

# Risiken bei unzureichender Be- und Entlüftung von Wohnungen

## 2. Teil: Die Haftung des Planers und der bauausführenden Unternehmer

Rechtsanwalt Helge Winzen<sup>\*)</sup>

*Im ersten Teil der Aufsatzreihe stellte der Verfasser die Haftung des Bauherrn und Wohnungseigentümers dar, wenn in der vermieteten Wohnung Schimmel auftritt. Im zweiten Teil befasst er sich mit der Haftung des Planers und des bauausführenden Unternehmers, wenn Gebäudeschäden im Zusammenhang mit unzureichender Be- und Entlüftung entstehen.*

Das vergangene Jahr hatte für die Juristen historische Bedeutung. Der Gesetzgeber hat im Jahr 2002 zwei grundlegende Reformen des bürgerlichen Gesetzbuchs vorgenommen: Zum 01.01.2002 ist das „Neue Schuldrecht“ in Kraft getreten und zum 01.08.2002 das Reformgesetz zur Änderung schadenersatzrechtlicher Vorschriften. Das „Neue Schuldrecht“ enthält vor allem eine neue Regelung des Haftungsrechts aus Verträgen und das Reformgesetz neue Regelungen zur Schadenberechnung und zum Schmerzensgeld. Haftung bedeutet Einstehenmüssen für fremden Schaden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Vorschriften. Planer und Unternehmer können also aufgrund des Vertrages gegenüber ihrem Vertragspartner und zusätzlich gegenüber Dritten (Gebäudenutzern, deren Angehörigen usw.) aufgrund gesetzlicher Vorschriften haften.

Die komplizierte Haftungssituation möchte ich anhand eines Falls zeigen, der in den letzten fünf Jahren drei Gerichtsstufen beschäftigt hat.

### Schimmel im Mehrfamilienhaus

In einem Mehrfamilienhaus aus der Wiederaufbauzeit Mitte der 50er Jah-

re zeigte sich in den Zimmerecken an der nordöstlichen Hausseite Schimmel. Die Beschwerden der Mieter wies der Vermieter mit der Begründung zurück, der Schimmel sei auf unzureichendes Lüften zurückzuführen. Das Haus war nach Aussage des Eigentümers und langjähriger Mieter immerhin fast ein halbes Jahrhundert lang von Schäden verschont geblieben; Schimmel war bisher in wesentlichem Umfang niemals aufgetreten.

Nachdem die Kinder des Mieters im Erdgeschoss krank geworden waren, zog der Mieter ins Hotel und nach vier Wochen in eine andere Wohnung, die 20 % teurer war als die alte. Bereits vorher hatte er die Miete um 30 % gekürzt. Der Mieter der darüberliegenden Wohnung folgte ihm – gleichfalls wegen Schimmelbildung in der Wohnung – kurze Zeit später. Es kam zum Prozess. Im ersten Schritt verklagten die ehemaligen Mieter den Vermieter auf Zahlung der Hotelkosten und der teureren Miete in der neuen Wohnung. Im Gegenzug erhob der Vermieter gegen seinen ehemaligen Mieter Widerklage mit dem Antrag, ihn auf Bezahlung der gekürzten Miete zu verurteilen. Er war der Auffassung, am Schimmel sei der Mieter schuld.

<sup>\*)</sup> Sozjus der Kanzlei Prof. Heiermann, Prof. Franke, Knipp für Bau- und Immobilienrecht, Essen

## Fenstermodernisierung

Kurz nach Beginn des Prozesses kam eine Modernisierungsmaßnahme zur Sprache, die der Vermieter knapp ein halbes Jahr, bevor der Schimmel auftrat, hatte durchführen lassen. Im Herbst des Vorjahres waren die alten Holzfenster durch neue Kunststofffenster ersetzt worden. Immerhin bestand die Möglichkeit, dass ein Planungsfehler oder ein Ausführungsfehler für den Schimmel mitverantwortlich war. Deshalb verkündete der Hauseigentümer seinem damaligen Architekten, der den Umbau des Hauses geplant hatte und dem Fensterbauer, der den Austausch vorgenommen hatte, den Streit. Damit sicherte er sich – vereinfacht gesagt – den Regressanspruch gegenüber seinen damaligen Vertragspartnern, ohne einen neuen zeitraubenden Prozess gegen Planer und Unternehmer führen zu müssen.

