

## Rechtsgrundlagen zur Bewertung der Schimmelpilzproblematik

Die folgenden Ausführungen sind urheberrechtlich geschützt. Copyright © Andreas Reschke. Alle Rechte vorbehalten.

### I.: Einführung:

Die Frage nach den Rechtsgrundlagen beantwortet sich danach, wo die Schimmelpilzproblematik in der anwaltlichen Praxis auftaucht. Die Darstellung erfolgt dabei am typischen Beispiel einer von einem Bauträger mit Hilfe eines Architekten und externen Bauleiters durch Subunternehmer errichteten Eigentumswohnung, die später verkauft und vom Käufer vermietet wird.

Dabei lässt sich an einer neuen BGH-Entscheidung die Menge der auftretenden Problembereiche exemplarisch belegen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 25.09.2003, Az.: VII ZR 357/02 (Revision zu einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden) entschieden, dass infolge von Baumängeln entstandene Mietausfälle zu den engen Mangelfolgeschäden gehören, auch wenn sie nicht beim Auftraggeber, sondern nach Weiterveräußerung beim Erwerber entstanden sind.

Analysiert man den Tenor dieser BGH-Entscheidung, so erkennt man, dass der BGH hier über Baumängel entscheidet, über Mietausfall, sowie darüber, ob diese Schäden als Mangelfolgeschäden zu bewerten sind, auch wenn sie nicht beim Auftraggeber, sondern bei einem Erwerber angefallen sind.

Für unsere Frage können wir daraus ableiten, dass die Schimmelproblematik in folgenden Rechtsverhältnissen auftritt:

-Mieter ./ Vermieter (hier stellt sich noch eine Besonderheit bei fremdverwalteten Wohnungen, weil hier noch ein Bezugspunkt zur Hausverwaltung anfällt)

#### **-Bauherr (rechtlich Besteller) ./ Baufirma (rechtlich Unternehmer)**

Dieses Problem kann auftreten im Verhältnis Bauträger zu Generalunternehmer, Bauträger zu Subunternehmer, Generalunternehmer zu Subunternehmer, Bauträger zu Planer und Bauträger zu Bauüberwacher.

#### **-Käufer ./ Verkäufer**

*Anhang: Vermieter ./ Hausverwalter*

Bereits anhand dieser Punkte ist ersichtlich, in welchen unterschiedlichen Konstellationen sich die Schimmelproblematik manifestieren kann.

Die folgende Darstellung folgt dabei dem in der Praxis üblichen chronologischen Verlauf.

Der typische Fall sieht wie folgt aus:

Ein Mieter ist in eine ihm vermietete Eigentumswohnung eingezogen. Nachdem er einige Jahre in der Wohnung lebt, stellt er fest, dass in den Wändecken im Schlafzimmerbereich und in der Küche sowie im Bad Schimmelpilzerscheinungen auftreten.

Er teilt dies der Hausverwaltung mit.

Die Hausverwaltung informiert den Vermieter/Eigentümer der Wohnung. Der Eigentümer wendet sich an den Verkäufer/Bauträger. Der Bauträger seinerseits wendet sich an den Generalunternehmer, der sich wiederum mit seinen Subunternehmern in Verbindung setzt.

Gleichzeitig werden der planende Architekt, wie auch der Bauüberwacher informiert und um Stellungnahmen ersucht.

Die rechtliche Beurteilung dieses typischen Falles wird am besten anhand der jeweiligen Rechtsverhältnisse dargestellt.

## **II.: Verhältnis Vermieter zum Mieter:**

Wie oben dargestellt, treten Schimmelpilzprobleme in der Regel nicht sofort nach der Errichtung einer Wohnung auf, sondern erst Jahre, nachdem die Wohnung bereits vermietet und von Mietern genutzt wird.

Die erste Mitteilung sieht in der Regel so aus, dass der Mieter erklärt, die Miete zu mindern, weil im Schlafzimmer und in der Küche Schimmel an der Wand ist.

Bei der rechtlichen Bewertung stellt sich die Frage, welche Rechte der Mieter hat und welche Nachteile (Schäden) die Mieterrechte aus Sicht des Vermieters bewirken.

