

**EGGBI Bewertungen von Produkten/Produktgruppen  
und Bausystemen für den Einsatz in Gebäuden mit erhöhten  
Anforderungen an die „Wohngesundheit“**

(Risikogruppen: Allergiker, Chemikaliensensitive,<sup>1</sup>  
Schwangere, Kleinkinder...)  
Informationsstand: **26.07.2017**

**Rechtliche Risiken für Vermieter  
(aber auch Bauunternehmen, Bauträger,  
Hausverwalter, Bauträger)  
bei**

**Online-Redaktion der**

**Europäischen Gesellschaft für  
gesundes Bauen und  
Innenraumhygiene (EGGBI)**

**Josef Spritzendorfer**

Redakteur  
Mitglied im "Deutschen Fachjournalisten-Verband" DFJV  
Geschäftsführer der Beratungsagentur OEBAG  
Am Bahndamm 16  
D 93326 Abensberg

[E] [beratung@egqbi.eu](mailto:beratung@egqbi.eu)  
[T] +49 (0) 9443 700 169  
[F] +49 (0) 9443 700 171

[I] [www.egqbi.eu](http://www.egqbi.eu)

Einer der häufigsten Gründe für gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermietern sind Schimmelprobleme – mit meist gegenseitiger Schuldzuweisung bezüglich "Baumangel" contra "mangelhaftes Lüftungsverhalten".

Zwischenzeitlich gibt es eine Reihe von Gerichtsurteile, die dem "wirtschaftlich meist schwächer gestellten Mieter" den Rücken stärken –

Absolut wegweisend aus unserer Sicht ist aber unter anderem das Urteil aus Osnabrück, welches auch von Zeitschrift "Ökotest" entsprechend bewertet worden ist.

**Urteilsspruch Osnabrück:**

**Zitat Ökotest:**

*"Bei Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden muss der Vermieter beweisen, dass die Schäden in der Mietwohnung aus technischhandwerklicher Sicht nicht auf die Bausubstanz zurückzuführen sind. Ansonsten sei eine Mietminderung von 20 Prozent angemessen, urteilte das Amtsgericht Osnabrück (Az. 48 C 31/12 (5)). Erst dann muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch falsches Lüftungs- und Heizverhalten entstanden ist."*

Quellen: <http://www.oekotest.de/cgi/index.cgi?artnr=12159&gartnr=90&bernr=01> und  
[http://www.kostenlose-urteile.de/AG-Osnabrueck\\_48-C-3112-5\\_Feuchtigkeit-und-Schimmelpilz-in-Wohnung-rechtfertigen-Mietminderung-von-20-Prozent.news17938.htm](http://www.kostenlose-urteile.de/AG-Osnabrueck_48-C-3112-5_Feuchtigkeit-und-Schimmelpilz-in-Wohnung-rechtfertigen-Mietminderung-von-20-Prozent.news17938.htm)

<sup>1</sup> Informationen bzgl. eines Bevölkerungsanteils „Allergiker“ von bereits 30 % ergibt die Notwendigkeit, auch bei öffentlichen Gebäuden, vor allem Schulen, Kindergärten, Sportstätten nicht nur Fragen von „toxischen“, sondern auch „sensibilisierenden“ Stoffen zu berücksichtigen. [Link](#)

Analog sehen wir aus diesem Gerichtsurteil aus Osnabrück auch die Schlußfolgerung, daß bei einem Neubau ebenfalls der Bauträger, die Baufirma nicht primär die Schuld an den Käufer abwälzen kann, sofern er nicht nachweist, dass keine baulichen Mängel die Ursache für den Schimmelbefall darstellen.

Die Grundlage für das Osnabrücker Urteil wurde bereits 1984 vom OLG Karlsruhe gelegt:

9.8.1984 (ZMR 1984, 417)

*"Danach muss zunächst der Vermieter beweisen, dass die Schadensursache in dem der unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut des Mieters unterliegenden Bereich gesetzt worden ist. Dazu muss er die Möglichkeit einer aus seinem Verantwortungs- und Pflichtenkreis oder demjenigen eines anderen Mieters desselben Hauses herrührenden Schadensursache ausräumen. Dies bedeutet, dass dem Vermieter die Beweislast dafür obliegt, dass die Bausubstanz keine Ursachen für den Eintritt von Feuchtigkeit setzt. Hat der Vermieter diesen Beweis erbracht, obliegt es dem Mieter, sich hinsichtlich Verursachung und Verschuldung zu entlasten."* ([Quelle](#))

