

## 11. Cornelia Hopf Immobilienseminar

21.03. 2019, 17.00-17.30 h



Typischer Vermietersvorwurf:

“Sie haben nicht ordentlich geheizt und gelüftet, dann brauchen Sie sich nicht zu wundern, wenn es schimmelt...”

Typischer Mietervorwurf:

“Die Wohnung ist feucht, das Wasser kommt durch die Wände, sogar in meinen Schränken schimmelt es - es muss ein Bauwerksmangel vorliegen, die Wohnung ist schlecht gedämmt...”

**BGH v. 05.12.2018 - VIII ZR 67/18**

Schimmelpilzgefahr alter ungedämmter Gebäude ist kein Mangel? Sind die Rechte der Vermieter dadurch gestärkt?

## Fensterlüftung alle zwei Stunden...

### **Privatrecht:**

(z.B. OLG FfM): Abwesenheit der Mieter bis 12h am Tag ist üblich. Fensterlüftung ist nur je einmal morgens und abends zumutbar.

### **Problem:**

2 mal Lüften über Fenster je Tag reicht bei üblicher Wohnungsnutzung in vielen Fällen nicht zur notwendigen Entfeuchtung der Wohnung

Gericht: LG Lüneburg 6. Zivilkammer

Datum: 22. November 2000

Az: 6 S 70/00

Auszug:

Schimmelpilz und Feuchtigkeit in einer Mietwohnung stellen regelmäßig einen erheblichen Mietmangel dar.

Das Mietminderungsrecht des Mieters entfällt aber, wenn er die Bildung von Feuchtigkeit und Schimmelpilz zu verantworten hat.

Gericht: LG Wuppertal 10. Zivilkammer

Datum: 11. Oktober 2002

Az: 10 S 22/02

Auszug:

Der Mieter ist nicht verpflichtet, Neubaufeuchte durch überobligationsmäßiges Heizen oder Lüften auszugleichen.

Problemstellung:

- Unzureichende Feuchteanalytik
- Unwissenschaftliche Pilzanalytik
- Gutachten sind oft nicht normen- und rechtssicher
- Konfliktparteien sind oft fehlinformiert

# Feuchte- und Schimmelschäden in Mietwohnungen

Problembeschreibung, Bestandsaufnahme, Problemlösung

Problembeschreibung

MÄNGELANZEIGEN  
wegen FEUCHTE +  
PILZBEFALL schlichten

Rechtsanwalt



GERICHT

Schlichter

Mieter

Versicherungen

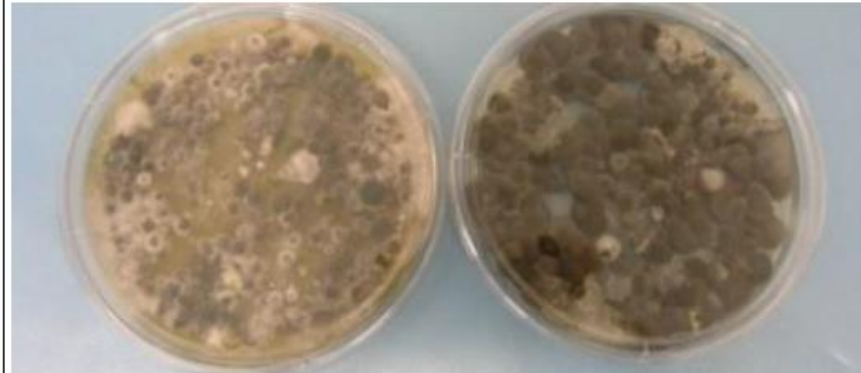
Gutachter

Eigentümer/Vermieter



## „Aktuell - Schimmelpilzhysterie“

- Schimmelpilzsporen sind überall
- Juristischer „Anspruch auf schimmelfreie Räume“ ist unhaltbar
- Schüren von Ängsten vor Schimmel durch undifferenzierte Artikel über die Gesundheitsgefahr
- „Professor Google“ erteilt kostenlose Schimmelpilzberatung