### **1. § 536 BGB:**

§ 536 BGB lautet etwa: Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, der die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigt, ist die Miete gemindert.

#### **a.: Voraussetzung:**

Es muss ein wirksamer Mietvertrag vorliegen.

Die Mietsache muss mangelhaft sein. Dabei definiert man Mangel als eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache („Ist-Beschaffenheit“) von dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch („Soll-Beschaffenheit“).

Durch den Mangel muss der vertraglich vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt oder aufgehoben sein.

Es darf sich nicht nur um eine unerhebliche Einschränkung handeln.

Die Rechtsprechung sieht bei Vorliegen von Schimmel grundsätzlich einen Mangel als gegeben an. Dies wird damit begründet, dass die Wohnung nicht „in schimmeligem Zustand“ vermietet wurde, sondern in der Regel so, dass keinerlei Hinweise auf Schimmelprobleme bestanden.

Die Erheblichkeit der Einschränkung des vertraglich vorausgesetzten Gebrauchs wird bei Schimmelbildung grundsätzlich bejaht.

b.: Rechtsfolge:

Bei völliger Aufhebung der Gebrauchsmöglichkeit wird der Mieter von seiner Pflicht zur Zahlung der Miete befreit, bei einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit tritt eine Mietminderung von Gesetzes wegen ein.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass bei massivem Auftreten von Schimmel die Gebrauchstauglichkeit aufgehoben sein kann, sodass die Miete auf 0 gemindert ist.

Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Schimmel in mehreren Räumen massiv auftritt, also beispielsweise Küche, Schlafzimmer und Bad nicht mehr genutzt werden können.

Als weitere Folgen regelt § 536 a BGB, dass der Mieter Aufwendungsersatz geltend machen kann. Dies bedeutet, dass für den Fall, dass der Mieter bei der Beseitigung des Schimmels Aufwendungen hat, er diese ersetzt verlangen kann. Das heißt also, dass, wenn der Mieter die Räume, in denen eine Schimmelsanierung durchgeführt werden muss, räumen muss, der Vermieter ihm die insoweit anfallenden Kosten zu ersetzen hat.

Die §§ 536 b und 536 c BGB beinhalten eine Anzeigepflicht des Mieters. Der Mieter hat das Auftreten eines Schimmelpilzes rechtzeitig anzuzeigen. Unterlässt er dies, verliert er gegebenenfalls seine Rechte.

**2. : § 543, 569 BGB:**

Wird dem Mieter während der Mietzeit der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise entzogen, kann er fristlos kündigen.

a.: Voraussetzungen:

Es muss ein Mietvertrag vorliegen.

Weiterhin muss ein wichtiger Grund vorhanden sein. Dieser liegt vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch ganz oder teilweise entzogen wird (543 II Nr. 1 BGB). Dies bedeutet, dass der Mieter am vertragsgemäßen Gebrauch, d.h. also an der normalen Nutzung der Wohnung gehindert wird.

Bei Schimmel wird eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung grundsätzlich bejaht.

b.: Rechtsfolge:

Die Rechtsfolge an dieser Stelle ist eine sehr massive. Der Mieter hat nämlich das Recht zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

§ 569 BGB regelt explizit:

„Ein wichtiger Grund im Sinne des §§ 543 I liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.“

Dies ist bei Schimmel grundsätzlich immer der Fall.

Es ist bekannt, dass Schimmelsporen zu asthmatischen Erkrankungen und zu allergischen Reaktionen führen können, die zum Teil lebensbedrohliche Ausmaße annehmen können.

Die Regel des § 569 gilt selbst dann, wenn der Mieter die Gefahr erkannt hat oder hätte erkennen können.

Damit ist im Verhältnis Vermieter/Mieter der massivste Eingriff in den Mietvertrag bei Auftreten von Schimmel der, dass der Mietvertrag seitens des Mieters fristlos gekündigt werden kann.

Die insoweit aufgetretenen finanziellen Nachteile kann der Vermieter, der die Wohnung ja selbst mangelfrei gekauft hat, dann als Folgeschaden gegenüber dem Verkäufer/Bauträger geltend machen.