Zusätzlich schaltete sich die Krankenkasse des Mieters ein. Für die ärztliche Behandlung des Kindes der Mieterfamilie wegen eines angeblich durch den Schimmel hervorgerufenen Asthmaleidens waren Behandlungskosten angefallen. Diese Kosten wollte die Kasse vom Vermieter ersetzt haben.

## Vermieter hat schlechte Chancen

In dem Prozess hatte der Vermieter die schlechtesten Chancen. Die Gründe dafür hatte ich bereits im ersten Teil des Aufsatzes ausführlich dargestellt: Gemäß § 536 a BGB trägt der Vermieter eine Garantiepflcht. Unbestreitbar beeinträchtigte der Schimmel die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung. Der Mangel lag aber nicht darin, dass an den Wänden Schimmel wuchs, sondern in den raumklimatischen Verhältnissen, die zu Schimmel führten. Die raumklimatischen Verhältnisse bestanden von Anfang an, bevor die beiden Mieter eingezogen waren. Deshalb haftete der Vermieter gemäß § 536 a BGB aufgrund einer Garantiepflcht, ohne dass es auf seine Kenntnis von den schadenbegründenden Umständen oder sein Verschulden ankam. Der Vermieter wurde also verurteilt, die Mietminderung hinzunehmen, die Mietmehrkosten für die teure Ersatzwohnung, die Kosten der Hotelunterbringung und die Kosten der Heilbehandlung des Kindes einschließlich Schmerzensgeld zu zahlen.

## Kann der Vermieter Regress nehmen?

In dieser Situation wollte der Vermieter, der gleichzeitig Auftraggeber gegenüber dem Architekten und dem Fensterbauer war, wenigstens diese beiden in Regress nehmen. In dieser Situation musste die Ursache des feuchten

# VisionAIR

Lüftungs- und Luftheiztechnik

GmbH Deutschland

Marktstrasse 36-38

73061 Ebersbach/F.

Telefon 07163-929193

Telefax 07163-51698

email [visionair@visionair-gmbh.de](mailto:visionair@visionair-gmbh.de)

internet [www.visionair-gmbh.de](http://www.visionair-gmbh.de)

Klimas in den Wohnungen und des daraus resultierenden Schimmelbefalls aufgeklärt werden. Damit wurde ein Sachverständiger beauftragt. Dieser stellte fest, dass in den vom Schimmel befallenen Räumen eine Luftfeuchtigkeit von 72 % herrschte. Zu der sich daraus ergebenden Frage, woher diese Feuchtigkeit stammte, stellte er fest: Die Dachrinne war zu gering dimensioniert. Sie floss bei starkem Regen regelmäßig über. Zusätzlich war die Regenrinne damals in den 50er Jahren, als das Mehrfamilienhaus gebaut worden war, zu dicht an das Rohmauerwerk gesetzt worden, so dass der Putzer damals nur um die Dachrinne herumgeputzt hatte. Aus diesem Grund sickerte das Wasser beim Überlaufen der Dachrinne durch die Fehlstelle im Putz in das Mauerwerk ein und wanderte der Schwerkraft folgend nach unten. Deshalb war die Feuchtigkeit und dementsprechend die Schimmelbildung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss am Stärksten. Dieser Zustand hatte jahrzehntelang nicht zu Schäden geführt. Das Wasser war an der Wandoberfläche der Zimmer verdunstet und die mit Wasserdampf gesättigte Luft war durch die Rahmenspalten der alten Holzfenster nach außen abgezogen. Diesem „raumphysikalischen Gleichgewichtszustand“ setzte der Einbau neuer dichter Kunststoffenster ein halbes Jahr vor dem Auftreten des Schimmels ein Ende. Der Wasserdampf konnte nicht mehr abziehen, das Raumklima wurde zu feucht, es bildete sich Schimmel. Wer muss für diese unglückliche Verkettung von Umständen einstehen?

Ansprüche gegen den Klempner und den Putzer, die damals bei der Herstellung des Gebäudes vor fast 50 Jahren tätig waren, konnten natürlich

nicht mehr durchgesetzt werden. Also ging es nur noch um die Frage, ob man den Architekten oder den Unternehmer haftbar machen konnte.

