

Schmerzensgeld bei Schimmelpilz?

Frank Breitzkreutz, André Wegner

Die hygienische Bedeutung von Schimmelpilzbelastungen rückt immer mehr in das Bewusstsein von Behörden, Vermietern und – vor allem – potentiell Betroffenen. Mit zunehmender Erkenntnis im Bereich von Umweltmedizin, Multisystemerkrankungen und Labor-diagnostik wächst der Respekt vor schimmelbedingten Gesundheits(spät-)schäden, vor allem bei prädisponierten Patienten. Auch sind potentiell Betroffene immer weniger bereit, vermeidbare Gesundheitsgefährdungen hinzunehmen.

Vor allem Wohnraummieter haben hier ein recht scharfes Schwert in der Hand, steht Ihnen doch im Falle von schimmelpilzbedingten Gesundheitsschäden gegen den Vermieter ein Schadensersatzanspruch zu, der teilweise unabhängig von einem Verschulden des Vermieters besteht.

Dieser Beitrag skizziert die aktuelle Problematik (I) und die einschlägige Rechtslage (II). Die Aufzählung der zustehenden Schadenspositionen (III) und die Darstellung der unerlässlichen Argumentation (IV) beenden den Artikel.

I. Das Problem

Schimmelpilze gehören zu den häufigsten Innenraumallergenen. Ihre Gifte und Sporen können Krankheiten auslösen, die nicht selten durch schwere Verläufe gekennzeichnet sind. Typische Reaktionen sind Allergien, Erkrankungen der Atemwege einschließlich Bronchitis, Atemnot und Husten, Reizerscheinungen von Augen oder Haut, erhöhte Infektanfälligkeit, chronischer Erschöpfungszustand und Konzentrationsstörungen.

Bewohner von schimmelpilzbelasteten Wohnräumen sind daher einem erhöhten Gesundheitsrisiko ausgesetzt. Mit zunehmender Sensibilisierung für die gesundheitlichen Gefahren von Schimmelpilzen, mit immer genaueren Diagnostikmethoden und mit ersten einheitlichen Bewertungsstandards stellen sich in der Praxis daher immer öfter folgende zwei Fragen:

1. Welchen Standard an „Schimmelpilzfreiheit“ kann ich beanspruchen?
2. Welche Ansprüche stehen mir zu, falls der geschuldete Standard unterschritten und ich deshalb mit potentiell gesundheitsschädlichen Stoffen belastet wurde?

Naturgemäß wird diese Problematik am häufigsten für Gebäude diskutiert, die über Fenster und Türen belüftet werden, in der Praxis also vor allem bei Wohnräumen. Werden im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses feuchtigkeitsbedingte Stockflecken oder Pilzbildung bekannt und treten überdies gesundheitliche Einschränkungen der o. g. Art auf (die theoretisch auf Schimmelpilzbelastungen zurückgeführt werden könnten), entbrennt recht schnell ein Streit über die Verantwortlichkeiten sowie Art und Umfang etwaiger Schadensersatzzahlungen. Eine besondere Dynamik gewinnt die Situation, wenn Kinder mitbetroffen sind oder gar erste Befunde schimmelpilzbedingte Gesundheitsschäden zu belegen scheinen.

II. Die Rechtslage

Schimmelpilzbefall stellt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung einen Mangel der Mietsache dar. Hierbei kommt es im Grundsatz weder auf die Ursache der Schimmelpilzbildung an noch auf die Anforderungen der DIN-Normen bei Errichtung des Gebäudes. Denn der Vermieter schuldet als vertragsgemäßen Zustand eine Mietsache, die in bauphysikalischer Hinsicht so beschaffen sein muss, dass sie frei von wärmetechnischen Baumängeln ist und keine aus dem Rahmen fallenden Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erfordert.

Allerdings hat der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht für die Mietsache sein Verhalten in zumutbarem Umfang auf den Zustand der Mietsache abzustellen und durch ausreichendes Heizen und Lüften dafür zu sorgen, dass Feuchtigkeitserscheinungen möglichst vermieden werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Mieträume so beschaffen sind, dass Schimmelbildung in den Wohnräumen durch zumutbare Maßnahmen vermieden werden kann. Für einen berufstätigen Mieter unzumutbar ist beispielsweise eine dreistündige Querlüftung pro Tag. Nach der Konzeption des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts kann der Mieter – neben der oft erheblichen Mietminderung – gemäß § 536 a Abs. 1 BGB Ersatz aller Schäden verlangen, die ihm durch eine Mangelhaftigkeit der Mietsache entstanden sind, sofern entweder

- der Mangel der Mietsache bereits bei Vertragsschluss vorhanden war,
- der Mangel später, nach Vertragsschluss, aufgrund eines Umstandes entsteht, den der Vermieter zu vertreten hat,
- der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug kommt.