### **III.: Verhältnis Bauherr ./ Baufirma oder Architekt:**

Die nächste Frage ist die, welche Rechte sich dann im Verhältnis der Bauherrschaft zur Baufirma oder zum begleitenden Architekten ergeben.

In der praktischen Situation ist es so, dass als Bauherr in der Regel ein Bauträger fungiert. Dieser wird rechtlich Besteller genannt.

Die Baufirma ist in der Regel ein Generalunternehmer. Dieser wird rechtlich als Unternehmer bezeichnet.

Unternehmer im werkvertraglichen Sinne sind aber auch Architekt, externer Bauüberwacher und die Subunternehmer.

Der Bauherr, hier gemeint als derjenige, der das Bauvorhaben durchführt, gilt immer als Besteller. Er schließt mit den anderen am Bau beteiligten in der Regel einen sogenannten „Werkvertrag“ (§§ 631 ff. BGB) ab.

Am Beispiel erläutert bedeutet dies, dass der Eigentümer, nachdem sein Mieter ihm die Schimmelproblematik mitgeteilt hat, sich beim Bauträger meldet und darüber beschwert, dass der Mieter in seiner Wohnung Schimmel hat.

Da der Bauträger in der Regel nicht selbst baut, wendet dieser sich an seinen Generalunternehmer und an die übrigen Beteiligten, d.h. gegebenenfalls externen Bauleiter und einen gegebenenfalls externen Planer.

Mit all seinen Vertragspartnern hat der Bauherr Werkverträge geschlossen, sodass sich seine Rechte nach den §§ 634 ff. BGB bzw. nach allgemeinem Recht (§ 280 ff. BGB n.F.) bestimmen.

Die Mangelrechte laufen dabei bei allen, mit denen ein Werkvertrag geschlossen worden ist, parallel.

## 1. §§ 563 ff. BGB:

### a.: Voraussetzungen:

Es muss ein Werkvertrag vorliegen. In einem Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes.

Dabei unterscheidet man die sogenannten Geisteswerke (z.B. die Pläne des Architekten) und die sogenannten Sachwerke (die tatsächlichen Bauleistungen).

Es muss ein Mangel vorliegen. Wann ein Mangel vorliegt, regelt § 633 BGB.

Ein Mangel liegt dann vor, wenn eine negative Abweichung der tatsächlichen (Ist-Beschaffenheit) von der vertraglich vorausgesetzten Beschaffenheit (Soll-Beschaffenheit) vorliegt.

An dieser Stelle erkennt man, dass die Definition für Mangel in allen Rechtsverhältnissen grundsätzlich parallel läuft.

Ein Mangel liegt immer dann vor, wenn die Ist-Beschaffenheit negativ von der Soll-Beschaffenheit abweicht.

Weiter liegt ein Mangel im Werkrecht auch dann vor, wenn die Ist-Beschaffenheit von der üblichen Beschaffenheit abweicht.

Diese Regelung greift insbesondere dann, wenn keine vertragliche Definition der Beschaffenheit vorliegt.

### b.: Rechtsfolge:

Gemäß § 635 kann der Besteller Nacherfüllung verlangen.

Bei der Nacherfüllung hat der Unternehmer die Wahl, ob er den Mangel beseitigt oder ein neues Werk herstellt.

Unter besonderen Voraussetzungen kann der Besteller gem. § 637 BGB eine sogenannte Selbstvornahme durchführen.

Dazu ist es erforderlich, dass er dem Unternehmer eine angemessene Frist setzt.

Die Frist muss erfolglos verstrichen sein. Ist dies erfolgt, entsteht Anspruch auf Vorschuss für die zu erwartenden Aufwendungen bei der Mangelbeseitigung. Der Besteller kann aber auch den Mangel beseitigen und die entstandenen Aufwendungen tatsächlich geltend machen.

Schließlich hat der Unternehmer gem. § 638 BGB noch das Recht auf Minderung.

Statt Rücktritt vom Vertrag kann der Unternehmer die vereinbarte Vergütung mindern.

Insoweit entsteht, wenn er den Werklohn schon in voller Höhe geleistet hat, ein Rückzahlungsanspruch.

