

Auszug aus

Immobilien- und Baurecht : IBR
Ausgabe Januar 2022

Kurzaufsatz

**Schimmel und Recht:
Aktuelle obergerichtliche Urteile zu
Schimmel als Feuchtefolgeschäden**

ö. b. u. v. SV Dr. Gerhard Führer, Himmelstadt

[Die komplette Studie ist als Download auf ibr-online.de verfügbar.](http://ibr-online.de)

Schimmel und Recht: Aktuelle obergerichtliche Urteile zu Schimmel als Feuchtefolgeschäden

In den Jahren 2018 bis 2021 wurden mehrere obergerichtliche Entscheidungen zum Umgang mit Schimmelschäden in Wohnungen und Gebäuden veröffentlicht. Nachdem die Autoren die zu Grunde liegenden Gerichtsverfahren in den Jahren 2018 bis 2021 berufsbedingt persönlich mehr oder weniger intensiv begleitet haben, ist daraus eine Studie aus "erster Hand" entstanden. Die darin enthaltenen Aussagen stellen auf der Grundlage von naturwissenschaftlichen und technischen Fakten eine in sich schlüssige Weiterentwicklung der Rechtsprechung dar, ausgehend von einem BGH-Urteil im Jahr 2006.

Kurzaufsatz von RA **Hans-Dieter Fuchs**, Anwaltskanzlei Fuchs, München; SV **Dr. Gerhard Führer**, Biologe und ö.b.u.v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, Sachverständigen-Institut peridomus, Himmelstadt/Würzburg; RA und FA für Bau- und Architektenrecht **Dr. Bernd Kober**, Rechtsanwälte Reinhart Kober Großkinsky Braun Rechtsanwälte PartGmbH, Wertheim; SV **Peter Krämer**, Architekt und ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Grünwald; SV **Bernhard Riedl**, Architekt und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Riedl Architekten, München; SV **Dr. Sonja Stahl**, Biologin und Sachverständige für Schimmelpilze, Sachverständigen-Institut peridomus, Himmelstadt/Würzburg; SV **Jürgen Schrader**, Architekt und ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Würzburg; SV **Dr. Christoph Trautmann**, Biologe und Sachverständiger für Schimmelpilze und holzerstörende Pilze, Umweltmykologie GmbH, Berlin

Problem/Sachverhalt

Ausgangssituation

Viele Sachverständige und Juristen richten sich bei ihrer täglichen Arbeit beim Umgang mit Schimmelschäden (mehrheitlich und unter Umständen einige ausschließlich) nach den Ausführungen im "Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelfall in Gebäuden ("Schimmelleitfaden)". Dieser wurde im Jahr 2017 aktualisiert und vom Umweltbundesamt (höchste deutsche Fachbehörde bei Schimmel in Innenräumen und Gebäuden) herausgegeben. Im Schimmelleitfaden findet sich auf Seite 10 folgender Hinweis: *"Im Leitfaden werden gesundheitliche, bauphysikalische, messtechnische und allgemeine raumlufthygienische Fragestellungen berücksichtigt. Auf werkvertragliche und andere rechtliche Aspekte, aus denen sich abweichende Einschätzungen ergeben können, wird nicht eingegangen."* Die Schadensverursacher bezogen sich mehr oder weniger deutlich auf die Grundlagen im Schimmelleitfaden. Der ist in den begleiteten Fällen primär aber aus hygienischer Sicht und deshalb nur am Rande interessant und meist nicht einschlägig. Einzig relevant sind die im jeweiligen Einzelfall ausdrücklich zu Grunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien. Sie bezogen sich in den konkreten Fällen auf verschiedene Rechtsgebiete aus dem Zivilrecht.

