



#### Der Autor

Rechtsanwalt  
Dr. Peter Hammacher,  
Heidelberg

# Schimmel – Konflikt- prävention und -lösung

Der Beitrag befasst sich mit der Frage, welche Maßnahmen der Konfliktprävention und -lösung Erfolg versprechen.

Das »Schimmel-Problem« war schon häufig Gegenstand von Beiträgen in dieser Zeitschrift. Das ist auch angemessen, denn obwohl das Bewusstsein wächst, dass energiebewusste Neubauten und Modernisierungen im Bestand die Bildung von Schimmelpilzen fördern, scheint sich die Lage nicht zu verbessern.

Das führt zu Streit: zwischen Vermietern und Mietern, Eigentümern und Hausverwaltern, Bauherren und Architekten und ausführenden Firmen.<sup>1</sup> Die Bausachverständigen und die Gerichte sind gefordert und – so scheint es gelegentlich – auch überfordert, sieht man sich die divergierende Rechtsprechung an.<sup>2</sup>

Die sinnvolle Konfliktbearbeitung ist ein anderes Anliegen dieser Zeitschrift. Sie berichtet regelmäßig über die vielfältigen Möglichkeiten außergerichtlicher Streitbeilegung, ihre Chancen und Risiken. Es entspricht ihrem Konzept, Technik, Recht und Soziales zusammenzubringen und so eine gesamtheitliche Sicht auf das Bauen zu fördern.

Was also könnte man tun, um aus einem »Schimmel-Problem« keinen »Schimmel-Konflikt« werden zu lassen bzw. ihn adäquat zu lösen?

## Bauliche Konfliktprävention

Die Ursachen der Schimmelpilzbildung sind bekannt. Die volkswirtschaftlich notwendige energiesparende Bauweise wird immer stärker dazu führen, dass die Wohnfeuchte in Räumen zunimmt, so dass sich die Feuchtigkeit an den kältesten Wandteilen niederschlagen und damit den Pilzbefall auslösen kann. Es sei denn, bereits bei der Planung des Neubaus oder der Modernisierung wird dem

Risiko genügend Aufmerksamkeit geschenkt und vorbeugende bauliche Maßnahmen getroffen.<sup>3</sup> Hier ist der Architekt gefordert.

Aber auch die Fantasie der Hersteller von Bauteilen und Baustoffen scheint noch nicht ausgereizt zu sein:

Das Klima verändert sich und Wärme aus Kraftwerken wird künftig nicht mehr unbegrenzt jederzeit zu dem gleichen Preis zur Verfügung stehen wie bisher. Deshalb werden Hausnutzer auch ihre Gewohnheiten ändern und sich an diese veränderten Rahmenbedingungen anpassen müssen.

Das Beharrungsvermögen bei Gewohnheiten und Bequemlichkeiten ist jedoch sehr groß. Änderungen im Verhalten können nur langsam durch Aufklärung, Überzeugung, Wettbewerb und schließlich Sanktionen herbeigeführt werden. Der Anpassungsprozess muss den Nutzern deshalb so leicht wie möglich gemacht werden. Das gelingt am besten, wenn die verwendeten Baustoffe und -teile so konzipiert sind, dass sie beiden Zielen – sparsamer Umgang mit Energie und Vermeidung von Schimmel – gerecht werden.

Es kann beispielsweise nicht sein, dass es dem Erwerber eines hypermodernen, staatlich geförderten und teuren Passivhauses verboten wird, einen Wäschetrockner aufzustellen. Eine solche Einschränkung findet jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt keine Akzeptanz und lässt die Chance auf Vermietung des Hauses sinken. Hier müssen Planung und Technik Lösungen finden, wie solche Interessenkonflikte gar nicht erst entstehen können.

Ist das fehlende – oder falsche – Lüften häufigster Grund für das Auftreten von Schimmel, müssen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass solches nach Möglichkeit auch dann nicht

auftritt, wenn sich der Nutzer nicht optimal verhält. Jeder Nutzer hat seine eigenen Gewohnheiten, die durchaus extrem voneinander abweichen. Das muss vorausschauend berücksichtigt werden.