**Außen**  
1606\_1088.5

100 L Probenvolumen  
nach 1d Inkubation (v.li.)

MEA 25°C  
DG 18 25°C



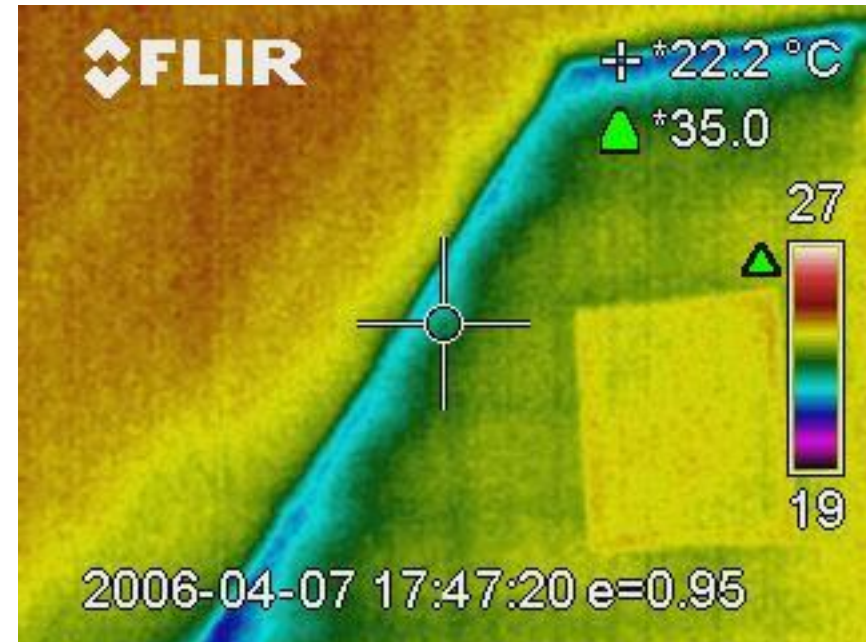
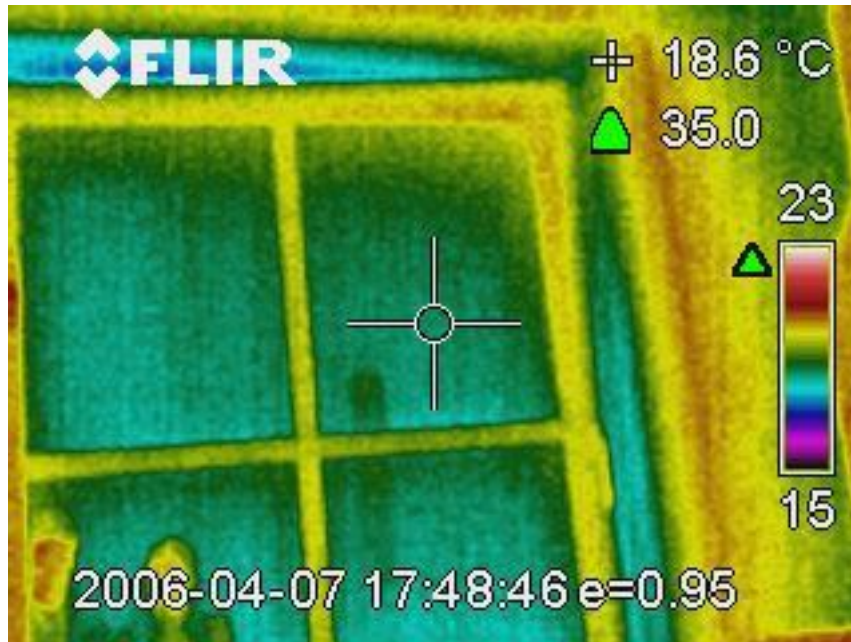
**DG1**  
1606\_1088.6