Bei einer bereits bei Vertragsschluss angelegten Mangelhaftigkeit handelt es sich um eine sog. Garantiehaftung, die unabhängig von einem Verschulden des Vermieters eintritt. Die Haftung für eine spätere Mangelhaftigkeit setzt stets ein Vertreten des Vermieters voraus – entweder ein Verschulden der Mangelhaftigkeit selbst oder eine zu zögerliche Beseitigung angezeigter (Schimmelpilz-)Mängel.

Ein in der Praxis oft übersehener Aspekt ist, dass im Rahmen eines Schadensersatzanspruches auch die in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogenen Personen ersatzberechtigt sind. Insbesondere Familienmitglieder können somit einen eigenen, originären Schadensersatzanspruch geltend machen, was vor allem bei Schmerzensgeldforderungen von Ehepartnern und Kindern eine Rolle spielt.

III. Die Schadenpositionen

Steht fest, dass eine Schimmelpilzbelastung entweder bereits bei Vertragsschluss vorhanden war oder später durch ein Verschulden des Vermieters aufgetreten ist, kann Ersatz sämtlicher durch die Pilzbelastung hervorgerufenen Schäden beansprucht werden. Hierzu zählt auch der sog. immaterielle Schaden, besser bekannt als Schmerzensgeld.

Der Gesamtschaden kann durchaus beträchtlich sein, da grundsätzlich sämtliche Positionen zu erstatten sind, die ursächlich auf die Pilzbelastung zurückzuführen sind. Es würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen, auf die „üblichen“ mietrechtlichen Schäden einzugehen, wie (Schimmel-)Schäden an eingebrachten Sachen, entgangene Untermiete, Kosten für ein Ausweichquartier etc.

Ausdrücklich hingewiesen werden soll aber auf einen Aspekt von höchster Praxisrelevanz, nämlich den Anspruch auf Ersatz der durch Schimmelpilze verursachten Personen- und Gesundheitsschäden. Bei diesem medizinrechtlich dominierten Aspekt handelt es sich zwar noch um ein relativ neues Gebiet, allerdings kommt dem Bereich grundlegende Bedeutung zu. Denn in der Praxis ist der vertragliche Ersatzanspruch für einen pilzgeschädigten Mieter oft der einzige Weg zur Erstattung der Kosten für Diagnostik und Heilbehandlung.

Darüber hinaus wächst mit fortschreitender Erkenntnis im Bereich von Umweltmedizin und Multisystemerkrankungen die Einsicht in die Bedeutung etwaiger Spätschäden, vor allem im Bereich von Verdienstaustausfall sowie Fortkommens- und Gehaltsschäden. Auch insoweit ist das mietvertragsrechtliche Verhältnis für potentiell Geschädigte die einzige Möglichkeit, die Ersatzpflicht für Folgeschäden rechtsverbindlich zu klären. Es soll deshalb kurz auf die Schadenspositionen „Diagnostik und Heilbehandlung“ (1) und „Zahlung eines angemessenen Schmerzensgeldes“ (2) hingewiesen werden:

1. Diagnostik und Heilbehandlung

Ersatzfähig ist die notwendige – im Obsiegensfall vom Gericht regelmäßig als adäquat „anerkannte“ – Diagnostik, sei es als Serologie oder als Lymphozytentransformationstest. Auch die veranlasste Heilbehandlung stellt einen ersatzfähigen Schaden dar. Dies spielt in der Praxis deshalb eine große Rolle, weil die einschlägige Diagnostik bzw. Therapie oft (noch) nicht im Leistungskatalog der gesetzlichen Krankenversicherung aufgeführt ist, so dass ein Erstattungsbegehren fast nur gegenüber dem Vermieter erfolgversprechend ist.