## Konfliktprävention durch Messen und Warnen

Die Ausrüstung von Wohnungen und Häusern mit Hygrometern zur Messung der Raumluftfeuchte könnte in mehrfacher Hinsicht sinnvoll sein, sofern diese hinreichend differenziert eingestellt werden können. Die Anforderungen an solche Geräte, aber auch an diejenigen, die sie montieren, sind hoch, denn sie müssen auch die jeweilige bauliche Situation berücksichtigen.

Jedenfalls bei größeren Wohnanlagen könnte dann auf eine Mess- und Regeltechnik zurückgegriffen, die bei Überschreitung eines bestimmten Maximalwertes Abluftanlagen einschaltet, um das Schlimmste zu verhüten.

In vielen Fällen würde es aber auch schon reichen, wenn bei Überschreitung ein Warnsignal abgegeben wird, das den Nutzer veranlasst, die notwendige Lüftung selbst vorzunehmen. Der Nutzer ist keineswegs per se destruktiv oder unkooperativ, auch wenn dies dem einen oder anderen Vermieter/Verwalter so erscheinen mag. Wird er deutlich daran erinnert, dass er einschreiten muss, wird er es in den meisten Fällen auch tun.

Die Mess- und Warnanlage könnte gleichzeitig auch der Dokumentation dienen. Wenn einmal im Jahr die Messgeräte an den Heizkörpern abgelesen werden, könnten auch diese Messgeräte überprüft werden. So ließe sich über einen Referenzzeitraum von einem Jahr feststellen, wie es mit den Gewohnheiten dieses Mieters steht. Wurden kritische Werte erreicht, könnte die Signalgrenze angepasst werden. Es könnte eine Überprüfung stattfinden, ob sich bereits Spuren von Schimmelschäden ergeben. Mit dem Nutzer könnte

<sup>1</sup> Lotz/Hammacher, Schimmelschäden vermeiden, Fraunhofer IRB Verlag 4./2008.

<sup>2</sup> Siehe Kasten unten. Meyer, Heizen und Lüften im Mietvertragsverhältnis, Der Bausachverständige 5-2009, 62, Ulrich, Schimmelpilzschäden in Gebäuden und Begutachtung für Gericht in Mietsachen, DS 2010, 337.

<sup>3</sup> Künzel, Warum es heute in vielen Wohnungen schimmelt, Der Bausachverständige 5-2009, 31.

über eine Änderung oder Konsequenzen seines Verhaltens gesprochen werden etc.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Vorankündigung auch unterjährig die Mietwohnung auf ihren Zustand zu überprüfen. Hat etwa eine Wohnungsverwaltungs-Gesellschaft viele Gebäude im Bestand, kann sie eine Risikoanalyse vornehmen und diejenigen Wohneinheiten identifizieren, bei denen sie aufgrund der baulichen Situation oder der Art der Nutzung ein erhöhtes Risiko auf Schimmelpilzbildung sieht. Hat sie Mess- und Warngeräte angebracht, kann sie durch Kontrollen feststellen, ob sich ihre Risikoannahme bestätigt und frühzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen.

### Konfliktprävention durch Vertragsgestaltung mit den Mietern

Um die Risikoanalyse vornehmen zu können, muss der Vermieter etwas über den Mieter wissen. Meist interessiert den Vermieter nur die Frage, ob der Mieter zahlen kann und ob er mit ihm klar kommen wird. Setzt sich aber die Erkenntnis durch, dass Nutzungsgewohnheiten Konsequenzen für das Schimmelrisiko und damit für die Substanz und die Wirtschaftlichkeit der Vermietung haben, sollte sich der Vermieter die Mühe zu machen, relevante Daten abzufragen. Es ist eben ein Unterschied, ob die Wohnung dauernd von einer Person und einem gelegentlichen Gast oder von einer fünfköpfigen Familie bewohnt wird, wie viele Kleinkinder dort wohnen, ob viel gebadet oder viel gekocht wird. Solche Daten können die Basis sein für die Errichtung und Programmierung der Messstationen, den Grad der Belehrung des Nutzers, die Vereinbarung von Maßnahmen mit dem Nutzer und den Grad der Kontrolle ihrer Einhaltung.

