



Juristische Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter und Architekten/Ingenieure bei Schimmelpilz

Andreas Schmidt

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Eine Kooperation von



Vorstellung Andreas Schmidt

Referent



ANDREAS SCHMIDT

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

andreas.schmidt@leinen-derichs.de

Andreas Schmidt – Juristische Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter und Architekten/Ingenieure bei Schimmelpilz

Vorstellung Leinen & Derichs Anwaltssozietät

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät ist eine „klassische“ Wirtschaftskanzlei

Unsere Fachbereiche

- Arbeit & Personal
- Ehe & Familie
- Handel & Unternehmen
- Wettbewerb & Vertrieb
- Bau & Immobilie

Vorstellung Leinen & Derichs Anwaltsozietät



LEINEN & DERICHS Anwaltsozietät – Fachbereich **Bau & Immobilie**

- 4 Rechtsanwälte ausschließlich im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht tätig.
- Beratung von Bund, Ländern, Gemeinden und Kommunen, Bauträger, Bauunternehmen, Investoren, Architekten/Ingenieure, Versicherungen und Hausverwaltungen, sehr häufig auch baubegleitend
- Langjährige Zusammenarbeit mit dem Kölner Sachverständigenbüro für Gebäudeschäden, B + K GmbH und weiteren Gutachtern
- Fortlaufende Zusammenarbeit mit mehreren großen Versicherungsgesellschaften, z.B. im Architektenhaftungsrecht
- Bundesweite Beratung und Vertretung eines Abdichtungsunternehmen und dessen ca. 90 Partnerunternehmen

Vorstellung Leinen & Derichs Anwaltsozietät

LEINEN & DERICHS Anwaltsozietät – Fachbereich Bau & Immobilie

ist Mitglied im



www.netzwerk-bauanwaelte.de

Vorträge und Publikationen

Autor vieler bau- und immobilienrechtlicher Publikationen. Regelmäßiger Referent bei Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen, z.B. für die Akademie der Ingenieure GmbH (bundesweit), Baurecht + Sachverstand GbR, Bosch Planertage, BSB e.V., verschiedene Ingenieurkammern (bundesweit), ISOTEC Architectus Veranstaltungen (bundesweit), Staatsanzeiger Baden-Württemberg und Inhouse-Seminare.

Andreas Schmidt – Juristische Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter und Architekten/Ingenieure bei Schimmelpilz



Vorstellung Themen

Folgende juristische **Themen habe ich für unsere heutige Veranstaltung** vorbereitet:

- Juristische Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter und Architekten/Ingenieure bei Schimmelpilz
- Haftungsrisiken bei Schimmelpilz für Immobilienverwalter, Architekten/Ingenieure, Bauträger, Bauunternehmen und Handwerksunternehmen

Juristische Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter und Architekten/Ingenieure bei Schimmelpilz

Ausgangsfrage Eigentümer

Wen kann ich für meinen Schaden verantwortlich machen?

Verursachung Schimmelpilzbefall

Als Verursacher eines Schimmelbefalls kommen in der Regel

- der Mieter oder Mieteigentümer
- der Architekt/Ingenieur
- der Bauunternehmer

Verursachung Schimmelpilzbefall

Die juristische Frage bei Schimmelpilz ist, ob die Schäden durch

- falsches Heiz-, Lüftungs- oder Nutzerverhalten
oder
- Baumängel

verursacht worden sind?

Verursachung Mieter = Schadensersatz

„Hat der Mieter durch unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten einen Schaden der Mietsache verursacht (Schimmelbildung), so kann der Vermieter grundsätzlich nur Schadensersatz wegen der Beseitigungskosten verlangen, wenn er dem Mieter erfolglos eine Frist zur Beseitigung gesetzt hat oder eine solche ausnahmsweise entbehrlich war“, LG Saarbrücken – 23.03.2012 – 10 S 29/11.

