

## **Schimmel in Wohnungen**

Schäden mit Schimmelbildung im Gesamtbestand der Wohnungen in Deutschland machen etwa 9,3 % aus. Dies berichtet das Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik in seinem Gutachten aus dem Juli 2007. In der Gebäudegruppe der ab 1995 errichteten oder vollständig modernisierten Gebäude, sind immerhin noch 8,2 % Schimmelschäden vorzufinden. Dies berichten die Autoren Brasche und Bischoff in ihrem Gutachten zur Auswertung zu Schimmelpilzschäden in den nach Wärmeschutzverordnung von 1995 errichteten Gebäuden (Institut für Arbeits-, Sozial- und Umweltmedizin, Jena). Damit sind erhebliche wirtschaftliche Schäden verbunden. Die Kosten für die Beseitigung von Schimmelpilzbefall in Gebäuden belaufen sich nach Angaben des Institut für Bauforschung e.V. Hannover jährlich auf rund 4 Milliarden Euro. Schimmelpilzbefall ist im wesentlichen ein hygienisches Problem und hat im Innenraum keine Existenzberechtigung. Durch falschen und unsachgemäßen Umgang mit Schimmelpilzbefall sowie durch Fehler bei der Beseitigung wird die Bausubstanz oft nachhaltig geschädigt.

## **Neue Richtlinie zur Schimmelpilzproblematik**

Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (B.S.V) und die im Bundesfachbereich Bau zusammengeschlossenen Bausachverständigen haben erstmals eine Richtlinie zur Schimmelpilzproblematik erarbeitet. Die Richtlinie resultiert aus 7-jähriger Arbeit einer interdisziplinären Arbeitsgruppe aus Mikrobiologen, Medizinern, Sanierern, Juristen und Bausachverständigen und versteht sich als Empfehlung und Handlungsanweisung zum sachgerechten Erkennen, Bewerten und Instandsetzen von Schimmelpilzschäden in Gebäuden. Diese Empfehlung wurde Ende des Jahres 2010 vorgestellt und in der mietrechtlichen Literatur in der Neue Zeitschrift für Mietrecht, Heft 1 bis 2, Seite 13 bis 23, 2011 einem breiteren Publikum vorgestellt. Die Richtlinie definiert dabei das Ziel der Instandsetzung von Schimmelpilzschäden darin, dass die Wiederherstellung der üblichen Gebrauchstauglichkeit erfolgt, dies bedeutet im einzelnen, dass nach der Sanierung

- 1.) kein sichtbarer und/oder verdeckter Schimmelpilzbewuchs mehr vorhanden sein darf,
- 2.) keine auffälligen biogenen Raumluftbelastungen verbleiben,
- 3.) keine feuchte Belastung bzw. schadensbedingte Geruchsbelästigung mehr besteht und
- 4.) die Schadensursache grundlegend beseitigt ist.

## **Mangel bei vertragsgemäßen Gebrauch**

Die Bildung von Schimmelpilzen an Wänden oder Decken oder ein Übergreifen auf Möbel des Mieters stellen eine vertragswidrige, negative Abweichung von der vereinbarten Tauglichkeit der Mietsache dar. Die Erheblichkeitsschwelle ist bereits überschritten, wenn der abweichende Zustand nicht mehr rasch, leicht und mit geringem Kostenaufwand beseitigt werden kann. Der Bagatellschaden ist derjenige, der mit geringem Aufwand zu sanieren ist, wie zum Beispiel eine verschimmelte Dichtungsfuge im Bad. Dieser kann zwar als unerheblicher Mangel im Sinne des Gesetzes bewertet werden, der also nicht zu einer Mietminderung berechtigt. Es schließt jedoch nicht aus, dass ein Erfüllungsanspruch des Mieters zur Beseitigung dieses Bagatell- Schadens besteht. Es

obliegt dem Vermieter, die Mietsache während des Mietverhältnisses in dem vertragsgemäßen Zustand zu halten und ggf. wieder herzustellen.

### **Anzeigepflicht**

Dies erfordert wiederum, dass der Vermieter überhaupt Kenntnis von dem Schaden erhält. Insoweit ist eine rechtzeitige Anzeige des Mangels seitens des Mieters erforderlich, denn auf diese Weise kann der Vermieter sehr schnell mit geringem Aufwand für sich und den Mieter die Beeinträchtigung beseitigen. Wird der Schaden nicht angezeigt und dadurch das Schadensbild erheblich vergrößert, macht sich der Mieter insoweit ggf. schadenersatzpflichtig - es sei denn, der Mangel wäre auch bei rechtzeitiger Anzeige in diesem Umfang entstanden-.

