

Schimmel im Neubau

Versteckte Bauschäden

Etwa jeder zweite Neubau ist schon während der Bauzeit von Schimmel befallen, schätzen Sachverständige. Insbesondere bei versteckten Feuchtefolgeschäden drohen komplizierte Rechtsstreitigkeiten. Aktuelle obergerichtliche Urteile fielen zugunsten der Bauherren aus, die den Schaden vollumfänglich beseitigt und die Kosten erstattet bekamen.



Dr. Gerhard Führer, Biologe und ö.b.u.v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, Leiter des Sachverständigen-Instituts Peridomus

WEB-LINKS

- www.schimmelpilz-forum.de
- www.peridomus.de
- www.uba.de
- www.vpb.de

Schimmel galt lange vorwiegend als Altbauproblem. Doch das habe sich inzwischen geändert, sagt der Verband Privater Bauherren (VPB): Nicht nur in maroden Altbauten und muffigen Wohnungen gedeihe der Schimmel, sondern zunehmend auch in Neubauten. Etwa jeder zweite Neubau, so schätzt der VPB aus langjähriger Erfahrung seiner Bauingenieure und Architekten, werde schon während der Bauzeit von Schimmel befallen und dürfte eigentlich gar nicht bezogen werden.

Unzugängliche Hohlräume

Auf ähnliche Zahlen kommt auch Dr. Gerhard Führer, Biologe, Sachverständiger und Leiter des Peridomus-Instituts: Sowohl eine Masterarbeit zur Risikoanalyse von Schimmel in Neubauten an der Donau-Universität im österreichischen Krems als auch seine eigenen, umfangreichen Erfahrungen bestätigen, dass „in je-

dem zweiten Neubau in Deutschland Schimmelschäden in Hohlräumen zu erwarten“ seien. Dies betreffe vor allem nicht einsehbare Hohlräume von Ständerwänden und Vorwandinstallationen sowie Dämmebenen von Fußboden- und Dachaufbauten. Problematisch sei laut Führer jedoch, dass die Folgen verdeckter und zunächst nicht sichtbarer Feuchteschäden übersehen werden. Viele Bauschaffende und Gutachter seien wohl noch immer der Meinung: „Was ich nicht sehe, ist nicht.“ Und die „gerne eingesetzten Raumluftuntersuchungen auf Schimmelsporen“ seien häufig nicht ausreichend, da mit dieser Methode ein vorliegender verdeckter Schimmelschaden mehrheitlich nicht nachweisbar sei. Erst mit einer fachgerechten Überprüfung, möglicherweise mit Bauteilöffnungen, könnten Feuchte- und Schimmelschäden erkannt, räumlich eingegrenzt oder ausgeschlossen werden.

Leitfaden

Viele Gutachter und Juristen, so die Erfahrung von Dr. Führer und anderen Sachverständigen, würden sich in ihrer täglichen Arbeit beim Umgang mit Schimmelschäden nach den Ausführungen des sogenannten Schimmelleitfadens richten. Erstellt und herausgegeben wird er vom Umweltbundesamt und enthält detaillierte Informationen „zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden“ (vgl. Seite 210). Thematisiert wird darin unter anderem das Phänomen der Neubaufeuchte und deren Folgen, da beispielsweise für die Erstellung eines massiv errichteten Einfamilienhauses aus gemauerten Wänden, Zementputz, Estrichen, Kellerwänden und betonierten Geschossdecken etwa 10.000 Liter Wasser benötigt würden.

Im Leitfaden wird der Begriff „Schimmel“ generell für einen mikrobiellen Befall bei Feuchteschäden, der durch Schimmelpilze, Hefen und Bakterien verursacht wird, verwendet. Die Schimmelpilze gelten dabei als Leitorganismen oder Indikatoren für Schimmelbefall, da sie mit wenigen Ausnahmen immer vorhanden sind. Zu dessen Wirkungen auf die Gesundheit des Menschen zählen das erhöhte Risiko für Atemwegserkrankungen sowie für eine Entwicklung und Verschlimmerung von Asthmasymptomen. Zudem können Schimmelpilze sensibilisierend wirken und in der Folge allergische Reaktionen auslösen. Die Autoren berücksichtigten im Leitfaden gesundheitliche, bauphy-

Trainierte Schimmelspürhunde erschnuppeln versteckte Bauschäden und markieren sie mit ihren Krallen.