## 2.: §§ 280 ff. BGB:

### a.: § 280 BGB

Daneben kann der Unternehmer in der Regel aber auch die Rechte aus dem allgemeinen Vertragsrecht (Schlechterfüllung) geltend machen.

Diese sind in den §§ 280 ff. BGB neue Fassung geregelt.

### a.: § 280 BGB:

Als Grundregel ist hier auf § 280 BGB zurückzugreifen.

Dieser setzt voraus, dass zwischen den Parteien ein Schuldverhältnis besteht. Dies ist bei einem Werkvertrag unproblematisch zu bejahen.

Das Schuldverhältnis muss verletzt worden sein. Eine derartige Pflichtverletzung aus dem Schuldverhältnis kann zum Beispiel in der Nichterfüllung einer Leistungspflicht liegen, kann in der Schlechterfüllung einer Leistungspflicht liegen, aber auch in der Verletzung von Nebenpflichten.

Diese Verletzungen müssen vom Schuldner zu vertreten gewesen sein.

Bezogen auf die Schimmelproblematik liegt eine Schlechterfüllung beispielsweise dann vor, wenn die unmittelbar mit der Ausführung beauftragte Firma von den Plänen des Architekten abweicht und etwas anderes baut, als vertraglich vereinbart ist.

Bei der Schimmelproblematik sei als typisches Beispiel hier die vergessene Dampfsperre bei der Dachisolierung genannt.

Eine Pflichtverletzung im Sinne des § 280 BGB kann auch darin auftreten, dass ein Architekt beispielsweise bestimmte Hinweise unterlässt.

Unterlässt ein Architekt es beispielsweise, darauf hinzuweisen, dass zur Vermeidung von Temperaturbrücken bestimmte Isolierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, tritt in Folge Schimmel auf, so haftete der Architekt darauf.

Als Rechtsfolge der Verletzung von § 280 BGB tritt die Schadensersatzpflicht ein.

### b.: § 281 BGB:

Zusätzlich zu den Voraussetzungen des § 280 BGB regelt § 281, dass die Schadensersatzpflicht auch dann eintritt, wenn der Gläubiger dem Schuldner eine angemessene Frist zur Leistung oder zur Nacherfüllung gesetzt hat, der Schuldner die Nacherfüllung endgültig verweigert hat oder die Fristsetzung unzumutbar ist.

Auch in diesem Falle besteht eine Schadensersatzpflicht.

### c.: § 323 BGB:

Schließlich regelt § 323 BGB noch die Möglichkeit, sich von einem Vertrag zu trennen.

Voraussetzung ist, dass ein gegenseitiger Vertrag, d.h. ein Vertrag mit gegenseitigen Leistungspflichten, besteht. In diesem muss vom Schuldner eine fällige Leistung noch nicht erfüllt sein.

Der Gläubiger muss dem Schuldner eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt haben.

Diese muss verstrichen sein.

In einem solchen Fall kann der Gläubiger dann vom Vertrag zurücktreten.

Wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis darauf, dass nach neuem Recht im Gegensatz zum früheren Recht neben dem Rücktritt auch Schadenersatz verlangt werden kann.

Bei Auftreten von Schimmelpilz wird man in der Regel nicht auf die allgemeinen gesetzlichen Regelungen der §§ 280 ff. BGB zurückgreifen, sondern auf die speziellen gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts.

Darüber hinaus sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass bei der Prüfung der gegenseitigen Ansprüche, insbesondere der Ansprüche des Bestellers gegen den Unternehmer stets auch die besondere vertragliche Gestaltung mit einzubeziehen ist.

Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob allgemeinen Geschäftsbedingungen oder (was in der Regel der Fall sein wird) die VOB/B zu berücksichtigen ist.

In diesem Fall muss man zur Wahrung der Mängelrechte die entsprechenden einschlägigen besonderen Regelungen beachten.

#### **IV.: Verhältnis Käufer ./ Verkäufer:**

Im o.g. Beispiel hat der Vermieter seine mittlerweile mangelhafte Wohnung von einem Bauträger gekauft.

Der Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer ist in der Regel als gemischter Vertrag zu bewerten.

Allgemein liest man bei den notariellen Verträgen die Überschrift: „Kaufvertrag“.