100 L Probenvolumen  
nach 1d Inkubation (v.li.)

MEA 25°C  
DG 18 25°C



## Ursachensuche: Ohne Feuchte kein Pilzwachstum





# Feuchte- und Schimmelschäden in Mietwohnungen

Problembeschreibung, Bestandsaufnahme, Problemlösung

Bestandsaufnahme

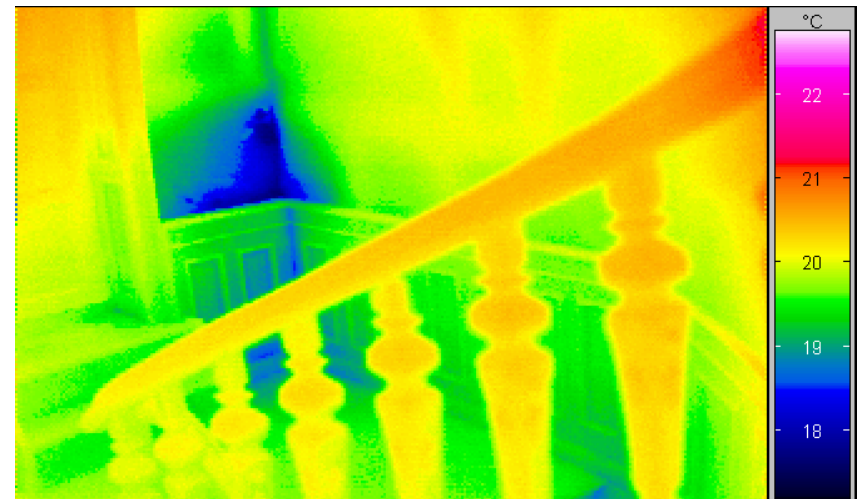
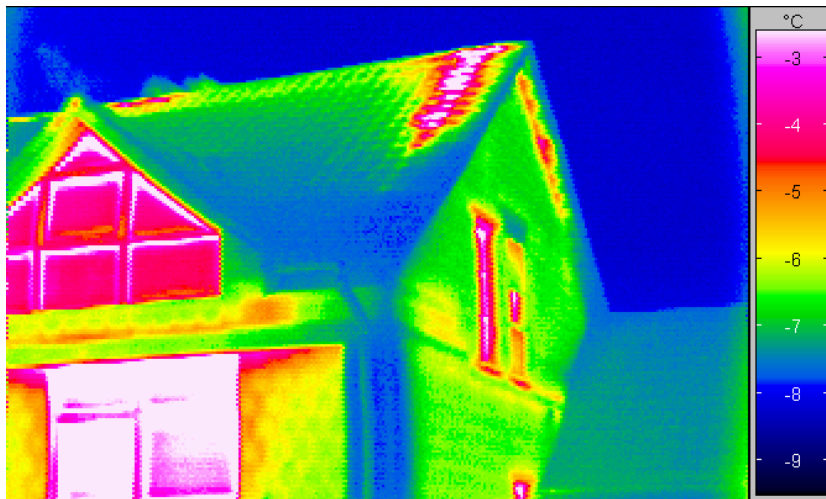
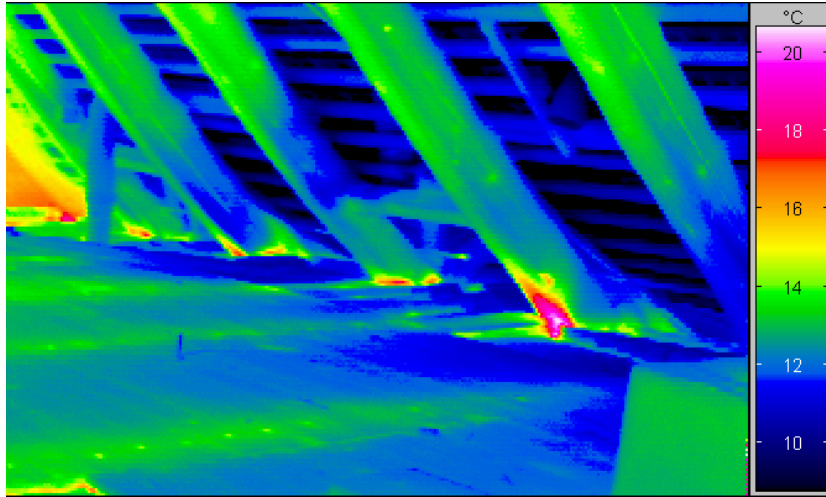


