dem Käufer oder Besteller der Wohnung doch zugebilligt werden, dass er gegenüber dem Unternehmer bzw. Verkäufer Regressansprüche durchsetzen kann. Denn der Schimmel ist mindestens potenziell gesundheitsgefährdend und außerdem nur das Symptom einer ansonsten technisch den üblichen Anforderungen nicht entsprechenden Bauleistung.

Wieso sich ein Bauherr hier mit eingeschränkten Mangelrechten zufriedengeben soll, erklärt der Schimmelleitfaden nicht und schon gar nicht ergibt sich eine solche Einschränkung aus dem geltenden Gesetz.

Der Autor

Rechtsanwalt Dr. jur. Bernd Kober

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

Rechtsanwälte Reinhart – Kober – Großkinsky
Rathausgasse 3
97877 Wertheim

Tel. 09342 / 92 55 21

Fax 09342 / 92 55 80

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

www.reinhart-kober.de