### **Vertragsgemäßer Gebrauch durch den Mieter**

Eine Schimmelpilzbildung in der Wohnung ist jedoch nur dann als Mangel der Mietsache zu qualifizieren, wenn sie bei vertragsgemäßigem Gebrauch der Räume durch den Mieter entstanden ist. Verhält sich der Mieter vertragswidrig, zum Beispiel indem er das vertraglich geschuldete Lüftungsverhalten nicht an den Tag legt, ist der Vermieter nicht für die Beseitigung des Mangels verantwortlich. Grundsätzlich wird von der Rechtsprechung aber ein vertragsgemäßes Mieterverhalten faktisch vermutet. Haben die Vertragsparteien ein bestimmtes Lüftungsverhalten nicht vereinbart, ist dies nach der Verkehrsanschauung und dem Nutzungszweck der Räumlichkeiten zu ermitteln. Das bedeutet, dass sich das Lüftungsverhalten insbesondere nach dem Alter, der Ausstattung, der Art des Gebäudes und dem Zweck - zum Beispiel als Zweitwohnung oder Studentenappartement - zu orientieren hat.

### **Lüftungsverhalten**

Sebastian Lucentie und Hans Westfeld haben in ihrem Aufsatz in der NZM 2009, Seite 422 ff. festgestellt, dass die Rechtsprechung der Instanzengerichte bei der Bestimmung des täglich geschuldeten Lüftungsmaßes eher allgemein und oftmals ohne nachvollziehbare Begründung vorgeht und aus diesem Grunde die Rechtsprechung uneinheitlich verlaufen ist. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass ein allgemein gültiger und anerkannter Maßstab derzeit nicht existiert und dass richtigerweise stets auf die konkreten mietvertraglichen Vereinbarungen und erkennbaren Vertragsumstände abzustellen ist. Der Bundesgerichtshof hat sich zu der mietvertraglichen Seite insoweit noch nicht geäußert. Er hat lediglich festgestellt, dass ein Bauwerk fehlerhaft hergestellt ist, wenn die Lüftungsmöglichkeiten der Wohnung unzureichend sind, weil aufgrund der Anordnung der Fenster eine Quer- oder Ecklüftung nicht möglich ist. Wird eine ausreichende Lüftung nur dadurch hergestellt, dass Lüftungskanäle nachträglich eingebaut werden müssen, ist das Bauwerk nach Werkvertragsrecht mangelhaft. Es sei nach der Lebenserfahrung üblich, Apartments mit einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> häufig an alleinstehende, berufstätige Personen zu vermieten, die tagsüber und an den Wochenenden oft nicht anwesend sind. Dann gehört es zur vertragsgemäßen Beschaffenheit solcher Wohnungen, dass sie auch unter diesen Bedingungen nutzbar sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass von den Mietern in solchen Wohnungen nicht einmal eine zweimalige tägliche Stoßlüftung erwartet werden kann.

Die seit dem 01.05.2009 geltende Lüftungsnorm DIN 1946-6:2006-12 sieht für Neubauten bei luftdichter Bauweise und bei entsprechender Sanierung eine kontrollierte Lüftung vor.

### **Vertragsgemäßes Heizverhalten**

Die DIN 4108-2 mit Mindestanforderungen an den Wärmeschutz sieht unter der lfd. Nr. 6 Maßnahmen zur Schimmelpilzvermeidung vor. Danach ist vorgesehen, dass die rauminnenseitige Oberflächentemperatur von mindestens 12,6°C am schlechtesten Bauteil sichergestellt ist. Dies setzt voraus, dass in den Wohnräumen innerhalb der Heizperiode eine Beheizung von ca. 20°C in den Räumen von dem Mieter erwartet wird. Dies entspricht den wissenschaftlichen Erkenntnissen der Bauphysik, die ihren Niederschlag in dem Muster-Raumklima der DIN 4108-2 gefunden hat.