## Nutzerverhalten: lüften, heizen, ausstatten





## Blower Door, Thermographie



## Vor-Ort-Messmethodik

- a) orientierend – mit Handmessgeräten
- b) rechtssicher – im Labor



a)



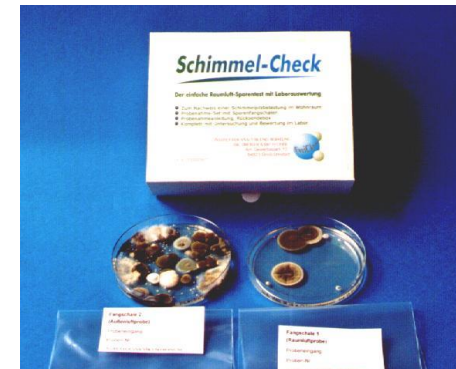
a)



a) b)



a)

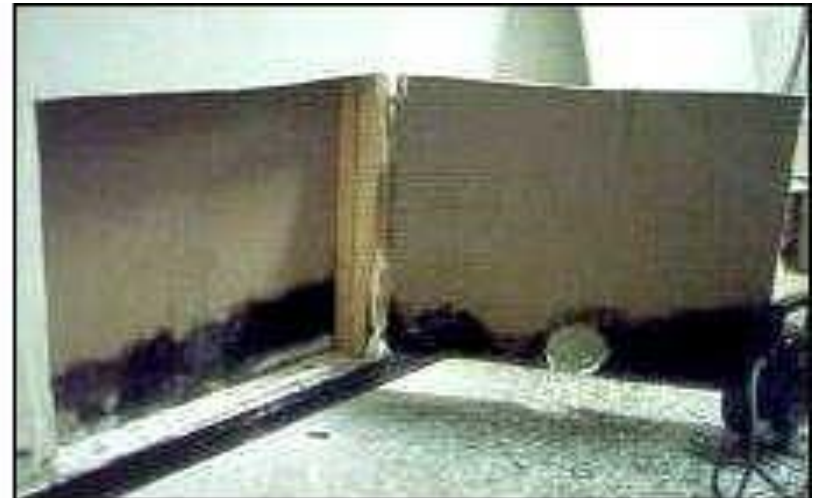




# Feuchte- und Schimmelschäden in Mietwohnungen

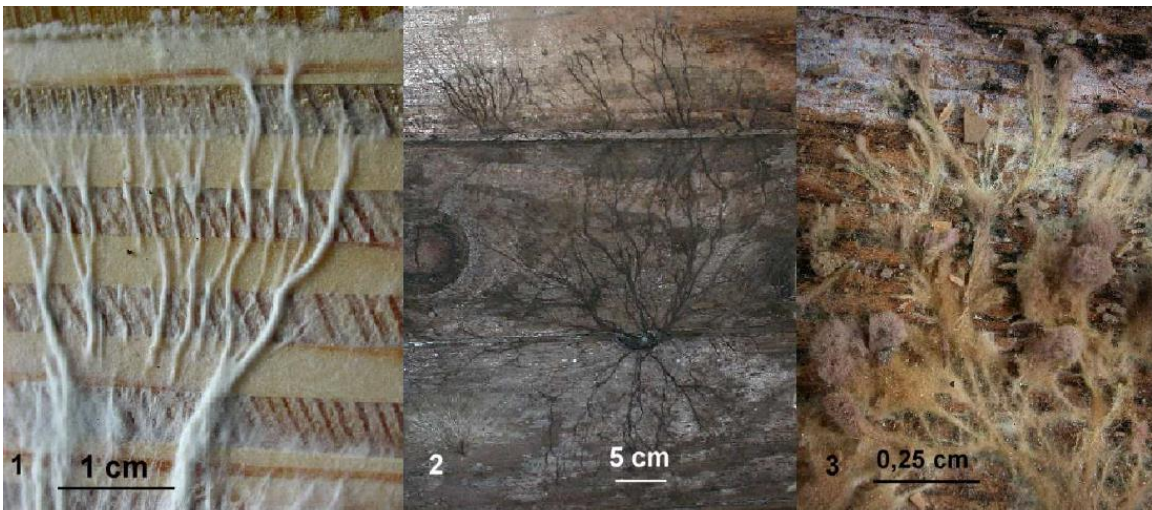
Problembeschreibung, Bestandsaufnahme, Problemlösung

Bestandsaufnahme



## Pilzanalytik

1. Verfärbende Pilze (Vergrauung, Schwärze- und Bläuepilze)
2. Moderfäule-, Weißfäule- und Braunfäulepilze
3. Gesundheitsgefährliche Schimmelpilzsporen mit Mykotoxinen



Stränge von *Antrodia vaillantii* (1), *Coniophora puteana* (2), *Paxillus panuoides* (3)

(Fotos: T. Huckfeldt)

: Weinisch



## Rechtssichere Laboruntersuchung – makroskopisch/mikroskopisch

- Pilz wächst auf Material
- Pilz wächst in Material ein
- Pilz sport aus
- Materialzerstörung und Gesundheitsproblem ist möglich