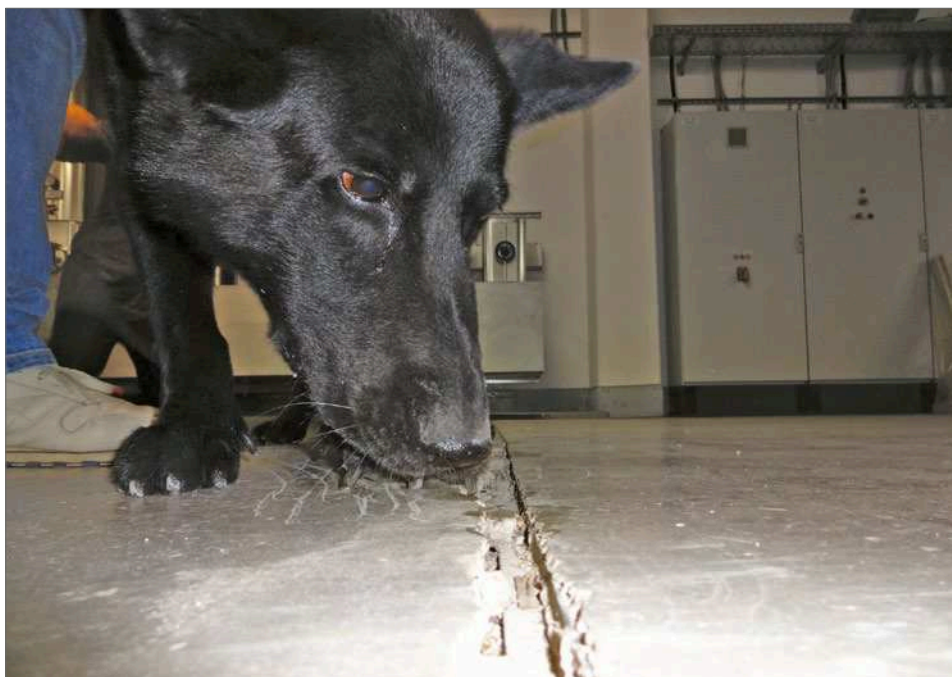


Bild: Peridomus



sikalische, messtechnische und allgemeine raumlufthygienische Fragestellungen. Sie weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass „auf werkvertragliche und andere rechtliche Aspekte, aus denen sich abweichende Einschätzungen ergeben können, nicht eingegangen wird“.

Rechtsprechung

In verschiedenen Rechtsstreitigkeiten habe sich gezeigt, dass sich Schadensverursacher mehr oder weniger deutlich auf die Grundlagen des Schimmelleitfadens bezogen hätten, fasst Führer die aktuellen Erfahrungen von sechs Sachverständigen und zwei Juristen zusammen. Sie hatten in den Jahren 2018 bis 2021 mehrere obergerichtliche Entscheidungen zum Umgang mit Schimmelschäden in Wohnungen und Gebäuden teilweise intensiv begleitet. In den in der Kurzstudie „Schimmel und Recht“ dokumentierten fünf Urteilen habe sich gezeigt, dass die hygienischen Fragen nur am Rande interessant gewesen seien. Einzig relevant für die Urteilsfindung waren „die im jeweiligen Einzelfall ausdrücklich zu Grunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien“, das heißt zwischen dem Bauherrn und dem verantwortlichen Architekten oder Bauunternehmen.

Die aufgezeigten Urteile bewertet Führer, Co-Autor der Studie, als konsequente und in sich stimmige Fortführung der Rechtsprechung nach der wegweisenden Entscheidung des

Bundesgerichtshofs (BGH) von 2006, die als „Dachstuhlurteil“ bekannt wurde. Damals 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 Schimmelbefall war.