### **Beseitigungsanspruch**

Sind also vertragsgemäßes Lüftungsverhalten und vertragsgemäßes Heizungsverhalten auf Seiten des Mieters gegeben, ist der Vermieter nach Anzeige und Beseitigungsverlangen des Mieters gehalten, den Schimmelpilz zu entfernen. Er sollte sich im Hinblick auf die Komplexität der Schimmelpilzbeseitigung sachverständiger Hilfe bedienen, es sei denn, es handelt sich um einen sogenannten Bagatellschaden, wie die bereits genannte Dichtungsfuge im Bad oder kleine Schimmelecken in den geometrischen Kältebrücken oder den Schwachstellen am Fenster, die auch vermierterseits leicht zu beseitigen sind. Handelt es sich jedoch um größere Kondenzwasserschäden (Feuchtigkeit an der Bauteiloberfläche mit oberflächlichem Schimmelpilzbewuchs) oder um einen Durchfeuchtungsschaden (Feuchtigkeit im Bauteil), bei dem der Schimmelbewuchs möglicherweise auch tiefere Schichten erreicht hat, gilt es unverzüglich zu handeln. Es müssen Sofortmaßnahmen, wie zum Beispiel die Abschottung der schimmelbefallenen Stellen, die Trocknung und die Erteilung von Nutzungshinweisen an die Mieter erfolgen, da Schimmelpilz grundsätzlich gesundheitsgefährdend ist. Im Rahmen des Kondenzwasserschadens wird durch Messungen und Ermittlung der Baukonstruktion, soweit sie nicht bekannt ist, die Ursache zu ermitteln sein. Wärmebrücken sind aufzusuchen und ggf. abzustellen oder das Nutzerverhalten hierauf einzustellen. Bei Durchfeuchtungsschäden ist nach Leckagen oder nach Abdichtungsschäden am Gebäude zu suchen. Bei der Beseitigung der größeren Schimmelschäden sind die Biostoffe-Verordnung und der Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen des Bundesumweltamtes mit entsprechenden weiteren Richtlinien zu beachten, also durch Fachbetriebe auszuführen.

### **Fristlose Kündigung des Mieters**

Kommt der Vermieter dem Beseitigungsverlangen des Mieters nicht nach, eröffnet dies die Möglichkeit der fristlosen Kündigung entweder wegen Vorenthaltung der Mietsache aufgrund der Mängel, oder wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung des Mieters. Letzteres setzt allerdings voraus, dass das Schimmelpilzwachstum derart ist, dass es tatsächlich die Gesundheit des Mieters angreifen kann, ohne dass auf seiner Seite eine Disposition für allergische Reaktionen vorliegt. Hierbei kann von dem Mieter schnelles Handeln erwartet werden. Kündigt er trotz

Beseitigungsverlangens längere Zeit nicht, ist sein Kündigungsrecht ggf. verwirkt. Dies hat der Bundesgerichtshof in einer richtungsweisenden Entscheidung am 18.04.2007 - VIII ZR 182/06 - ausgesprochen. Auch die fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung setzt voraus, dass dem Vermieter eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt worden ist.

### **Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung**

Der Bundesgerichtshof hat am 13.04.2010 - VIII ZR 206/09 - darauf hingewiesen, dass eine Gesundheitsgefährdungskündigung vor Abschluss eines laufenden selbstständigen Beweisverfahrens über Schimmelpilzursachen erneut eine Fristsetzung bezüglich der Mangelbeseitigung erfordert. Zwischen der ersten Aufforderung auf unverzügliche Beseitigung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden und der ausgesprochenen Kündigung lagen 9 Monate. In der Zwischenzeit war ein Beweissicherungsverfahren eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen. In dieser Situation ist der Mieter gehalten, den Vermieter nochmals zur Beseitigung aufzufordern, anderenfalls ist seine Kündigung unwirksam.

### **Höhe der Mietminderung**

Hier ist von 0 bis 100 % Mietminderung alles möglich. Das Landgericht Berlin hat in seiner Entscheidung vom 20.01.2009 – 65 bS 345/07 - ( in "Das Grundeigentum 2009", Seite 845) eine Mietminderung um 100% und eine fristlose Kündigung wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelpilzbefalls zugesprochen. In diesem Fall hatte der Mieter eine lebensgefährliche Erkrankung mit rezidivem Verlauf einer Lungenentzündung erlitten und diese war auf den Schimmelbefall zurückzuführen, ohne dass er eine gesundheitliche Vorbelastung hatte.