Verursachung Mieter = Schadensersatz

Anspruchsvoraussetzungen für den Schadensersatzanspruch sind gemäß §§ 280, 281 BGB

- Schuldverhältnis = Mietvertrag
- Pflichtverletzung = falsches Heiz-/Lüftungsverhalten
- Vertreten müssen = ist indiziert, ggf. Entlastungsbeweis des Mieters
- erfolglose Fristsetzung oder Entbehrlichkeit = Frist gesetzt
- = Schaden = alle Schadensbeseitigungskosten

Verursachung Mieter = Schadensersatz

„in vorbezeichneter Angelegenheit haben wir Schimmelpilz in Ihrer Wohnung (Nr. 5, DG, links) an der Wohnzimmereußenwand zur Dachterrasse im Bereich des Deckenanschlusses festgestellt. Die betroffene Fläche ist etwa 30 cm hoch und 2 m lang. Wir fordern Sie auf, diesen Mangel bis zum

31.12.2017

ordnungsgemäß und fachgerecht zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Nach Fristablauf müssen wir leider eine Beweissicherung durchführen und die Mängel durch einen Drittunternehmer beseitigen lassen. Hiernach müssten wir alle entstehenden Kosten bei Ihnen geltend machen.

Nach unserer Einschätzung ist der Schimmelpilzbefall auf Ihr falsches Heiz-, Lüftungs- und/oder Nutzungsverhalten zurückzuführen. Folgende Feststellungen haben wir getroffen:

“

Verursachung Mieter = Kündigung

„Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters, wenn dieser bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen“, BGH – 11.07.2012 – VIII ZR 138/11, auch BGH – 25.10.2006 – VIII ZR 102/06.

Verursachung Mieteigentümer

Grundsätzlich hat die Instandhaltung des Sondereigentums gemäß § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf eigene Kosten des jeweiligen Sondereigentümers zu erfolgen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Verursachung Baumängel

Bevor dies geschieht, ist die Frage zu beantworten, wer für den Baumangel verantwortlich ist. Zu den üblichen „Fehlern“ zählen

- Planungs- und Bauüberwachungsfehler von Architekten/Ingenieuren.
- Ausführungsfehler des Unternehmers.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Häufig wird die Verjährungsfrist in einem Vertrag eindeutig geregelt. Steht dort z.B.

„die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre ab Abnahme,“

kann die Verjährungsfrist sehr einfach berechnet werden, soweit der Tag der Abnahme der Werkleistung bekannt ist.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Die Verjährung beim BGB-Vertrag ist in § 634a BGB für Planer und Unternehmer gleichermaßen geregelt.

Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der

Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder

Überwachungsleistungen hierfür besteht,

2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung

von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und

3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Beispiele sind

- die Dachreparatur.
- der Fensteraustausch.
- Einbau eines Wärmedämmverbundsystems.
- Erneuerung der Abdichtung der Kellerauswände.
- Einbau eines Spezialfußbodenbelages.
- Einbau einer Heizungsanlage.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei einem VOB-Vertrag beträgt im Regelfall 4 Jahr.

Ist für Mängelansprüche keine Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie für Bauwerke 4 Jahre, für andere Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen 2 Jahre, § 13 Abs. 4 Nr. 4 S. 1 VOB/B.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Die Verjährungsfrist für maschinelle und elektrotechnische/elektronische Anlagen kann durch den Abschluss eines Wartungsvertrages mit dem ausführenden Unternehmer auf die vertragliche vereinbarte Verjährungsfrist verlängert werden.

Ist für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche abweichend von Nummer 1 zwei Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen; dies gilt auch, wenn für weitere Leistungen eine andere Verjährungsfrist vereinbart ist, § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme der Werkleistung zu laufen. Wann ist aber die Abnahme erfolgt?