Recht auf Sanierung

Mehr als zehn Jahre später stärkte beispielsweise das Oberlandesgericht Naumburg das Recht eines Eigentümers darauf, in seiner Wohnung ohne bekannte gesundheitliche Risiken zu leben. In dem 2019 verhandelten Fall wurden in der Wohnung eines neu errichteten Mehrfamilienhauses größere Menge Leitungswasser bestimmungswidrig freigesetzt. Über Deckenanschlüsse gelangte das Wasser in die darunter liegende Wohnung des Klägers und verursachte offensichtliches Schimmelwachstum an Wandbekleidungen. Zudem bestand der Anfangsverdacht auf verdeckte, nicht sichtbare Schimmelschäden auch an Wandfüßen und Fußbodenaufbauten.

Mittels einer mikrobiologischen Bestandsaufnahme wies ein privat beauftragter Gutachter eine flächige Schimmelbelastung mit einer Konzentration von mehr als dem „Grenzwert“ von 10.000 KBE pro Gramm nach. Dabei steht „KBE“ für „Kolonie bildende Einheit“, wobei die genannten Kolonien weitgehend keimfähigen Sporen entsprechen.

Bei der Gerichtsverhandlung bestätigte der vom Gericht bestellte Sachverständige das Gutachten. Das Gericht urteilte mit der Begründung, es stelle einen Mangel dar, den der Erwerber einer neu errichteten Eigentumswohnung nicht hinnehmen müsse. Und er könne vom herstellenden Verkäufer, dem Bauunternehmer, verlangen, dass der Schimmelbefall „vollständig und fachgerecht zu beseitigen“ sei. Dies gelte auch, „ohne dass dem eine eventuelle Unverhältnismäßigkeit des Aufwands oder der Kosten“ entgegenstehe. Das Urteil verpflichtete den Bauunternehmer dazu, die Fußbodenaufbauten einschließlich der Endlosschläuche der Fußbodenheizung zu entfernen und wieder neu aufzubauen.

Kleiner Schaden – große Wirkung

Ein zweites, in der Studie vorgestelltes Urteil behandelte einen vordergründig kleinen Wasserschaden, der durch einen undichten Wasserhahn an der Außenwand verursacht wurde: Das Wasser lief in Wand- und Bodenbereiche des nicht unterkellerten Erdgeschosses eines in Holzständerbauweise neu errichteten Einfamilienhauses. Danach wurden übliche und gängige, lokal begrenzte Schadensbegrenzungsmaßnahmen durchgeführt wie Folienabdeckung, mikrobiell besiedelte Bauteile desinfiziert, durchfeuchtete Wand- und Bodenbereiche eröffnet, getrocknet und anschließend wieder hergestellt.

LITERATUR

Gerhard Führer (u.a.): Schimmel und Recht: Aktuelle obergerichtliche Urteile zu Schimmelschäden. Fachübergreifende Kommentierung unter mikrobiologischen, juristischen und bautechnischen Gesichtspunkten. 2021, 19 Seiten, www.ibr-online.de

Gerhard Führer u. Bernd Kober: Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau – Chemische und physikalische Einflüsse, Schimmelpilze und Feuchtigkeit, Rechtsfragen bei Schadstoffwirkungen. Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2017, 410 Seiten, 56 Euro.



Der undichte Außenwasserhahn ist repariert (links), die versteckten Schimmelschäden im Holzständerbau des Erdgeschosses wurden durch ein Sachverständigen-Gutachten dokumentiert.

Bilder: Peridornus





Bilder: Peridomus

Feuchteschaden mit Schimmelbildung auf OSB-Platte aufgrund unsachgemäßer Sanierung

Während der eigentliche Schaden ohne großen Kostenaufwand behoben werden konnte, urteilte das zuständige Landgericht Würzburg hingegen im Sinne des Klägers, der die Folgeschäden behoben haben wollte. Denn ausgehend von dem fehlerhaft installierten Wasserhahn war die ganze Erdgeschossenebene des Hauses schimmelbedingt in Mitleidenschaft gezogen worden. Gestützt auf ein Gutachten wurde dem Kläger eine vollumfängliche und fachgerechte Sanierung zugesprochen. Die Berufung zum Oberlandesgericht bestätigte das Urteil.

