

Ein neuer Leitfaden des UBA zum Thema Schimmelpilzsanierung

Schimmelpilze in Innenräumen beschäftigen in den letzten Jahren verstärkt Mieter, Vermieter, Gerichte und Sachverständige. Die Mitteilungen in Presse und Fernsehen sowie die Anzahl von Fachartikeln steigt beständig. Bis vor wenigen Jahren herrschte jedoch eine große Unsicherheit bezüglich der Analyse, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzkontaminationen in Innenräumen wie Wohnungen, Gewerberäume oder Büros.

Ende des Jahres 2002 wurde vom Umweltbundesamt (UBA) erstmals ein offizieller Leitfaden zu diesem Thema herausgegeben. Der "Leitfaden zur Vorbeugung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Schimmelwachstum in Innenräumen", kurz "Schimmelpilz-Leitfaden", brachte Sachlichkeit und einheitliche Regeln für die Analyse und Bewertung von Schimmelpilzen. (vgl. "Bücher und Publikationen" in WM 2003, 687,688)

Nun wurde vom UBA ein neuer Leitfaden erarbeitet und ist unter dem Namen "Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen", kurz "Schimmelpilz-Sanierungsleitfaden", soeben erschienen. Nach Aussage des UBA soll dieser neue Leitfaden den alten nicht ersetzen, sondern ergänzen und bei speziellen Fragestellungen vertiefen.

Nachdem die Ursachen von übermäßigem Schimmelpilzwachstum in Gebäuden kurz erläutert werden, geht der Schimmelpilz-Sanierungsleitfaden ausführlich auf die baulichen und nutzungsbedingten Einflußgrößen ein. Gewohnt sachlich, umfangreich und auch dem Laien verständlich werden z.B. das unterschiedliche Wasseraufnahmevermögen von kalter und warmer Luft, unzureichende Wärmedämmung oder die Folgen von Wärmebrücken beschrieben. Unabhängig von möglichen Fehlern der Baukonstruktion wird klar gemacht, daß Gebäudenutzer durch richtiges Nutzungsverhalten einen großen Anteil an der Vermeidung von Schimmelpilzbefall haben. Neben Fragen falscher Möblierung, z.B. durch großflächige Möbel an Außenwänden, wird auf die erhebliche Feuchteabgabe durch die Raumnutzer und die daraus resultierende Notwendigkeit von ausreichender und sachgemäßer Lüftung und Heizung eingegangen.

Breiter Raum wird im Leitfaden den unterschiedlichen Lüftungskonzepten und -techniken von freier Lüftung bis Zu- und Abluftanlagen eingeräumt. Dieser Abschnitt dürfte für Planer, Architekten und Eigenheimbesitzer relevant sein. Die anschließende Aufstellung eines "Ursachenbaumes" zur Ermittlung der Befallsursache von Schimmelpilzen zeigt, daß bei großflächigen Problemen ein Fachmann für Innenraumhygiene und/oder Bauphysik hinzugezogen werden sollte.

Im folgenden Kapitel wird die praxisnahe Fragestellung behandelt, ob und in welchem Umfang der Raumnutzer selbst Maßnahmen zur Beseitigung von Schimmelpilzen vornehmen kann. Bis zu einer Fläche von weniger als 0,5 m², z.B. die klassische Siliconfuge im Badezimmer, wird dies empfohlen. In diesem Zusammenhang sollte jedoch besonders auf den gesundheitlichen Zustand des Betroffenen geachtet werden. Neben den persönlichen Schutzmaßnahmen ist die Entfernung von Staub und damit den assoziierten Schimmelpilzsporen ausgeführt. Für den Betroffenen hilfreich sind Hinweise zur Reinigung diverser Möbel und Bauteile in Wohnräumen. Erfreulicher Weise wird von fraglichen "Schimmel-Ex"-Produkten und alten "Hausmitteln" wie Essig abgeraten. Essig führt zu einer Verschiebung des pH-Wertes in schimmelpilzfreundliche Bereiche und dient sogar als Nährstoffquelle.