An dieser Stelle muss vor einem Missverständnis gewarnt werden: Die im Fall geschilderten Feuchtigkeitsschäden und der daraus resultierende Schimmel sind durch einen konstruktiven Mangel im Bauwerk entstanden. Die im folgenden geschilderten Haftungsrisiken gelten aber uneingeschränkt auch dann, wenn Schimmel durch höhere Dichtigkeit neuer Gebäude auftritt, weil ausgleichende Lüftungstechnische Maßnahmen unterblieben sind.

#### Planungsfehler des Architekten

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt ein Planungsfehler vor, wenn die geplante Ausführung des Bauwerkes zu einem Mangel führt. Deshalb trifft den Planer bei seiner Gewährleistung eine Garantiepflcht. Der Planer muss garantieren, dass seine Planung erfolgreich ist. Erfolgreich ist sie nur, wenn sie zu einem mangelfreien Bauwerk führt. Es war also bedeutungslos, ob der Architekt die Fehlstellen im Putz und die unzureichend dimensionierte Dachrinne, die im Zusammenwirken mit den neuen dichten Kunststoffenstern zur Schimmelbildung führten, erkennen konnte. Für die Gewährleistungshaftung reicht der Ursachenzusammenhang zwischen Planung und Mangel. Der Architekt war also gewährleistungspflichtig. Er hatte dafür zu sorgen, dass der Mangel – das feuchte Raumklima und der daraus resultierende Schimmel – verschwanden.

Im vorliegenden Fall war die Mangelbeseitigung kein großes Problem. Es genügte, das Fassungsvermögen

der Dachrinne zu erhöhen, so dass auch bei starkem Regen kein Wasser mehr in die Wand eindringen konnte. Zusätzlich mussten nur noch die verschimmelten Tapeten entfernt werden.

Die wesentlichen Kosten resultierten aber nicht aus der Mangelbeseitigung, sondern aus den Folgekosten des Mangels, nämlich den Mietkürzungen, Hotelkosten, den Kosten der teureren Ersatzwohnung und den Arztkosten für das erkrankte Kind. Musste auch dafür der Planer aufkommen?

Für solche Mängelfolgeschäden ist der Planer nur einstandspflichtig, wenn ihm ein Verschulden zur Last fällt, § 280 Abs. 1 BGB n. F.. Es ist also anders bei der Verpflichtung zur Gewährleistung: Für die Haftung aufgrund Gewährleistung reicht das objektive Vorliegen eines Baumangels aus. Für die Haftung auf Schadenersatz muss ein Verschulden des Planers hinzukommen.

Die Gerichte haben ein Verschulden des Architekten bejaht. Die Richter meinten, jedenfalls bei dem hier vorliegenden Vollarchitekturvertrag gehe die Ermittlungs- und Beratungspflicht des Architekten so weit, dass er auch die Außenwände auf Schäden untersuchen müssen, die den Sanierungserfolg am Gebäude in Frage stellen könnten. Diese Rechtsprechung stimmt im Grundsatz mit Urteilen des Bundesgerichtshofs überein. Der Bundesgerichtshof hat dazu folgende Grundsätze aufgestellt:

„Der Planer hat eine umfassende Beratungs- und Hinweispflicht als vertragliche Nebenpflicht. Der Architekt muss deshalb einem unkundigen Bauherrn alle notwendigen Hinweise über die mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Fragen erschöpfend erteilen...“

Das Oberlandesgericht Stuttgart

führt in einer oft zitierten Entscheidung aus:

„Aus dem Architektenvertrag schuldet ein Architekt den Einsatz der von einem gewissenhaften Architekten zu erwartenden Kenntnisse und Erfahrungen. Darüber hinaus ist es aber auch Aufgabe des Architekten, den Auftraggeber über die Planung zu beraten und auf mögliche Risiken hinzuweisen...“

Dem Architekten war also vorzuwerfen, den Bauherrn nicht komplett über die Risiken beim Einbau neuer Fenster in einen Altbau informiert zu haben.