- Förmliche Abnahme
- Andere Abnahmeformen

Verursachung Baumängel = Verjährung

Schwieriger wird es hingegen bei anderen Abnahmeformen, bei denen nach Anhaltspunkten gesucht werden muss, die für eine mögliche Abnahmeerklärung

„Abnahme bedeutet, die Billigung der Werkleistung als im Wesentlichen vertragsgerecht“

herangezogen werden können, z.B.

- Auftraggeber erklärt, dass die Leistung „okay“ oder „in Ordnung sei“.
- Auftraggeber nutzt die Leistung.
- Auftraggeber zahlt die Schlussrechnung.
- Auftragnehmer zeigt im VOB-Vertrag die Fertigstellung seiner Leistung an.

Verursachung Baumängel = Verjährung

Droht die Verjährung der Gewährleistungsansprüche sind für den Auftraggeber Maßnahmen zu ergreifen, die den Lauf der Fristen hemmen oder sogar zum Neubeginn der Fristen führen. In Betracht kommt

- die Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen, § 203 BGB.

Hierzu zählt die Geltendmachung des Mängelbeseitigungsanspruchs und jeder anschließende Meinungs austausch über den Anspruch, z.B. ein Ortstermin zur Prüfung des Mangels oder die Nachfrage nach dem Umfang der Ansprüche. Ausreichend sind Erklärungen des Planers/Unternehmers die die Annahme rechtfertigen, dass er sich auf Erörterungen über den Anspruch einlässt.

- das Anerkenntnis der Mängelbeseitigungspflicht, § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

Das Anerkenntnis ist das rein tatsächliche Verhalten des Planers/Unternehmers, aus dem sich das Bewusstsein vom Bestehen des Mängelbeseitigungsanspruchs ergibt, z.B. die vorbehaltlose Nachbesserung.

Verursachung Baumängel = Verjährung

- die Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens, § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB.
- die Einleitung eines vereinbarten Gutachterverfahrens, § 204 Abs. 1 Nr. 8 BGB.
- die Einleitung eines Mahnverfahrens, § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB.
- die Klageerhebung, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

(wozu die Klage auf Nacherfüllung, Kostenvorschuss, Schadensersatz, Minderung und Rückabwicklung des Vertrages zählt)

- beim VOB/B Vertrag schriftliche Mängelrüge gegenüber dem ausführenden Unternehmer, § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B
(löst eine neue Gewährleistungsfrist von 2 Jahren aus)

Verursachung Baumängel = Verjährung

Ausreichend ist als Verzicht auf die Einrede der Verjährung bereits, wenn der Unternehmer folgende Erklärung abgibt:

„Unter Bezugnahme auf Ihre Mängelrüge vom 20.05.2017, in der Sie Schimmelpilz in Ihrer Wohnung (Nr. 5, DG, links) an der Wohnzimmeraußenwand zur Dachterrasse im Bereich des Deckenanschlusses rügen, erkläre ich, dass ich auf die Einrede der Verjährung hinsichtlich aller in Betracht kommender Ansprüche vorerst bis zum 31.12.2017 verzichte, soweit die Verjährung noch nicht eingetreten ist.“

Verursachung Baumängel = Fristen setzen

Dies könnte beispielhaft wie folgt aussehen:

„in vorbezeichneter Angelegenheit haben sich leider Mängel an Ihrer Bauleistungen gezeigt. In der Wohnung 5 (DG, links) sind an der Wohnzimmeraußenwand zur Dachterrasse im Bereich des Deckenanschlusses Feuchtigkeits- und Schimmelpilzerscheinungen aufgetreten. Diese sind etwa 30 cm hoch und 2 m lang. Wir fordern Sie auf, diesen Mangel bis zum

31.12.2017

ordnungsgemäß und fachgerecht zu beseitigen. Nach Fristablauf müssen wir leider eine Beweissicherung durchführen und die Mängel durch einen Drittunternehmer beseitigen lassen. Hiernach müssten wir alle entstehenden Kosten bei Ihnen geltend machen. Wir behalten uns die Geltendmachung von Kostenvorschüssen ausdrücklich vor.“

Verursachung Baumängel = Fristen setzen

Erfolgt eine Mängelbeseitigung nicht, kann der Auftraggeber alle ihm nach dem Gesetz zustehenden Gewährleistungsrechte geltend machen.