Den größten Raum nehmen Erläuterungen für die fachgerechte Sanierung von umfangreichen Schimmelpilzschäden ein. Es wird deutlich, daß die tägliche Praxis oft weit entfernt von der im Leitfaden beschriebenen guten Sanierungspraxis ist. Die notwendigen Schritte von vorbereitender Gefährdungsbeurteilung über technische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen bis zu Schutzmaßnahmen für Sanierer und Dritte werden ausgeführt. Interessant ist die Einteilung der Schutzmaßnahmen in Belastungsstufen von 0 bis 3 in Abhängigkeit des Schadens- und Sanierungsausmaßes, angelehnt an die Brandschadensanierung. Durch dieses Konzept werden ein übermäßiger Aufwand und somit übermäßige Kosten verhindert.

Bei den Sanierungsmaßnahmen selbst wird nochmals ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Rahmen

einer fachgerechten Sanierung die Beseitigung der Ursache für das Schimmelpilzwachstum unabdingbar ist. Vergleichbar zum Abschnitt Nutzersanierung werden die Behandlungsmöglichkeiten der verschiedenen Materialien für die fachmännische Sanierung dargestellt. Für Dämmmaterialien und andere Baustoffe wäre es hilfreich, wenn der Leitfaden Hintergrundwerte für die mikrobiologische Belastung angeben würde. Aufgeführt werden die gängigen Verfahren zur Bautrocknung, die ggf. Schimmelpilzwachstum nach einem Wasserschaden verhindern können. Ein wichtiger Punkt im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sind Abschlussuntersuchungen bzw. Sanierungsfreigabemessungen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß die Sanierungsziele vorher festgelegt wurden.

Nach der allgemeinen Beschreibung von Schimmelpilzsanierungsmaßnahmen werden zwei Fallbeispiele ausgeführt. Die Beispiele -belastete Dämmwolle in einem Dachgeschoß und belastete Gipskartonwände in einem Einfamilienhaus- sind praxisnah, könnten aber um weitere typische Beispiele ergänzt werden.

Ein Glossar über die wichtigsten Fachbegriffe mit erklärenden Anmerkungen und aktualisierte Bewertungshilfen für kultivierbare Schimmelpilze in Luftproben runden das Bild ab.

Der Schimmelpilz-Sanierungsleitfaden kann derzeit noch kostenlos beim UBA bzw. GVP unter der Telefonnummer 0228 / 9753 – 209 und unter uba@broschuerenversand.de bezogen werden oder ist on-line unter www.umweltbundesamt.de verfügbar.

In der Praxis wird sich zwangsläufig die Frage der Durchsetzbarkeit der im Leitfaden aufgestellten Regeln und Vorgehensweisen stellen. Der Schimmelpilz-Sanierungsleitfaden hat nicht den Charakter einer Rechtsnorm, so daß er keine unmittelbare Rechtsanwendung findet. Der Leitfaden faßt aber die wissenschaftliche, technische und handwerkliche Erfahrung bei der Schimmelpilzsanierung zusammen. Der rechtliche Rahmen für die Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter hinsichtlich der Art und Weise der auszuführenden Mangelbeseitigungsarbeiten wird durch die Hauptpflicht des Vermieters zur Gewährung eines mangelfreien Gebrauches sowie die ihm zuzuordnende Fürsorgepflicht (§ 535 BGB) und durch die Pflicht des Mieters, notwendige Sanierungsmaßnahmen zu dulden (§ 554 I BGB), bestimmt. Im Rahmen der Sachmängelhaftung des Vermieters schuldet der dieser die Herstellung eines mangelfreien Zustandes. Ihm obliegt, die Art und Weise der Mangelbeseitigung zu bestimmen. Dabei muss er allerdings so verfahren, dass der Mieter weder unstreitig beeinträchtigt noch geschädigt wird. Um rechtlichen Auseinandersetzungen mit dem Mieter aus dem Wege zu gehen, wird der Vermieter künftig gut beraten sein, die im Leitfaden aufgestellten Regeln einzuhalten.

