>EXPERTENTIPP

Rechtsanwalt

Falk Ostmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Zur Feuchtigkeit von Wänden in einer Altbauwohnung

Sind die Wände in einem Wohnobjektes feucht, kommt es in vielen Fällen zum Rechtsstreit. In Betracht kommen mietrechtliche Ansprüche, beispielsweise des Mieters gegen den Vermieter auf Trockenlegung der Wand. Oder auch wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche, zum Beispiel eines Sondereigentümers gegenüber der Gemeinschaft auf Vornahme einer Trocknung.

Für solche Ansprüche ist es ganz entscheidend, ob sich die feuchte Wand in einem Altbau oder in einem Bauwerk neueren Datums befindet. Denn bereits der Bundesgerichtshof hat in Bezug auf Wärmebrücken ausgeführt, dass ein Mangel nur dann vorliegt, wenn der aktuelle Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften nicht im Einklang steht. Aufsteigende Feuchtigkeit ist jedoch oftmals bauzeittypisch.

In einer neuen Entscheidung des Amtsgerichts Paderborn wurde diese Rechtsprechung konkretisiert. In einem Bauwerk von 1926 wurden feuchte Wände im Sockelbereich und zum Teil bis zu einer Höhe von ca. 1 Meter, an denen sich kein Schwarzschimmel bildete, sondern nur Salzausbildungen auftraten, als bauzeittypisch und damit nicht als mangelhaft qualifiziert.

Wann es sich um einen Altbau handelt, ist rechtlich nicht hinreichend definiert. Dies ist immer eine Frage des Einzelfalls.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dingeldein Rechtsanwälte Bickenbach Tel. (06257) 86950 www.dingeldein.de