Bei der Erstellung eines solchen Fragebogens und der Durchführung der Befragung wird man selbstverständlich die Grenzen des Vertragsrechts und des Datenschutzgesetzes zu beachten haben. Das Schutzinteresse des Nutzers ist dabei mit dem Interesse des Eigentümers am Erhalt einer mangelfreien Immobilie abzuwägen.

Die Nutzung eines Gebäudes hat heute – wie fast alle Verrichtungen des täglichen Lebens – den Charakter der Nutzung einer technischen Anlage. Es genügt eben nicht mehr, einfach einzuziehen und alles weitere dem Schicksal oder dem Vermieter zu überlassen. Die Kooperation des Nutzers ist gefordert – und einzufordern. Wie bei anderen technischen Anlagen

auch bedarf es eines Pflichtenheftes für den Nutzer, aus dem dieser erkennen kann, was genau er zu tun und zu lassen hat, um das Gebäude zu nutzen. Ein solches Pflichtenheft, wie wir es aus industriellen Anlagen kennen, geht über eine bloße Bedienungsanleitung hinaus. Es sollte nicht nur die generell gültigen Regeln beinhalten, sondern z.B. in einem zweiten Teil auch die Erkenntnisse aus der Befragung für den jeweiligen Nutzer umsetzen. Bei der Abfassung des Pflichtenheftes ist darauf zu achten, dass es in der Sprache abgefasst und auch so formuliert ist, dass der Nutzer es versteht und danach seine Handlungen einrichten kann. Die Nutzung der Bildersprache kann hier ebenso sinnvoll sein wie das Auflegen von Checklisten, Wochenplänen etc.

Das Pflichtenheft sollte nicht nur nebenbei anlässlich des Einzugs übergeben werden, sondern es sollte Gegenstand des Vergabegesprächs sein und zum Bestandteil des Vertrags gemacht werden. Mit dem Pflichtenheft werden die Pflichten des Nutzers aus dem Vertragsverhältnis konkretisiert. Der Vertrag sollte diese Pflichten sowie die Kontrollrechte des Vermieters deutlich herausstellen. Gleichzeitig sollte der Vertrag einen abgestuften Maßnahmenkatalog vorsehen, wenn sich das Objekt gem. Risikoanalyse im kritischen Bereich befindet. Vorstellbar sind Regelungen zu Art und Umfang der Nutzung, zu Mitwirkungspflichten, Prüf- und Hinweispflichten, insbesondere zu Frequenzen und Umfang der Lüftung.

### Konfliktbearbeitung

Ist der Schimmel erst einmal da, kommt es regelmäßig auch zum Konflikt. Der Nutzer behauptet Baumängel, der Vermieter oder sein Verwalter Fehler beim Heizen und Lüften.

Ob der eine oder der andere (oder beide?) mit seiner Einschätzung richtig liegt, wird ein Bausachverständiger zu beurteilen haben. Aus dem Kreis der Immobilienverwalter ist zu hören, dass die Ergebnisse der Überprüfungen scheinbar gleichartiger Fälle durch Bausachverständige höchst unterschiedlich ausfallen, je nachdem wer sie durchgeführt hat. Das ist weder überraschend noch ist damit ein Vorwurf verbunden. Man wird von den Bausachverständigen auch nicht erwarten dürfen, dass sie in ihrer Selbstdarstellung nur auf das verweisen, was sie besonders gut beurteilen können und sich damit die Chance zunehmen, auch andere Aufträge zu erhalten, bei denen sie Erfahrung sam-

melnen und sich damit auch dort zu Spezialisten entwickeln können.

Die Nachfrageseite, insbesondere die Immobilien-Verwaltungsgesellschaften, brauchen aber für das »Schimmel-Problem« »Schimmel-Experten«. Es wäre wert, darüber nachzudenken, was getan werden muss, um diese von der großen Zahl der öbuv. Sachverständigen für Schäden an Bauwerken abzuheben, sodass die Nachfrageseite sie gezielt ansprechen kann.