Ob infolge der vom Vermieter gewählten Sanierungsmaßnahme der Mietmangel in Form von Schimmelpilzbefall beseitigt wurde, wird sich durch entsprechende Kontrolluntersuchungen feststellen lassen. Bestand vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen eine erhebliche Gefährdung der Mieter wird sich aus der dem Vermieter obliegenden Fürsorgepflicht jedenfalls in Übereinstimmung mit dem Leitfaden eine Verpflichtung des Vermieters zur Kontrolle des Sanierungsergebnisses herleiten lassen. Ist eine Mangelbeseitigung wegen ungeeigneter Maßnahmen fehlgeschlagen, stehen dem Mieter weiterhin vertragliche Ansprüche – etwa der Anspruch auf Mangelbeseitigung, Mietminderung oder ein Kündigungsrecht wegen Gesundheitsgefährdung – zu. Zur Nachweisführung wird sich der Mieter der Unterstützung eines Fachgutachters bedienen oder aber ein selbstständiges Beweisverfahren beantragen müssen.

Problematischer ist, inwieweit der Mieter die Einhaltung der Schutzmaßnahmen im Rahmen der Sanierung durchsetzen kann. Gemäß § 554 I BGB muss der Mieter nur zumutbare Sanierungsmaßnahmen dulden. Eine nicht fachgerechte Mangelbeseitigung, die mit einer Gesundheitsgefährdung des Mieters verbunden ist, etwa indem in großem Maße Feinstaub in der Wohnung des Mieters verteilt wird, ist ihm nicht zumutbar. Der Mieter muss diese somit auch nicht dulden, d. h. er braucht keinen Zutritt zur Ausführung dieser Arbeiten in die Wohnung gewähren. Um festzustellen, ob eine vom Vermieter vorgesehene Sanierungsmaßnahme zu dulden ist, wird der Mieter den Vermieter unter Hinweis auf seine eingeschränkte Duldungspflicht auffordern, mitzuteilen, welche Arbeiten der Vermieter vorgesehen hat. Verweigert der Mieter den Zutritt zur Wohnung für die Ausführung der vorgesehenen Mangelbeseitigungsarbeiten müsste sich der Vermieter mittels Duldungsklage Zutritt zur Wohnung verschaffen. Ist ausnahmsweise ein Verfügungsgrund gegeben, kann der Vermieter auch im einstweiligen Verfügungsverfahren vorgehen. Wegen des Prozess- und Kostenrisikos, welches hiermit verbunden ist, wird der Vermieter vernünftigerweise auf eine

entsprechende Aufforderung zur Mitteilung, welche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, reagieren. Bei einem gerichtlichen Verfahren wäre ohnehin im Rahmen der Zumutbarkeitserwägungen zu prüfen, inwieweit die Art und Weise der vorgesehenen Ausführung vom Mieter hinzunehmen ist. Im Rahmen dieser Prüfung werden die Gerichte die Festlegungen des Leitfadens auf Hinweis in der Zukunft beachten.

Da dem Mieter das Besitzrecht an der Wohnung zusteht, kann er auch für den Fall, dass er erst während der Ausführung der Sanierungsarbeiten feststellt, dass diese nicht fachgerecht ausgeführt werden, deren Fortgang hindern, indem er den vom Vermieter beauftragten Handwerkern keinen Zutritt mehr gewährt bzw. diese aus der Wohnung verweist. Auch dann kann der Vermieter nur, wie zuvor beschrieben, vorgehen. Es darf nicht verkannt werden, daß die Entscheidung des Vermieters und des Mieters erheblich risikobehaftet sind. Duldet der Mieter Sanierungsmaßnahmen nicht und kommt ein Gericht später zur Auffassung, dass er gleichwohl dazu verpflichtet war, befindet er sich in Annahmeverzug und haftet dem Vermieter für hieraus entstandene Schäden. Will der Vermieter Sanierungsarbeiten ausführen, die sich nach den Vorstellungen des Gerichts als nicht fachgerecht erweisen, stehen dem Mieter die bereits oben erwähnten vertraglichen Ansprüche - in letzter Konsequenz das Recht zur Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung – zu.

Bert Kühl, NovaBiotec® Dr. Fechter GmbH, Berlin

Gabriele Wenzelowski, Kanzlei Wollweber&Wenzelowski, Berlin