Laut den Autoren der Studie zeigte dieser Fall exemplarisch zwei

häufig auftretende Probleme: Zum einen werde das räumliche Ausmaß von Schimmelschäden aus verschiedenen Gründen nicht vollständig erkannt. Und zum anderen würden bei der Mehrzahl der Feuchte- und Schimmelsanierungen nur Notmaßnahmen erfolgen: Offensichtliche Schäden würden oberflächlich schein saniert, während kostenaufwendige verdeckte Schäden unbearbeitet in den Wohnungen und Gebäuden blieben und damit zum Gesundheitsrisiko für die Bewohner würden.

Rat für Bauherren

Die Gerichtsurteile dokumentieren laut dem Sachverständi-

gen Führer die Diskrepanz zwischen dem vom Bauherrn bestellten „schimmelfreien“ Gebäude und dem vom Bauunternehmen gelieferten Feuchte- bzw. Schimmelschaden. Die Urteile hätten bestätigt, dass dies „werkvertraglich ein eindeutiger Sachverhalt“ sei, der verpflichtend zu Nachbesserungsarbeiten und Schadenersatz führe. Die Verantwortlichen müssten bei einer fachgerechten Schimmelsanierung alles belastete Material entfernen und durch unbelastetes ersetzen.

Erfreulicherweise scheine sich diese Auffassung inzwischen auf Landgerichtsebene durchzusetzen, wie Führer von einem aktuellen Beispiel aus dem Jahr 2021 weiß. Dabei ging es um einen Wasserschaden mit nachfolgender Schimmelbildung bei der Erweiterung eines Bestandsgebäudes, da wegen einer unsachgemäß angebrachten Notabdichtung Regenwasser eingedrungen war. Durch den Einsatz eines Schimmelspürhundes (siehe Kasten) und anschließende Materialstichproben wurde nicht sichtbarer Schimmel nachgewiesen. Das Landgericht Mosbach verurteilte den bauleitenden Architekten gesamtschuldnerisch, für den entstandenen Schaden auf-

zukommen, da er seine „Pflicht zur Objektüberwachung nur mangelhaft“ erfüllt habe. Der Gesamtschaden wurde auf eine Million Euro geschätzt.

Um sich weitgehend abzuschern, rät Führer einem Bauherrn, dass jedes Gebäude „auch bezüglich möglicher verdeckter, nicht sichtbarer Schimmelschäden überprüft wird, um solche auszuschließen“. Dies sei vor der Abnahme sinnvoll und nötig, da „nach der Abnahme sich die Beweislast umkehrt und der Bauherr den Schaden nachweisen“ müsse. Dies ist in der Regel aufwendiger und geht bei grenzwertigen Befunden zu Lasten des Bauherrn. Um Misstrauen möglichst nicht aufkommen zu lassen, solle der Nachweis oder der Ausschluss eines Schimmelschadens durch einen vom Bauherrn beauftragten vereidigten Sachverständigen ausgeführt werden, der im Zweifelsfall auch für die Richtigkeit seiner Angaben geradesteht.

Einen kleinen Trost hat Führer noch für den betroffenen Bauherrn parat: „Wird ein Feuchte-/Schimmelschaden nachgewiesen, sind die Sachverständigenkosten üblicherweise vom Verursacher im Rahmen von Schadenersatz zu erstatten.“

Peter Streiff

Schimmelspürhund

Belgischer Schäferhund mit Hundeführer als Teil des „Messinstrumentes Schimmelspürhund“: Der Hund ist die Messsonde, der Hundeführer der Trainer und Verstärker der Messsonde. Ergänzt wird das Team durch einen sachkundigen Fachsachverständigen, der das Markierungsverhalten des Hundes dokumentiert und das weitere Vorgehen festlegt, zum Beispiel wo zur Absicherung der Hundebefunde stichprobenartig Materialproben für laboranalytische Untersuchungen zu gewinnen sind. Routinierte Sachverständige erreichen mit dieser Methode eine gezieltere und oft kostengünstigere Vorgehensweise. Das Umweltbundesamt weist allerdings darauf hin, dass eine Entscheidung zur Sanierung von betroffenen Innenräumen „alleine aufgrund der Markierung eines Schimmelspürhundes nicht abgeleitet werden darf“, sondern es müssten weitere gezielte Untersuchungen erfolgen.