Entscheidung

##Kernaussagen Voraussetzung für das Erkennen von verdeckten, nicht sichtbaren Feuchte-/Schimmelschäden ist eine mikrobiologische Bestandsaufnahme und die fachübergreifende Arbeitsweise von Bausachverständigen mit Sachverständigen für Schadfaktoren in Innenräumen und Juristen. Zahlen, Daten und Fakten sind die Grundlage für die Durchsetzung berechtigter Forderungen auf Schadensbeseitigung, Schadensersatz o. Ä. gegenüber dem Schadensverursacher. Die aufgezeigten Urteile sind eine konsequente und in sich stimmige Fortführung der Rechtsprechung vor dem Hintergrund einer Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2006 ("Dachstuhlurteil"). Dort hatten die Richter geurteilt, *"..., dass es dahinstehen kann, ob durch den mit Schimmelpilz befallenen Dachstuhl (auch) gesundheitliche Gefahren ausgehen"*, weil das vertraglich geschuldete Werk ein Dachstuhl ohne Schimmelfall war. Mehr als 10 Jahre später findet sich beispielsweise im Urteil des OLG Naumburg der Hinweis, dass Schimmelpilzwachstum in Innenräumen ein Gesundheitsrisiko ist, dessen Beseitigung der Erwerber einer neu errichteten Eigentumswohnung vom herstellenden Verkäufer (Unternehmer) verlangen kann, ohne dass eine eventuelle Unverhältnismäßigkeit des Aufwands oder der Kosten diesem entgegenstehen. Eine Wohnung muss dazu geeignet sein, in dieser auf Dauer ohne (be-

kannte) gesundheitliche Risiken zu leben. Weitere wesentliche Erkenntnisse aus den aktuellen Urteilen sind:

- Bei kultivierungstechnischen Materialuntersuchungen ist ab 10.000 KBE/g von einer auffällig hohen Konzentration an Schimmelpilzen auszugehen (OLG München, Urteil vom 30.01.2018 - 28 U 2778/16 Bau, IBRRS 2021, 0199, und Urteil vom 30.01.2018 - 28 U 105/17 Bau, IBRRS 2021, 0200; OLG Naumburg, Urteil vom 11.07.2019 - 1 U 116/18, IBRRS 2019, 2742).

- Der Auftragnehmer in einem Werkvertrag ist zur Herbeiführung eines bestimmten Erfolgs verpflichtet. Im konkreten Fall eines Neubaus bestellt der Bauherr ein Gebäude ohne Schimmel und bekommt eines mit Schimmel "geliefert" (OLG München, Urteil vom 30.01.2018 - 28 U 2778/16 Bau, IBRRS 2021, 0199, und Urteil vom 30.01.2018 - 28 U 105/17 Bau, IBRRS 2021, 0200).

- Wasserschäden: Üblicherweise ist mindestens der Zustand wiederherzustellen wie unmittelbar vor Eintritt des Schadens, womit auch die Schimmelschäden vollumfänglich zu beseitigen waren (OLG Naumburg, Urteil vom 11.07.2019 - 1 U 116/18, IBRRS 2019, 2742, und LG Würzburg, Urteil vom 27.03.2020 - 64 O 1171/18 Bau, bestätigt durch OLG Bamberg, Urteil vom 12.08.2020 - 1 U 171/20).

- Bei der Sanierung und Modernisierung eines Bestandsgebäudes hat der Architekt bezüglich möglicher Schadstoffbelastungen und Schimmelschäden weitgehende Beratungspflichten (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.04.2020 - 8 U 92/18, IBRRS 2021, 1350).

- Mit der unzureichenden Sanierung eines Schimmelschadens mittels Desinfektionsmittel wurde der im Ergebnis geschuldete, mikrobiell unbelastete Zustand nicht erreicht (OLG Celle, Urteil vom 11.03.2020 - 14 U 32/16, IBRRS 2020, 0905).

Vor dem Hintergrund dieser Urteile werden Architekten und Bauwirtschaft gut beraten sein, mehr auf Qualität am Bau zu achten - oder wie es der Geschäftsführer eines Projektentwicklers nach vielen Wasserschäden in mehreren neu errichteten Wohnungen sinngemäß formuliert hat: *"Wir müssen deutlich mehr für die Qualitätssicherung tun, um derart kostenträchtige Feuchte-/Schimmelschäden auszuschließen oder zumindest in ihrer Häufigkeit zu minimieren."* Dies dürfte auch im Sinne der Versicherungswirtschaft sein.

SV Dr. Gerhard Führer, Himmelstadt