### **Schadenersatz des Mieters**

Der Mieter hatte in dem vom Landgericht Berlin ausgesprochenen Urteil Aufwendungen für das Erstellen eines Gutachtens hinsichtlich seiner gesundheitliche Beeinträchtigung und deren Kausalität durch den Schimmelbefall einholen müssen und hatte dafür erhebliche Aufwendungen. Er ist dann auch ausgezogen und hat umzugsbedingte Mehraufwendungen als Schadenersatz geltend machen wollen. Das Landgericht hat diese Ansprüche zurückgewiesen. Es vertrat die Ansicht, dass es sich bei der Schimmelbildungsproblematik nicht um einen anfänglichen Mangel der Mietsache handelte, für den der Vermieter ohne Verschulden einzustehen habe. Das Landgericht Berlin war vielmehr der Auffassung, dass hier nur eine verschuldensabhängige Inanspruchnahme möglich sei. Diese setze allerdings Verzug mit der Mangelbeseitigung voraus. Im konkreten Fall war dieser Verzug nicht gegeben, so dass der Vermieter das Gutachten und die umzugsbedingten Mehraufwendungen nicht erstatten musste. Das bedeutet, dass der Vermieter stets den Mangelanzeigen der Mieter nachgehen muss und Ursachenforschung betreiben sollte. Nur so kann er sich dem Risiko entziehen, dass der Verzug durch eine so genannte Selbstmahnung (verkündetes Untätigsein) entsteht. Typischerweise werden durch Schimmelpilz die Schlafräume befallen. Hier hält sich der Mieter am längsten auf. Sie machen 37 % der vorhandenen Schäden aus. Typische Schwachpunkte in den Wohnungen sind die Fensterleibungen und Stürze, die insgesamt 40 % der betroffenen Bauteile ausmachen. Ursache für die Schimmelschäden sind zu 22 % allgemeine Baumängel, zu 35 %

Mängel in der Ausführung des Wärmeschutzes, zu 10 % Mängel in Sanitär fugen und nur zu 33 % in dem Nutzerverhalten zu suchen, so das aktuelle Gutachten. Damit wird auch deutlich, wie die Beweislast für die Schimmelursachen verteilt ist.

### **Beweislast**

Grundsätzlich hat der Mieter, der sich auf einen Mangel beruft, die Darlegungs- und Beweislast für den Mangel und das Verschulden des Vermieters. Dabei hat die Rechtsprechung die Beweislast aber nach den beiderseitigen Verantwortungsbereichen verteilt. Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht in seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich bestand, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters. Hat er diesen Beweis geführt, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat. Gelingt ihm dies, ist wiederum der Vermieter als Eigentümer und Garant des vertragsgemäßen Zustandes für die Beseitigung verantwortlich. Behauptet der Mieter, die Mietsache sei nach Reparaturversuchen des Vermieters immer noch mangelhaft, so trägt der Vermieter wiederum die Beweislast für den Erfolg seiner Mangelbeseitigungsmaßnahmen (BGH-Urteil vom 01.03.2000 - XII ZR 272/97). Für die Ermittlung der vielfältigen Ursachen hatte sich in der Literatur ein Ursachenbaum bewährt, den Herr Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald bei den Aachener Bausachverständigentagen 2003 vorgestellt hat. Dieser Ursachenbaum für das Schadensbild "Schimmelpilze auf Bauteilen" differenziert die Ursachen nach Verantwortungsbereichen und stellt insbesondere dar, welche in den Verantwortungsbereich des Nutzers fallen. Dazu zählt eine zu hohe Feuchteabgabe in dem Raum, die auf eine falsche Belegung des Raumes und deren Nutzung zurückzuführen ist oder ein falscher Luftaustausch mit Nachbarräumen, ein falsches Lüftungsverhalten mit zu geringer Luftwechselrate oder falsches Heizen führt zu niedriger Raumlufttemperatur oder der Wärmeaustausch an Oberflächen ist behindert durch falsches Platzieren der Einrichtung. Weitere Schadensursachen können sein, unsachgemäßes Hantieren mit Wasser und im Fall von Neubaufeuchte, dass die Austrocknung durch das Nutzerverhalten behindert wird.

Alle anderen Fälle fallen in den Bereich des allgemeinen Baumangels oder mangelnden Wärmeschutzes.

Anhand des Ursachenbaumes lassen sich somit die Verantwortungsbereiche zuordnen und entsprechende Darlegungen in einer etwaigen Auseinandersetzung mit dem Mieter formulieren und Beweismittel sammeln.