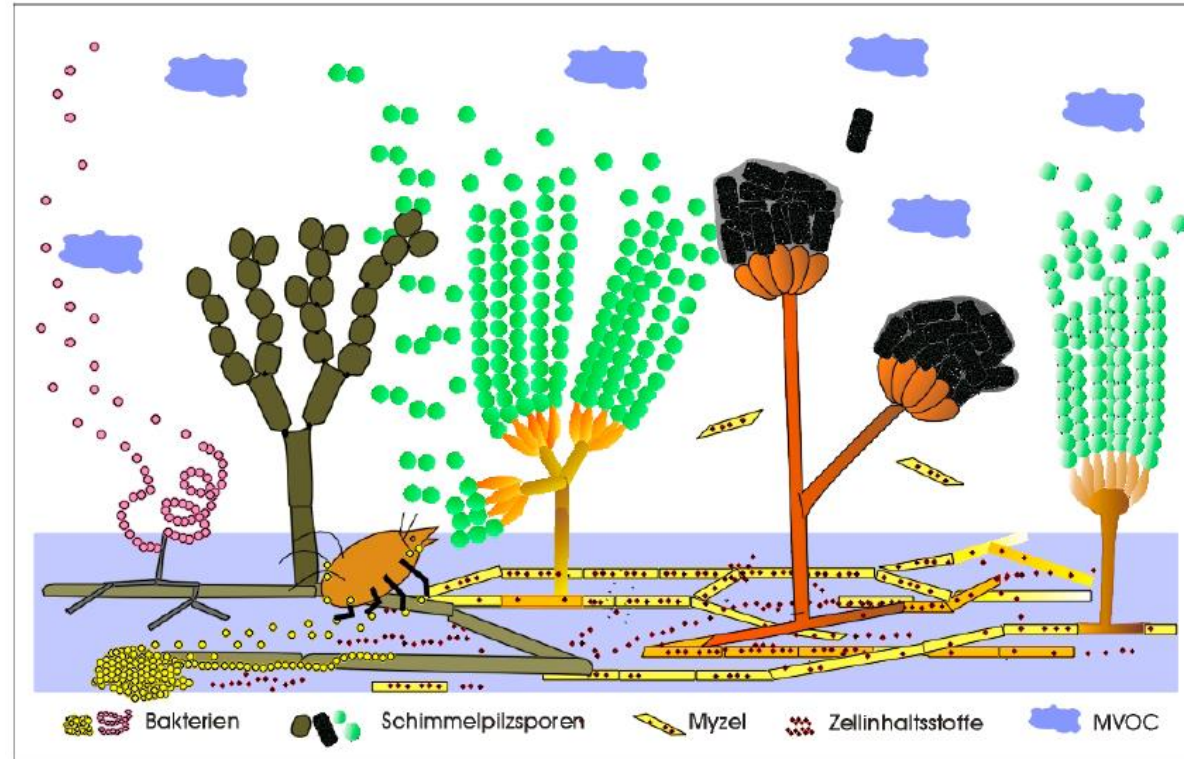


Abbildung 1: Bei Schimmelbefall findet sich eine vielfältige Lebensgemeinschaft auf dem bzw. im Material. Es können diverse Mikroorganismen (Schimmelpilze, [Aktino-]Bakterien) sowie Protozoen und Milben auftreten. (Quelle: Ch. Trautmann, Umweltmykologie)



## MVOCs > Geruch



## Hausschwamm – Laboruntersuchung

- Hausschwamm-Spezies?
- Ursprung des Organismus?
- Ursachen?



## Wärmebrücke oder Fensterschräglüftung?





## Möbel an Außenwand?



## Gesundheitsgefährliche Pilze? Sporenausbreitung, Geruch?



## Hygieneproblem oder Leckage?





## Neubaufeuchte – undichte Dampfbremse





## Dachdämmung > undichte Dampfbremse



## Schwitzwasser unter Badewanne



## Unsichtbar aber Schimmelgeruch: Pilzbefall unter Tapete





## Überraschung: Pilzbefall hinter Verkleidung



## Feuchteschaden auf Putz u. im Estrich



## Kein Pilzbefall sondern Fogging





## Lösung: „Anflugpilz“ - H<sub>2</sub>O<sub>2</sub> 11,9 %ig, feuchtes Tuch





## Professionelle Pilzbekämpfung, Trocknung



## Konservierung – Langzeitschutz für Holz, Gips, Dämmstoffe...