Neben der Klärung der Ursachen kommt dem Gespräch zwischen den Nutzern und den Vermietern/Verwaltern entscheidende Bedeutung zu. Das aber erfordert besondere Fähigkeiten, insbesondere der professionellen Hausverwalter im Umgang mit den Mietern. Hier wiederholen sich die Kommunikationsprobleme, wie ich sie aus zahlreichen Vertragsverhandlungen, Mediationen und Schiedsverfahren kenne. Beide Parteien gehen in das Gespräch mit festgelegten Positionen. Beide sind sicher, dass sie alleine die Wahrheit kennen. Beide sind nicht bereit, sich mit den Argumenten der anderen Seite sachlich auseinanderzusetzen. Sie hören gar nicht richtig zu, sondern warten nur darauf, den Gegenangriff starten zu können. Dabei wird die Wahrnehmung des Gesprächspartners durch Vorurteile geprägt: Für den Nutzer ist der Verwalter verlängerter Arm desjenigen, der ihm monatlich einen erheblichen Teil seines verfügbaren Einkommens abnimmt – wofür eigentlich? Er tritt auf mit dem Anspruch der Macht, greift ein in die Privatsphäre. Was geht ihn das an, ob ich die Fenster aufmache? Kann ich nicht kochen und duschen, wann und wie ich will?

Für den Verwalter ergeben sich, oft durch leidvolle Erfahrungen geprägt, Raster, die sich an Äußerlichkeiten orientieren: Mieter mit türkischem, afrikanischem, russischem, asiatischen Migrationshintergrund, sehr jung, sehr alt, untere soziale Schicht, Lehrer, Anwalt etc. Die Vorurteile gegen ihn selbst sind ihm bekannt, er kontert mit klaren Ansagen, usw.

Das einzige, was hier wirklich hilft, ist eine gute Schulung der Kontaktpersonen. Ein Kommunikationstraining hilft, das aktive Zuhören zu üben, die Fragetechniken zu erlernen, gewaltfrei zu kommunizieren, Eskalationen abzubauen, zu einer sachorientierten Lösungssuche zurückzufinden. Dabei muss die Kontaktperson auch lernen, sich der eigenen Vorurteile und Wahrnehmungsverzerrungen bewusst zu werden und sich ständig selbst zu überprüfen. Die Investition in die Entwicklung dieser Fähig-

keiten der Mitarbeiter kann Wunder wirken und helfen, das Streitpotenzial enorm abzumildern. Freilich sind die realen Probleme damit noch nicht überwunden. Wenn Schimmel da ist, kann man ihn nicht wegreden. Aber es wird die Basis geschaffen, vernünftig mit dem Thema umzugehen und vielleicht sogar gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

In Fällen, in denen mehrere Parteien betroffen sind, ist der Verwalter in der Regel überfordert. Er kann nicht einerseits seine eigene bzw. die Position seines Arbeitgebers vertreten und andererseits auch noch zwischen den anderen Beteiligten vermitteln. Hier empfiehlt sich die Einschaltung eines Mediators, eines unabhängigen Mittlers, mit dessen Unterstützung alle Betroffenen geordnet nach einer Lösung des Problems suchen. Auch das gehört zur Konfliktprävention; solche alternativen Streitlösungsverfahren sollten von vorneherein in den Verträgen vorgesehen werden.<sup>4</sup>

Eine interessante Alternative zur Mediation stellt die »Experten-Schlichtung« dar.<sup>5</sup> Hier wird ein Schlichterteam be-

stehend aus einem Juristen und einem öbuv. Sachverständigen gemeinsam tätig, um mit mediativen Mitteln den Konflikt zu befrieden. Können sich die Parteien nicht einigen, fällen die Experten-Schlichter eine Entscheidung, die vorläufig bindet und endgültig wird, wenn die Parteien sie nicht anfechten. Der Vorteil liegt hier neben Zeit- und Kostenersparnis, darin, dass die Kompetenz des Bausachverständigen bereits frühzeitig bei der Lösungssuche und nicht erst im Nachhinein einbezogen werden kann.

#### Kontakt Daten

Rechtsanwalt Dr. Peter Hammacher war 20 Jahre lang Leiter von Rechtsabteilungen national und international tätiger Unternehmensgruppen der Bau- und Investitionsgüterindustrie (Stahlbau, Anlagenbau, Kraftwerksbau, Brückenbau, Gebäudetechnik). Er ist jetzt vor allem als Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator und Schiedsrichter tätig.