### **Wichtig:**

Im Urteil Karlsruhe 1984 forderte das Gericht lediglich die Einhaltung der "Bauregeln" zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung:

*"Dabei muss der Vermieter – allerdings nur bezogen auf den Stand der Technik zur Bauzeit – auch darlegen und nachweisen, dass das Gebäude frei von wärmetechnischen Baumängeln ist."*

**Diese Meinung wird in weiteren Urteilen nicht mehr vertreten:**

***Der Vermieter kann sich bei Schimmel nicht darauf berufen, dass alle Baunormen beachtet worden sind, wenn der Befall nachweislich durch Wärmebrücken aufgrund von Isolationsmängeln entstanden ist (Landgericht Flensburg, WM 91, 582 und 88, 354).***

**Weitere Bestätigung: Köln 2014**

### **Vermieter muss Ursachen für Schimmelschäden nachgehen**

*"Schimmel und Feuchtigkeitsschäden stellen grundsätzlich einen Mangel der Mietsache dar. Mieter haben dann ein Recht zur Mietminderung, wenn sie den Schimmel nicht verursacht haben. Für die Aufklärung der Ursachen von Feuchtigkeitsschäden und Schimmel ist der Vermieter verantwortlich."*

*Für die Ursachenaufklärung gelten folgende Grundsätze: Zunächst muss der Vermieter darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist und dass der Zustand der Fenster und Türen sowie der Zustand der Heizung keinen Einfluss auf die Mängel ausübt."*

*Erst wenn der Vermieter bewiesen hat, dass die Schadensursache im Bereich des Mieters gesetzt worden ist, muss sich der Mieter umfassend entlasten. Ist die Verursachung für den Feuchtigkeitsschaden bzw. Schimmelbefall nicht aufzuklären, so geht dies zulasten des Vermieters (vgl. Blank in: Blank /Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 538 Rn 52 ff. m.w.N. aus der Rspr).*

***Auch wenn das Gefährdungspotenzial für Schimmel mit der Bauweise des Gebäudes zusammenhängt, die zur Zeit des Baujahres üblich war und den damaligen Regeln der Technik entsprach, hat der Mieter grundsätzlich ein Recht auf eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnung (vgl. BayObIG NZM 1999,899). Damit hat der Vermieter die Wohnung in Hinblick auf Art. 2 GG auch nach den aktuellen Grenzwerten von gesundheitsschädigenden Einwirkungen freizuhalten (vgl. BayObIG NZM 1999,899)."***

Gericht: Amtsgericht Köln, Urteil vom 07.10.2014 - 211 C 446/13 [Quelle](#)

Weitere Aussagen dazu:

*"Treten in einem Bad Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen auf, und können die Ursachen nicht im fehlerhaften Lüftungsverhalten des Mieters liegen, weil das Bad lediglich über eine Innenlüftung/Zwangsentlüftung verfügt, liegt ein Mangel vor. Der Vermieter muss das Bad so herrichten, dass der Mieter duschen kann, ohne dass sich Schimmelpilz an den Wänden bildet." (LG Bochum WM 92, 431)*

**»Feuchte Wände und Schimmelflecke sind immer Mängel der Mietsache.« (OLG Celle RE WM 85, 9; LG Hannover WM 82, 130) ([Quelle](#))**

## **Hinweise für Mieter/Vermieter:**

**Rechtsfragen, mit einem zu diesen Themen qualifizierten Anwalt zu klären:**

Zu prüfen wäre, ob der Vermieter bei Abschluß des Mietvertrages den ihm bekannten Mangel nicht bewusst verschwiegen hat.

In diesem Falle wäre unter Umständen zumindest von „arglistiger Täuschung“ falls es sich um extrem gesundheitsschädlichen Schimmel handelt (spätestens nach Vorlage eines Prüfberichts gerichtsfest bewertbar, aber auch grundsätzlich auf Grund allgemeiner Bekanntheit der gesundheitlichen Risiken von Schimmel) möglicherweise sogar von einem strafrechtlich relevanten Fall von „Körperverletzung“ auszugehen.

Auf die gesundheitlichen Risiken hätte vor allem ein möglicherweise früher bereits vom Vermieter beauftragter „Gutachter“ hinweisen müssen - falls dieser den Schimmel tatsächlich „bagatellisiert“ hat, möglicherweise eine nur „kosmetische“ Sanierung empfohlen hat - wäre auch ihm eine Pflichtverletzung /Täuschung (Beratungshaftung!) zu unterstellen, da dieser zumindest in seinem Bericht auf die allgemein bekannten gesundheitlichen Risiken von Schimmel und die **unverzichtbare bauliche „Sanierung“** (Ursachen- und nicht nur Symptombeseitigung) verweisen hätte müssen.