Wollte man allerdings den Vertrag als reinen Kaufvertrag bewerten, würde man insbesondere der Mängelproblematik nicht hinreichend gerecht werden.

Die Rechtsprechung und die Literatur bewerten einen derartigen Vertrag daher insgesamt als gemischten Vertrag, d.h. als Kaufvertrag mit werkvertraglichen Elementen.

Zum Teil werden auch Elemente des Geschäftsbesorgungsvertrages (§ 675 BGB) angenommen.

Bei einem Bauträgenervertrag kann man als grobe Bewertung annehmen, dass für Mängel am Grundstück nach Kaufrecht gehaftet wird, für Mängel am Gebäude nach Werkvertragsrecht.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass in der Regel das Recht anzuwenden ist, das für den Erwerber am günstigsten ist.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass nach der Gesetzesänderung, d.h. nach der Modernisierung des BGB, die kaufrechtlichen Gewährleistungsrechte den werkvertraglichen weitgehend angenähert sind.

Nachdem die Mängelrechte im Werkvertragsrecht oben dargestellt wurden, soll an dieser Stelle auf die Mängelrechte im Kaufrecht eingegangen werden.

#### 1.: Voraussetzungen:

Es muss ein Kaufvertrag im Sinne von § 433 BGB vorliegen.

Weiterhin muss ein Sachmangel aufgetreten sein (§ 434 BGB). Auch im Kaufrecht definiert man einen Mangel als Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit.

Ein solcher Mangel wird dann bejaht, wenn die Sache sich für den vertraglich vereinbarten Gebrauch nicht eignet oder auch für den gewöhnlichen Verbrauch nicht hinreichend geeignet ist.

#### 2.: Rechtsfolgen:

Das Kaufrecht gewährt als Rechtsfolgen in § 439 BGB den Anspruch auf Nacherfüllung.

Auch hier ist dem Verkäufer das Recht auf Mangelbeseitigung oder auf Neulieferung gewährt.

Gem. § 440 BGB kann ein Rücktritt vom Kaufvertrag erfolgen. Weiterhin hat der Käufer Anspruch auf Schadenersatz (vgl. insoweit auch die §§ 280 ff. BGB).

Schließlich hat der Käufer gem. § 441 BGB noch den Anspruch auf Minderung, d.h. die Herabsetzung des Kaufpreises.

Im übrigen greifen auch hier die §§ 280 ff. BGB ein.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Käufer jener Massivität des Auftretens des Schimmels entweder verlangen kann, dass der Schimmel beseitigt wird.

Die Neuerstellung der Kaufsache wird in der Regel nicht in Betracht kommen, weil dazu das Objekt abgerissen und neu gebaut werden müsste.

Insoweit sei aber auch darauf verwiesen, dass es ein Recht des Verkäufers, nicht jedoch ein Anspruch des Käufers ist.

### **V. Anhang:**

Da die Wohnungen, mit denen man es hier in Sachsen in der Regel zu tun hat, meistens Anlegern gehören, die die Eigentumswohnungen als Steuersparmodell gekauft haben, werden die Wohnungen durchweg von Hausverwaltungen betreut.

#### 1.: Hausverwaltung ./ Mieter

D.h., dass im Fall des Auftretens einer Schimmelpolitik in der Wohnung, auf jeden Fall auch das Verhältnis zwischen Vermieter/Eigentümer und Hausverwalter zu klären ist.

Dabei ist zu klären, welche Funktion die Hausverwaltung überhaupt hat.

Grundsätzlich vertritt die Hausverwaltung den Eigentümer/Vermieter gegenüber dem Mieter.

Die Hausverwaltung hat den Mieter zu überwachen, d.h. also insbesondere ein richtiges Nutzerverhalten sicherzustellen.

Weiterhin hat sie Mängelrügen des Mieters aufzunehmen und darauf entsprechend zu reagieren.

D.h. im vorliegenden Fall hat sie die Sichtung des Schimmels durchzuführen, dann zu bewerten, ob es sich bei der Ursache des Schimmels um einen Baumangel oder etwa falsches Nutzerverhalten handelt. Sodann hat sie weitere Veranlassung zu treffen.