2. Schmerzensgeld

Bewegt sich die eingetretene Gesundheitsschädigung nicht unterhalb der Bagatelldgrenze, ist vom ersatzverpflichteten Vermieter gem. § 253 Abs. 1, 2 BGB auch ein angemessenes Schmerzensgeld zu zahlen. Hier existiert kaum belastbare Rechtsprechung. Immerhin hat aber das Landgericht Dresden einem Mieter Schmerzensgeld in Höhe von 20.000 Euro (!) zugesprochen – und zwar „nur“ für die aufgrund Asbestexposition begründete Risikoerhöhung asbestbedingter Krankheitsbilder (und ohne jegliche Manifestation der Asbestexposition). In der deutschen Rechtsprechung stellt dies durchaus einen erheblichen Betrag dar.

IV. Sicherung des Anspruches und Prozesstaktik

Das Hauptproblem ist der Nachweis der Ursächlichkeit der Pilzbelastung für die aufgetretenen Gesundheitsbeeinträchtigungen. Dieser grundsätzlich dem Mieter obliegende Beweis wird nicht unbedingt dadurch vereinfacht, dass einheitliche Methoden zur Erfassung von Schimmelpilzen und einheitliche Bewertungsmaßstäbe zur Gesundheitsgefährdung bislang kaum existieren. Auch sind die Auswirkungen schimmelpilzbedingter Gesundheitsschäden

überwiegend generalisiert, was die Zuordnung zu einer bestimmten Schadensursache erschwert. So werden Vermieter fast schon reflexartig einwenden, dass etwa eine erhöhte Infektanfälligkeit und/oder Atemwegserkrankungen jahreszeitbedingt, nicht aber auf den in den Wohnräumen festgestellten Schimmelpilzbefall zurückzuführen seien. Insgesamt sind oft recht diffizile Argumentationsschemata gefordert, die mit einschlägig spezialisierten Rechtsberatern abgestimmt werden sollten. Folgende Kernaussagen sind notwendiger Bestandteil des eigenen Vorbringens:

1. Es muss vorgetragen werden, dass die gesundheitsgefährdenden Schimmelpilze in signifikanter Menge in den Wohnräumen aufgetreten sind und dass sie grundsätzlich geeignet sind, die im Streitfall aufgetretenen Beschwerden hervorzurufen. Hierzu ist der Nachweis notwendig, dass es sich um toxinbildende Stämme handelt.
2. Im Idealfall existiert bereits eine Labordiagnostik, die eine entsprechende Auseinandersetzung des Immunsystems des/der Betroffenen mit den streitgegenständlichen Pilzen bzw. Sporen dokumentiert, in der Regel ein seropositiver Befund.
3. Unerlässlich ist eine detaillierte Dokumentation der zeitlichen Korrelation zwischen Auftreten der Pilzbelastung und den Beschwerden. Ein etwaiger Rückgang der Symptome bei nachlassender Exposition (Auszug aus den belasteten Wohnräumen) sollte ebenfalls beschrieben werden.

Wird im Gerichtsverfahren zu diesen drei Aspekten substantiiert vorgetragen und bestätigt sich dieser Vortrag auch durch das Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen, wird das befassende Gericht überwiegend von einer Ursächlichkeit der Pilzbelastung für die aufgetretenen Beschwerden ausgehen müssen.

Da es sich bei der einschlägigen umweltmedizinischen Problematik noch um ein sehr neues Gebiet handelt, für welches Leitlinien und Empfehlungen bislang nur sehr bedingt existieren, empfiehlt sich – vor allem bei höheren Streitwerten – die Aufbereitung der entscheidungserheblichen Tatsachen durch sog. Privatgutachten. Im Idealfall nehmen sowohl einschlägig spezialisierte Baubiologen als auch Umweltmediziner Stellung. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich der gerichtlich bestellte Sachverständige hinreichend mit den relevanten Aspekten auseinandersetzt.

Zusammenfassung

Schimmelpilzbelastungen können erhebliche Gesundheitsbelastungen hervorrufen. Im Fall einer Wohnraumbelastung steht dem geschädigten Mieter ein Schadensersatzanspruch zu, der teilweise unabhängig von einem Verschulden des Vermieters besteht. Umfasst sind insbesondere Diagnostik- und Heilbehandlungskosten, Verdienstaustausfall sowie ein angemessenes Schmerzensgeld.

Autoren:

Dr. Frank Breitzkreutz, Fachanwalt für Medizinrecht
 André Wegner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 BBP Rechtsanwälte
 Mommsenstraße 11
 10629 Berlin
 Tel.: 030-2009-5493-0
 E-Mail: sekretariat@bbp-legal.com