Auch ein gegebenenfalls mit einer „Sanierung“ beauftragter Handwerker müßte darauf aufmerksam machen, dass üblicherweise beispielsweise eine Behandlung mit Schimmelspray und anschließendes „Überstreichen“ keine nachhaltige Schimmelsanierung darstellt.

Gesundheitsrisiken von Schimmel sind vielfach publiziert und müssen jedem Gutachter bekannt sein!

### **Beispiele:**

[http://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Gesundheitliche\\_Risiken\\_durch\\_Schimmel.pdf](http://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Gesundheitliche_Risiken_durch_Schimmel.pdf)

<http://www.eggbi.eu/forschung-und-lehre/zudiesemthema/bewertung-schimmel-in-innenraeumen/>

<http://www.eggbi.eu/beratung/#c216>

[http://www.t-online.de/ratgeber/gesundheit/krankheiten/id\\_61506316/wenn-schimmel-krank-macht-symptome-und-massnahmen.html](http://www.t-online.de/ratgeber/gesundheit/krankheiten/id_61506316/wenn-schimmel-krank-macht-symptome-und-massnahmen.html)

<http://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/schimmel>

## Wichtig für Hauverwaltungen/ Wohnungseigentümer:

*Lehnt es der Verwalter bei einer im Sondereigentum aufgetretenen Feuchtigkeit und Schimmelbildung ab, der Ursache nachzugehen, obgleich hierfür ein Mangel am Gemeinschaftseigentum nicht von vorne herein auszuschließen war, handelt er pflichtwidrig.*

**Stellt sich dann später heraus, dass Ursache ein Mangel im Gemeinschaftseigentum ist, hat der Verwalter dem geschädigten Eigentümer den entstandenen Schaden zu ersetzen.**

*Kurz Sachverhalt:*

*In der vermieteten Eigentumswohnung des Klägers traten im Bereich des Dachflächenfensters Feuchtigkeit und Schimmel auf und es zeigte sich ein Befall mit Silberfischen. Der Kläger führte diese Mängel auf einen Mangel des Fensters zurück. Der Verwalter besichtigte nach der Anzeige durch den Kläger den Schaden und erklärte, Ursache der Mängel sei falsches Lüftungsverhalten des Mieters. Weitere Nachforschungen lehnte der Verwalter ab.*

*Der Mieter minderte zunächst die Miete um 20%. Nachdem sich der Schimmel verschlimmerte hatte, kündigte der Mieter außerordentlich. Erst neun Monate nach der Mängelanzeige schaltete der Verwalter einen Sachverständigen ein, der einen Mangel am Fenster als Schadensursache bestätigte.*

*Der Sachverständige stellte fest, dass ein Mangel am Fenster von Anfang an nicht auszuschließen war.*

*Der Kläger verlangte vom Verwalter Schadensersatz in Höhe der geminderten Miete und hinsichtlich des Mietausfalls für die Zeit zwischen der außerordentlichen Kündigung des Mieters und der Neuvermietung.*

*Das Landgericht sprach die Klage überwiegend zu. Die Untätigkeit des Verwalters war jedoch **für einen Teil** des Minderungsausfalls nicht kausal, da kein dringender Fall im Sinne des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG vorlag und auch bei ordnungsgemäßigem Verhalten des Verwalters die Schadensbeseitigung nicht sofort nach der Mängelanzeige erfolgt wäre. [LG-München, 15.10.2012 1 S 26801/11](#)*

## Wichtig für Haus- und Wohnungskäufer:

Ein Wohnhaus, in dem es aufgrund einer unzureichenden Isolierung zu massiven Feuchtigkeitsschäden wie Schimmelbildung gekommen ist, ist zu Wohnzwecken und damit für die gewöhnliche Verwendung nicht geeignet. **Dies stellt einen Mangel der Kaufsache im Sinne von § 434 BGB dar.**

Zu den Indizien für ein arglistiges Verschweigen eines solchen Mangels von Seiten des Verkäufers. [OLG-FRANKFURT – Urteil, 21 U 57/05 vom 10.02.2006](#)