### **Gipskartonwand**

Eine aktuelle Quelle für Schimmelschäden hat sich im Bereich des Trockenausbaus ergeben. Wird dieser nicht fachgerecht durch Abdichtfolien und Einbringen von Wärmeschutz ausgeführt, kann der Einbau der Gipskartonwand auf der Rauminnenseite zu einer Verlagerung des Taupunktes hinter die Gipskartonwand führen mit der Folge, dass sich Schwarzsimmel in den Zwischenraum der Gipskartonwand und der Außenwand sammelt. Diese Schäden sind dann optisch zunächst nicht zu erkennen, sondern nur geruchlich als Belastung wahrzunehmen. Hier muss das Bauteil geöffnet und getrocknet werden. Ursache für die Schimmelpilzbildung in den Hohlräumen ist neben dem Nährstoffangebot (Karton der Platten) die behinderte Trocknung durch fehlende Ablüftung der Wasserdampfkonzentration. Insbesondere bei aufgetretenen Wasserschäden, Leitungsrohrbrüchen u. ä. kann hier im Gipskartonbereich mit Schäden gerechnet werden.

## Hochwärmegedämmte Gebäude

Auch ein im Bereich hochwärmegedämmter Neu- und Altbauten vorzufindender Schimmelschaden ist nahezu genau so groß wie im üblichen Gebäudebestand. Dieses zeigt, dass die Wärmedämmung nicht Ursache für Schimmelschäden ist. Dieses zu prüfen war Ziel einer Untersuchung im Jahr 2007. Es zeigt zum anderen aber auch, dass bei modernen oder wärmegedämmten Gebäuden kleine Fehler im Bereich der Herstellung und Ausführung eine große Wirkung haben können. Sie zeigen wiederum, dass das Nutzerverhalten auch in wärmegedämmten Räumen zu Schimmelschäden führen kann. Es bedarf also stets einer differenzierten Betrachtung des Gebäudes und der Ursachen für die Schimmelschäden, um zu geeigneten Lösungen und Sanierungen zu kommen. Hier gibt die angesprochene neue Richtlinie zur Schimmelpilzsanierung wertvolle Hinweise.

## Beseitigung von Bagatellschäden

Bagatellschäden können ohne weitere sachkundige Begleitung beseitigt werden. Bei Schäden, die über Bagatellschäden hinaus gehen, ist eine Einteilung in unterschiedliche Kategorien leider nicht möglich. Das Schadensausmaß sachkundig zu beurteilen und zu dokumentieren und Arbeitsschutzgesichtspunkte sind zu beachten. Der Bagatellschaden kann durch den Einsatz von Desinfektionsmitteln (z.B. Wasserstoffperoxid oder Alkoholbasis) unter Beachtung der Anforderung des Arbeitsschutzes desinfiziert werden. Andere Gifte oder Schimmelbeseitigungsmittel müssen nicht eingesetzt werden.

Einen sehr praktischen Hinweis haben wir von einem renommierten Göttinger Sachverständigen erhalten, der beschreibt, dass Bagatellschäden durch den Einsatz von Waschmitteln beseitigt werden können. Die von Schwarzsimmel befallenen Stellen können mit einem handelsüblichen Waschpulver für weiße Wäsche behandelt werden. Das Waschmittel wird zu einer Masse angerührt, die die Konsistenz etwa von Tapetenkleister hat. Dieses wird dann auf den kleinen Stellen aufgebracht. Die Wirkung ist, dass durch die basischen Eigenschaften des Waschpulvers dem Schimmelpilz der Nährboden entzogen wird. Zum anderen wirken die in dem Waschmittel enthaltenen Bleichstoffe der schwarzen Verfärbung durch den Schimmel wirksam entgegen. Die in den Waschmitteln enthaltenen Tenside schließen die Schimmelpilzsporen regelrecht ein und nach vollständigem Eintrocknen der Masse kann diese wieder mitsamt der Schimmelpilzbildung entfernt werden.

## Schlussbemerkung

Die Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters zeigen, dass die Erhaltungslast beim Vermieter liegt. Schäden kann er nur dadurch sinnvoll vermeiden, in dem er seinem Mieter konkret erläutert, welcher Lüftungs- und Heizungsaufwand für die Räume erforderlich ist. Dabei genügt der Hinweis auf Allgemeinplätze, wie in entsprechenden Beratungs-Flyern für richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten, in der Regel nicht. Gerade der individuelle Zuschnitt der Wohnung und ihre energetischen Besonderheiten erfordern im Detail konkrete Hinweise von der Vermieterseite, die im Mietvertrag zu Beweisgründen schriftlich niedergelegt sein sollten.

**Dr. Dieter Hildebrandt**  
**Rechtsanwalt**