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

- 1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,*
- 2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.*
- 3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und*
- 4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311 a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen, § 634 BGB*

Verursachung Baumängel = Fristen setzen

Dies könnte folgendermaßen aussehen:

„in vorbezeichneter Angelegenheit haben sich leider Mängel an Ihren Planungs- und/oder Bauüberwachungsleistungen gezeigt. In der Wohnung 5 (DG, links) sind an der Wohnzimmeraußenwand zur Dachterrasse im Bereich des Deckenanschlusses Feuchtigkeits- und Schimmelpilzerscheinungen aufgetreten. Diese sind etwa 30 cm hoch und 2 m lang. Grundsätzlich steht Ihnen ein Mängelbeseitigungsrecht nicht zu, weil sich Ihr Planungs- und/oder Bauüberwachungsfehler bereits im Bauwerk verwirklicht hat. Vorsorglich um auch spätere Diskussionen um eine Schadensminderungspflicht zu vermeiden, räumen wir Ihnen dennoch eine Mängelbeseitigungsmöglichkeit ein. Wir fordern Sie auf, diesen Mangel bis zum

31.12.2017

ordnungsgemäß und fachgerecht zu beseitigen. Nach Fristablauf müssen wir leider eine Beweissicherung durchführen und die Mängel durch einen Drittunternehmer, ggf. unter Beiziehung eines Architekten/Ingenieurs beseitigen lassen. Hiernach müssten wir alle entstehenden Kosten im Rahmen des Schadensersatzanspruches bei Ihnen geltend machen. Wir haben den Unternehmer mit datumsgleichen Schreiben und Frist zur Mängelbeseitigung aufgefordert, sodass wir Ihnen empfehlen sich frühzeitig mit ihm abzustimmen.“

Verursachung Baumängel = Beweissicherung

Ohne eine qualifizierte Beweissicherung scheidet aber die spätere erfolgsversprechende Verfolgung der Gewährleistungsrechte aus. In Betracht hierfür kommen

- die Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens vor Gericht
- oder
- die Einholung eines Privatgutachtens.

Verursachung Baumängel = Beweissicherung



Ist ein Rechtsstreit noch nicht anhängig, kann eine Partei die schriftliche Begutachtung durch einen Sachverständigen beantragen, wenn sie ein rechtliches Interesse daran hat, dass

- 1. der Zustand einer Person oder der Zustand oder Wert einer Sache,*
- 2. die Ursache eines Personenschadens, Sachschadens oder Sachmangels,*
- 3. der Aufwand für die Beseitigung eines Personenschadens, Sachschadens oder Sachmangels*

festgestellt wird. Ein rechtliches Interesse ist anzunehmen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann, § 485 Abs. 2 ZPO.

Verursachung Baumängel = Beweissicherung

Ein selbstständiges Beweisverfahren sollte deshalb dann eingeleitet werden, wenn

Selbstständiges Beweisverfahren

- die Beweissicherung keine Eilbedürftigkeit hat.
- ein hohes Maß an Bindungswirkung durch das Beweisergebnis erzielt werden soll.
- weitere Beteiligte an der Beweissicherung beteiligt werden sollen.
- durch das Verfahren die Verjährung gehemmt werden soll.

Verursachung Baumängel = Beweissicherung

Ein Privatgutachten sollte deshalb dann eingeholt werden, wenn

- die Beweissicherung eilbedürftig ist.
- das Gutachten und mögliche Materialproben eine weitere Begutachtung durch einen gerichtlichen Gutachter nach Mängelbeseitigung zulassen.
- es um einzelne Mängelfragen/-themen geht (keine Großschäden).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Eine Kooperation von