#### Haftung des Unternehmers

Bei der Haftung des Unternehmers war folgendes zu berücksichtigen: Er war nur mit dem Einbau der Fenster beauftragt. Diese Fenster waren mangelfrei. Ursache der Schäden war, dass die dichten Fenster den Abtransport der Luftfeuchtigkeit behinderten – vereinfacht gesagt nicht zum feuchten Mauerwerk passten. Dies war aber kein Fehler der Fenster, sondern ein Fehler der Planung. Aus diesem Grund schied ein Anspruch auf Nacherfüllung (Nachbesserung) oder Minderung gegen den Unternehmer aus.

Es kam aber immer noch ein Schadenersatzanspruch in Betracht. Es konnte nämlich nicht wegdiskutiert werden, dass der Einbau der dichten Kunststofffenster jedenfalls mitursächlich für das ungünstige Raumklima und für den Schimmelbefall gewesen war. Die Haftung für die Schäden hing genauso wie beim Architekten davon ab, ob der Schaden vom Unternehmer verschuldet war.

Möglicher Ansatzpunkt für die Schadenersatzpflicht des Unternehmers war genauso wie beim Planer die mögliche Verletzung einer Bera-

tungs- und Hinweispflicht. Gemäß der zwischen Bauherrn und Unternehmer vereinbarten VOB/B muss der Unternehmer gemäß § 4 Nr. 3 VOB/B seine „Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung ... dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitteilen...“. Bei dieser Verpflichtung kommt es aber immer auf den Einzelfall an, d.h. die Hinweispflicht bezieht sich in der Regel auf diejenigen Bauteile oder Leistungen an bzw. mit denen der Unternehmer Leistungen ausführt. Im vorliegenden Fall meinten die Gerichte, der Unternehmer, der nur Fenster austauscht, müsse nicht noch zusätzlich den Außenputz und die Dimensionierung der Dachrinne kontrollieren. Das Landgericht merkte in seinem Urteil zusätzlich an, beim Generalunternehmer, der ein komplettes Gebäude herstellt, könne die Sache anders aussehen. Vom Generalunternehmer könne durchaus erwartet werden, dass er – genauso wie der Planer – auf die Risiken dichter Fenster in einer Altbausubstanz hinweist.

#### Fazit

Die hohe Luftdichtigkeit neuer Gebäude oder die nachträgliche Verbesserung der Dichtigkeit und daraus resultierender Schimmelbefall führen nicht nur zu einer Haftung des Vermieters, sondern verschärfen zusätzlich das Haftungsrisiko des Planers und des Bauunternehmers. Schimmelpilze gedeihen in Räumen nur, wenn ausreichend Feuchtigkeit und Wärme vorhanden sind. Dies ist allgemein bekannt. Die Tatsache, dass ein gut abgedichtetes Gebäude den Luftaustausch zwischen Drinnen und Draußen behindert und ungenügende Entlüftung zu hoher Luftfeuchtigkeit führt, dürfte den Baupraktikern

bekannt sein. Daraus ergeben sich Konsequenzen für die Beratungs- und Hinweispflichten, die für Planer und Unternehmer gelten. Risiken von Bauschäden, die aus einer luftdichten Gebäudehülle resultieren, müssen von vornherein bei Planung und Bau berücksichtigt werden. Eine Planung – vor allem bei Gebäudemodernisierung – die auf diese Risiken keine Rücksicht nimmt, darf nicht einfach umgesetzt werden. Planer und Bauunternehmer müssen dann wenigstens auf ihre Bedenken schriftlich hinweisen – anderenfalls haften sie für die Beseitigung der Schäden und den Ersatz der in anderen Rechtsgütern wie beispielsweise der Gesundheit eingetretenen Folgen.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass es auf den im Fall geschilderten konstruktiven Baumangel nicht entscheidend ankommt. Auch dann, wenn Schimmel allein deshalb auftritt, weil neue dichtschießende Fenster eingebaut wurden, haftet der Architekt für den Mangel und daraus resultierende Mangelfolgeschäden. Man wird ihm zu Recht vorwerfen, seine nach der Rechtsprechung umfassenden Beratungs- und Hinweispflichten verletzt zu haben. Ansatzpunkt für den Vorwurf wird sein, er hätte die Konsequenzen der höheren Dichtigkeit eben durch lüftungstechnische Maßnahmen kompensieren müssen.