## 2. Hausverwaltung ./. Eigentümer

Bei Auftreten von Schimmelpilz hat die Hausverwaltung den Eigentümer unverzüglich zu informieren.

Sie hat insbesondere darauf hinzuweisen, wie der Eigentümer seine Rechte durchzusetzen hat.

Dabei ist der Hinweis darauf erforderlich, dass Rechte zum einen gegenüber dem Mieter bestehen, zum anderen auch gegenüber dem Bauträger bestehen können.

In beiden Problembereichen stellt sich mittlerweile eine nicht unerhebliche „Verjährungsfrage“ ein.

Dies bedeutet, dass in den Fällen, in denen Rechte gegenüber dem Verkäufer/Bauträger geltend zu machen sind, zu prüfen sein wird, ob diese nicht schon verjährt sind.

Schimmelprobleme treten, wie wir oben bereits dargestellt haben, nicht unmittelbar nach Fertigstellung einer Wohnung auf, sondern in der Regel erst nach jahrelangem Nutzen.

Üblicherweise ist es auch so, dass die Problematik in einem Baumangel angelegt ist, sich aber insbesondere erst aufgrund falschen Nutzerverhaltens (schlechtes Lüften) manifestiert.

Gegenüber dem Bauträger stellt sich die Mängelproblematik dann, wenn Verjährung (in der Regel 5 Jahre) droht.

Gegenüber dem Mieter hat die Hausverwaltung darauf zu drängen, dass die etwa vorgenommene Mietminderung nicht reaktionslos bleibt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass wenn ein Mieter 6 Monate unwidersprochen die Miete mindert, der Anspruch auf Zahlung der Vollmiete verwirkt ist.

Auch hierauf hat die Hausverwaltung einzugehen und unverzüglich zu reagieren.

## 3. Hausverwaltung ./. Bauträger:

Hier wird insbesondere die Hausverwaltung als Verwalter des Gemeinschaftseigentums gefragt sein.

Die Hausverwaltung hat weitere Maßnahmen zu veranlassen. Sie hat beim Auftreten von Mängeln des Gemeinschaftseigentums darauf hinzuwirken, dass die Eigentümergemeinschaft über die Mängel informiert wird. Sie hat der Eigentümergemeinschaft nahelegen, die Mängel ordnungsgemäß dokumentieren zu lassen, d.h. insbesondere einen Gutachter zu beauftragen.

Sie hat weiterhin darauf hinzuwirken, dass die Eigentümergemeinschaft sich um die Durchsetzung der Mängelrechte kümmert, d.h. in der Regel einen Anwalt mit der Durchsetzung zu beauftragen, der gegebenenfalls einen Bauprozess führen muss.

#### 4. Folge bei Verstoß:

Verstößt die Hausverwaltung gegen die oben skizzierten Pflichten, haftet sie genau wie jeder andere grundsätzlich mit dem § 280 ff. BGB auf Schadenersatz. Insbesondere beim Auftreten von Baumängeln, die der Hausverwaltung bekannt waren und über die die Eigentümer nicht rechtzeitig informiert wurden, kann dies für die Hausverwaltung existenzgefährdend sein.

Darüber hinaus wird eine Hausverwaltung, die sich nicht ordnungsgemäß um die Beseitigung von Problemen im Eigentum kümmert, in der Regel die Verwaltung Objekte verlieren. Auch dies kann für die Hausverwaltung existenzbedrohend sein.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Schimmelproblematik aus rechtlicher Sicht in sämtlichen Rechtsverhältnissen der am Bau Beteiligten festgestellt werden kann.

Man sollte die Problematik nicht „auf die leichte Schulter nehmen“. Insbesondere die nicht unübliche Behauptung, der Mieter lüfte halt falsch, sollte mit Vorsicht verwandt werden.

Nach unserer Auffassung sollte bei Schimmel immer ein Gutachter beauftragt werden, der sich sorgfältig um die Ursachen kümmert, weil in der Regel mehrere Ursachen gleichzeitig auftreten.

Außerdem sollte man die Durchsetzung der Rechte wegen der im Schimmelpilz manifestierten Mängel unverzüglich angehen und ebenfalls nicht „auf die leichte Schulter nehmen“.