

Presse-Info

Dezember 2018

BGH entscheidet Schimmel-Streit aus Reinbek

Schimmel im Altbau erfordert angemessenes Wohnverhalten

Auch in diesem Winter wird noch so mancher Schimmelbefall in Wohnungen entstehen. Kalte Wände sind geradezu eine Einladung für Schimmelpilze, die sich dann gern in Wändecken und hinter Möbeln ausbreiten, vornehmlich in älteren Gebäuden. Mitunter führt das zu Konflikten zwischen Mietparteien, die sich dann mangels fachlicher Kenntnisse mit gegenseitigen Vorwürfen begegnen. Der Bundesgerichtshof hat ganz aktuell hierzu zwei Fälle entschieden, die vom AG Reinbek aus den Jahren 2014/15 anhängig waren. Das berichtet der Baugutachter Johannes Zink, der sich ausschließlich auf Schimmelfälle spezialisiert hat.

„Am 5. Dezember hat der BGH zwei Urteile des LG Lübeck aus 2017 revidiert und damit einen Richtung weisenden Beschluss gefasst“ teilt Zink mit, der damit eine bessere Ausgangslage für künftige Begutachtungen sieht. Geklagt wurde wegen sogenannter „Wärmebrücken“, das sind insbesondere die Außenwändecken und Fensterleibungen, die im Altbau bei ungünstigem Wohnklima leicht zu Schimmelbefall neigen. Zum Zeitpunkt der Erstellung entsprachen solche Stellen dem damaligen Stand der Technik. Wenn heute inzwischen anders gebaut werde, so ließen sich daraus keine „Mängel“ im rechtlichen Sinn ableiten, zitiert Schimmelexperte Zink den Richterspruch.

Nach gutachterlicher Meinung ist es möglich, unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ein angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten zu praktizieren. Ursachenermittlung und Definition der Abhilfemaßnahmen ist Aufgabe der Gutachter, wofür der BGH nun eine gute Grundlage geschaffen hat. „Mit Erfahrung aus zahllosen Schadenfällen erfolgt stets meine Abwägung zwischen baulicher Sanierung und konkreten Empfehlungen zum Wohnverhalten“ resümiert Johannes Zink, der seine Schimmelgutachten in erster Linie als Beitrag zur Streitschlichtung versteht. Dabei gebe die Auswertung von Messprotokollen des Raumklimas den Beteiligten Orientierung und Sicherheit bei der Behebung des nicht nur störenden, sondern latent gesundheitsgefährlichen Schimmels.

Quelle: BGH-Urteile vom 5.12.2018 VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18.

<https://www.juris.de/jportal/portal/t/8pu/page/homerl.psml?nid=jnachr-JUNA181203527&cmsuri=%2Fjuris%2Fde%2Fnachrichten%2Fzeigenachricht.jsp>