## Beispiel:

### Entdeckter Feuchtigkeitsschaden nach Kauf einer Immobilie:

BGH, Urteil vom 24.03.2006 - V ZR 173/05

*"Wenn sich die Traum-Immobilie als feuchter Albtraum erweist, haben hintergangene Käufer nun bessere Chancen, vom bereits unterschriebenen Kaufvertrag zurückzutreten und den gesamten Kauf rückabzuwickeln.*

*ARAG Experten verweisen in diesem Zusammenhang auf einen konkreten Fall, in dem ein Käufer erst nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung einen Feuchtigkeitsschaden in der erstandenen Immobilie feststellte.*

*Er fühlte sich beschubst und wollte den Schaden in Höhe von 2.500 Euro vom Verkäufer behoben wissen. Dieser verweigerte die Nachbesserung jedoch mit dem Hinweis auf den Vertrag, der Gewährleistungsansprüche für Sachmängel wohlweislich ausschloss.*

*Alle Instanzen folgten zunächst der Argumentation des Verkäufers, bis schließlich der angerufene Bundesgerichtshof in letzter Instanz der Klage in vollem Umfang statt gab: Die Bundesrichter waren der Ansicht, dass auch unerhebliche Mängel zum Rücktrittsrecht und zu Schadensersatzansprüchen führen und begründeten ihre Entscheidung unter anderem mit dem neuen Schuldrechtsmodernisierungsgesetz von 2002, wonach das Vertrauen des Verkäufers in den Bestand des Rechtsgeschäfts keinen Schutz verdiene, wenn es durch arglistige Täuschung zustande gekommen sei." <http://www.baurechtsurteile.de/immobilienrecht/urteile/538-traum-immobilie-mit-feuchteschaden>*

## Wichtig für Bauunternehmer, Planer

Sind Schimmelbelastungen auf bauliche Mängel zurückzuführen, so kann auch eine Haftung aus der Landesbauordnung bzw. der Architektenhaftung abgeleitet werden! Siehe dazu:

[Landesbauordnung Art. 3](#)

[Architektenhaftung](#)

**Die Klärung solcher Fragen durch einen qualifizierten(!) Fach- Anwalt ist unbedingt zu empfehlen.**

**Leider sind zahlreichen Anwälten die diesbezügliche Rechte von Mietern, aber auch die gesundheitlichen Langzeitrisiken durch Schimmelbefall nicht bekannt.**

Zahlreiche weitere [Gerichtsurteile](#) bestätigen, dass der Mieter, Hauskäufer nicht völlig schutzlos dem Vermieter/ Verkäufer ausgeliefert ist,

natürlich aber auch durch eigenes Lüftungs- und Heizungsverhalten seinen Beitrag für eine schimmelfreie Wohnung zu leisten hat, aber Hauskäufer, Bauherren auch entsprechende "Mängel" vor Gericht einklagen können.

#### [Hinweise zu Schimmelsanierung](#)

Umweltbundesamt:

[Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung](#)

[Ratgeber Schimmel im Haus](#)

#### **Allgemeiner Hinweis**

EGGBI berät **vor allem** Allergiker, Chemikaliensensitive, Bauherren mit besonderen Ansprüchen an die Wohngesundheit sowie Schulen und Kitas und geht bekannter Weise von sehr hohen – präventiven - Ansprüchen an die Wohngesundheit aus.

#### EGGBI Definition "Wohngesundheit"

Wir befassen uns in der Zusammenarbeit mit einem umfangreichen internationalen Netzwerk von Instituten, Architekten, Baubiologen, Umweltmedizinern, Selbsthilfegruppen und Interessensgemeinschaften ausschließlich mit gesundheitlich relevanten Fragen bei der Bewertung von Produkten, Gebäuden und Gutachten – unabhängig von politischen Parteien, Baustoffherstellern, Händlern, „Bauausführenden“, Mietern oder Vermietern.

Sämtliche "allgemeinen" Beratungen der kostenfreien Informationsplattform erfolgen ehrenamtlich, und es sind daraus keinerlei rechts- oder Handlungsansprüche abzuleiten. Etwaige sachlich begründete Korrekturwünsche werden kurzfristig bearbeitet.

#### **Bitte beachten Sie die allgemeinen**

[fachlichen und rechtlichen Hinweise zu EGGBI Empfehlungen und Stellungnahmen](#)

Für den Inhalt verantwortlich:

Josef Spritzendorfer

spritzendorfer@eggbi.eu

redaktion@nachhaltigkeit-bau.de

93326 Abensberg

Am Bahndamm 16

Tel: 0049 9443 700 169