Kontakt:  
Hangäckerhöfe 7  
69126 Heidelberg  
Tel. 06221-3379015  
E-Mail ra@drhammacher.de  
Internet: www.drhammacher.de

4 Hammacher/Erzigkeit/Sage, So funktioniert Mediation im Planen + Bauen, 2./2011.

5 www.experten-schlichtung-bau.de.

#### Obhutspflicht zum Erhalt der Mietsache besteht, darf aber das Recht auf vertragsgemäßen Gebrauch nicht unzumutbar einschränken

- zumutbar und ausreichend: morgens 2x und abends 1x querlüften, OLG Frankfurt, NZM 2001,39
- unzumutbar: 2x täglich bei ganztägig berufstätigem Mieter, BGH, NZM 2002,750
- zumutbar: viel Heizen bei Neubau, AG Steinfurt, 4 C 23/96
- zumutbar: verstärktes Heizen und Lüften bei nach heutigen Bestimmungen fehlender Außenfassade, LG Gießen ZMR 2000,76
- unzumutbar: viel Heizen bei Neubau, LG HH, WuM 1976,205, OG Oldenburg ZMR 2000,100, LFG Wuppertal, NZM 2002,987
- unzumutbar: Heizen > 20° in der Heizperiode, LG Lüneburg WuM 2001,465
- unzumutbar: Mieter darf während Abwesenheit Heizung drosseln, nachts abschalten, LG Braunschweig WuM 1998,250
- unzumutbar: überobligatorisches Heizen und Lüften nach Einbau von Isolierfenstern ohne Belehrung, LG Neubrandenburg WuM 2002,309
- unzumutbar: Mieter darf seine Möbelstücke an jedem beliebigen Platz in der Wohnung abstellen, muss sie nicht abgerückt von der Wand abstellen, AG Osnabrück NZM 2006,224

#### Aktuelle Rechtsprechung

- Zurückbehaltungsrecht an der Miete erst ab Mitteilung des Mangels an den Vermieter, BGH, NZM 2011,197
- Mietminderung bezieht sich nicht auf die Kalt-, sondern die Bruttomiete, AG Bergheim, BeckRS 2011,08719
- »Die Wohnung wird wie besichtigt übernommen« schließt nicht die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden durch den Vermieter aus. AG Berlin 2009-09-08, IBR-News 16243
- Die Frage, ob eine Vollwärmedämmung der Außenfassade als Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, darf nicht zu eng am bestehenden Zustand ausgerichtet werden, wenn die im Wohnungseigentum stehenden Gebäude nicht zum Schaden aller Eigentümer vorzeitig veralten und an Wert verlieren sollten. OLG Frankfurt 2010-11-15, BeckRS 2010,28798

#### DAS BUCH ZUM THEMA

### So funktioniert Mediation im Planen + Bauen mit Fallbeispielen und Checklisten

**Peter Hammacher, Ilse Erzigkeit, Sebastian Sage**  
2., überarb. Aufl. 2011 XI, 212 S. m. Abb. 24 cm, Kartoniert/Broschiert  
Vieweg+Teubner  
ISBN 978-3-8348-1515-6  
www.vieweg.de



Der Band zeigt die Voraussetzungen und Wirkungsweise der Mediation im Bauwesen anhand vieler Praxisbeispiele aus unterschiedlichen Anwendungsgebieten bei förmlichen Planverfahren, bei Bauvorhaben und "rund um die Immobilie". Der Leser findet zu unterschiedlichen Themenkomplexen umfassende Erläuterungen, aber auch Interviews, Dialog- und Fallstudien. Die 2. Auflage wurde überarbeitet und durch ein neues Layout noch übersichtlicher gestaltet. Eine Marginalspalte verweist auf die relevanten Paragraphen und Abschnitte in Verordnungen und Gesetzestexten (HOAI, VOB, BGB). Das Buch wurde um das aktuelle Thema Adjudikation als weitere Möglichkeit der Konfliktbearbeitung erweitert.

www.baufachinformation.de