› EXPERTENTIPP

Rechtsanwalt
Falk Ostmann
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Schimmel im Neubau - wann liegt ein Mangel vor?

Eine Vielzahl von Streitigkeiten betrifft das Thema Schimmelbefall in Neubauten. Problematisch an diesen Fällen ist, dass selbst die Fachleute nicht einig sind, wann ein relevanter Schimmelbefall mit Sanierungsbedarf vorhanden ist und wann nicht. Sachverständige mit Schwerpunkt im baubiologischen Bereich beurteilen die Sanierungsnotwendigkeit manchmal anders als Sachverständige mit Schwerpunkt im bautechnischen Bereich.
Als Grenzwert wird regelmäßig ein Wert in Höhe von 10.000 KBE/g als relevante Schimmelbelastung angesehen. Es bestehen jedoch unterschiedliche wissenschaftliche Auffassungen, ob dieser Grenzwert für eine relevante Schimmelpilzbelastung überschritten werden darf oder nicht. Ist zwischen den Vertragsparteien keine Abnahme erfolgt, trifft den Auftragnehmer (Bauunternehmer) bei Mängelstreitigkeiten die Beweislast, dass sein Werk mangelfrei ist. Einen solchen Beweis kann der Auftragnehmer bei unterschiedlichen wissenschaftlichen Auffassungen nicht bringen. Infolgedessen führt ein Wert von 10.000 KBE/g vor Abnahme in der Regel dazu, dass die Überschreitung dieses Wertes zu Mangelhaftigkeit der Leistung führt, mithin eine Schimmelsanierung sich anschließt auf Kosten des Bauunternehmers, so auch BGH Beschluss vom 21.10.2020, Az.: VII ZR 58/18.

mitgeteilt von
Rechtsanwalt Falk Ostmann
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

› **Dingeldein Rechtsanwälte**
Bickenbach, Tel. (06257) 86950
Darmstadt, Tel. (06151) 501380

www.dingeldein.de