## Wichtig: Hepa-Reinigung vor Freimessung



## Zusammenfassung aller Maßnahmen:

- Rechtssichere Bestandsaufnahme, normgemäße Feuchte- und Pilzbestimmung
- Konfliktlösendes Sanierungskonzept
- Rückbau befallener Materialien
- Wasserstoffperoxid –  $H_2O_2$  – pilzbekämpfend auf dem Material und in der Luft
- Natronlauge –  $NaOH$  – bleichend
- Weißkalkhydrat – schützend
- Feinreinigung inkl. Foggereinsatz –  $H_2O_2$
- Hepa Luftfiltergerät – Feinreinigung
- Kontrollmessung, Feuchte-Datenlogger im Bauteil
- Übergabe/Zertifikat – Nutzeranweisung

## Aussichten - Empfehlungen:

- Mietstreit wegen Schimmel/Feuchte möglichst vermeiden
- Lösung wichtiger als Schuldfrage
- Regeln zur Schimmelvermeidung in den Mietverträgen anfügen
- Verbesserung der Kommunikation bei Pilzbefall
- Richtig trocknen und sanieren – pilzwidrige feuchtevariable O.fl.
- Gang zum Gericht vermeiden
- Sensorüberwachung in Problemwohnungen LF/Temp./CO2

# Vielen Dank



Bauen ohne Stress -  
Konfliktlösungen