

## Bernhard Riedl

- Seit 1991 selbständig tätig als *Diplomingenieur* und *Architekt*
- Ö.b.u.v. SV für *Schäden an Gebäuden*
- *Brandschutzplaner* nach Artikel 62 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BayBO
- Zertifizierter *Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator*
- Bauherrenberater im *Verband privater Bauherren e.V.*
- Veröffentlichung zahlreicher (Bau-)Ratgeber

### Arbeitsschwerpunkt:

Wie baue ich richtig, also mit möglichst schadenstoleranten und deshalb dauerhaften (Bau-)Konstruktionen ?

### Adresse:

Anzinger Straße 4, D-81671 München, 089 17 86 58 0,  
info@riedl-architekten.de, www.riedl-architekten.de



# Verdeckte mikrobielle (Bau-)Schäden bei der (Neubau-)Abnahme

»Was ich ... weiß, macht mich ....«

## 1. Einleitung

In § 640 des *Bürgerlichen Gesetzbuches* [ *BGB* ] heißt es :

( 1 ) *Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.*  
( 2 ) *Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.*

Bei der Abnahme im Bau[werk]vertrag nimmt der Auftraggeber beziehungsweise Bauherr also **ein im Wesentlichen vertragsgerechtes (Bau-)Werk** entgegen.

Tut er dies, wird [ **a** ] der Werklohn beziehungsweise die vereinbarte Vergütung fällig, [ **b** ] beginnt die Verjährung eventueller Mängelansprüche und [ **c** ] kehrt sich die Beweislast um.

Deshalb kommt es spätestens dabei darauf an, die Qualität[en] des Gebauten richtig einzuschätzen beziehungsweise einschätzen zu können.

## 2. Systematisches Vorgehen

Eine sachgerechte Einschätzung der (Bau-)Qualität[en] ist nur auf der Grundlage der dafür notwendigen (Sach-)Informationen – Zahlen, Daten und Fakten – möglich.

In den meisten Fällen liegen diese (Sach-)Informationen zunächst nicht vor.

Eine begründete Entscheidung, ob [ **a** ] die Abnahme tatsächlich erklärt oder vielleicht besser verweigert werden soll[te] und [ **b** ] gegebenenfalls auch die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung zurück gehalten werden soll[te], kann deshalb dann nicht getroffen werden.

Gerade für den Bauherren beziehungsweise Auftraggeber hängt davon oft sehr viel ab.

Und für seine (bau-)technischen und (bau-)rechtlichen Berater wie zum Beispiel Architekten, Sachverständige und Rechtsanwälte können sich aus (bau-)fehlerhaften Einschätzungen dieser Zusammenhänge und Abhängigkeiten umfangreiche Haftungsrisiken ergeben.

### Kein Schimmelpilz bestellt !

Im Allgemeinen – und unabhängig von der für die (Gebäude-)Nutzer wichtigen Frage nach einer eventuellen Gesundheitsgefährdung – wird man davon ausgehen können, dass das vertraglich geschuldete (Bau-)Werk keine nennenswerten [ verdeckten ] mikrobiellen (Bau-)Schäden aufweist [ Vergleiche § 633 *BGB* in Verbindung mit BGH, Urteil vom 29. Juni 2006 – VII ZR 274/04 ].

So oder so muss das (Wohn-)Gebäude deshalb zunächst auf eventuell vorhandene [ **1** ] sichtbare Spuren von Feuchteschäden und [ **2** ] Geruchsauffälligkeiten untersucht werden.

Darüber hinaus sind von den am Bau Beteiligten [ **2** ] Informationen [ **a** ] zur zeitlichen Entwicklung des (Bau-)Vorhabens sowie [ **b** ] zu eventuellem (Bau-)Feuchte-

management und [ c ] zu Einzelheiten der verwendeten (Bau-)Materialien und Konstruktionen einzuholen beziehungsweise zu hinterfragen.

### **Feuchtigkeit ist die Grundlage für jede mikrobielle Aktivität !**

Ergeben sich aus alledem Erkenntnisse über bereits vorhandene (Bau-)Schäden oder auch nur erhöhte (Bau-)Schadensrisiken und damit der Verdacht auf verdeckte, nicht sichtbare mikrobielle (Bau-)Schäden, sind in der Regel weitere Untersuchungen erforderlich.

Dabei ist die Untersuchungsstrategie auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen !

Möglich und sinnvoll können sein zum Beispiel [ 1 ] eine Begehung des (Wohn-)Gebäudes mit einem gut geschulten sowie regelmäßig überprüften und deshalb als zuverlässig eingeschätzten Schimmelpühhund zur möglichst zerstörungsfreien Feststellung eventuell vorhandener verdeckter, nicht sichtbarer mikrobieller (Bau-)Schäden und / oder [ 2 ] Raumlufthuntersuchungen auf gasförmige und / oder partikelartige Schimmelpilzbestandteile [ *MVOCs*, (Schimmelpilz-)Sporen; ... ].

Lässt sich so der anfängliche Verdacht auf verdeckte, nicht sichtbare mikrobielle (Bau-)Schäden erhärten beziehungsweise begründen, sind gegebenenfalls ergänzend [ 3 ] auch die Bauteile zerstörende Entnahme von Materialproben sowie deren anschließende Untersuchung im Labor erforderlich.

Erst auf Grundlage der dabei gewonnenen Informationen – Zahlen, Daten und Fakten – ist eine sachgerechte Entscheidung für oder gegen eine Abnahme des (Wohn-)Gebäudes möglich.

### **Plausibler Nachweis notwendig !**

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob man nicht zum Beispiel von Bauträgern und anderen Herstellern schlüsselfertiger (Wohn-)Gebäude grundsätzlich einen plausiblen Nachweis dafür verlangen soll[te], dass tatsächlich keine nennenswerten [ verdeckten ] mikrobiellen (Bau-)Schäden vorhanden sind.

Ein Anspruch darauf könnte schon im Werkvertrag vereinbart beziehungsweise begründet werden.

### **Zeit ist Geld !**

Andernfalls kann sich die (Auf-)Klärung der für eine sachgerechte Entscheidung für oder gegen eine Abnahme erforderlichen (Sach-)Informationen beziehungsweise (Befund-)Tatsachen insbesondere im Bauträger[kauf]vertrag unter Umständen sehr (zeit-)aufwendig gestalten.

Der Käufer darf sich dort nämlich zwar zu jeder Zeit über den ordnungsgemäßen Fortgang der (Bau-)Arbeiten informieren und dazu auch sachverständigen Rat in Anspruch nehmen.

Solange er aber nicht tatsächlich als Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen ist, kann der Bauträger jederzeit von seinem Hausrecht Gebrauch machen und zum Beispiel Bauteile zerstörende Untersuchungen von entsprechenden Sicherheiten abhängig machen.

Dies alles kostet Zeit und Geld.

## Literatur

(1) *Bürgerliches Gesetzbuch* in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (BGBl. I S. 1218) m.W.v. 29.07.2014; Stand: 01.01.2015 aufgrund Gesetzes vom 21.03.2013 (BGBl. I S. 556)

(2) **Riedl B, 2014:** Erkennen und Sanieren von Schimmel im Dach; Tagungsband 4. Würzburger Schimmelpilz-Forum „Die Sanierung der Sanierung“

(3) **Riedl B, 2013:** Ausgewählte Sanierungs- und Vermeidungsbeispiele mit Detaillösungen, Tagungsband 3. Würzburger Schimmelpilz-Forum „Schimmel im Neubau und im Bestand“