

Sehr geehrte Damen und Herren Liebe Mitglieder des SPRSchweiz



AUFNAHME EINES PROTOKOLLS FÜR SCHIMMELSANIERUNGEN

Der Verband SPRSchweiz kann seinen Mitgliedern eine neue Dienstleistung zur Qualitätssicherung anbieten.

Um was geht's?

Schimmelschäden sind für alle Akteure eine Herausforderung. Vor allem für Bewohnerinnen und Bewohner von schimmelbelasteten Liegenschaften ist die Sache eine unangenehme und allenfalls gesundheitsschädliche Angelegenheit, welche nicht unterschätzt werden darf. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass eine Schimmelbekämpfung bzw. eine Schimmelsanierung nur mit den entsprechenden Fachkenntnissen angegangen werden darf.

Die Mitglieder des SPRSchweiz eignen sich in unseren Weiterbildungen das nötige Fachwissen an, um eine Schimmelbekämpfung bzw. eine Schimmelsanierung fachgerecht durchführen zu können.

Der gesamte Prozess umfasst die Aufnahme des Schadens, die nötige Dokumentation und die Sanierung, welche ihrerseits nachhaltig und langfristig ausgerichtet sein muss. Das oberste Ziel im ganzen Prozessablauf ist, dass für Verarbeiter und Bewohner zu keiner Zeit eine Gefährdungslage entstehen darf. Sicherheit stellt also das oberste Credo dar.

Im vorliegenden Beitrag wollen wir uns einem der wichtigsten Teile der Sanierung widmen, nämlich der Aufnahme des Schimmelschadens. Bei einem unsachgemässen Vorgehen gehen hier wichtige Daten und Erkenntnisse verloren oder noch schlimmer, es wird im Anschluss oberflächlich saniert, da die nötigen Parameter nicht ermittelt wurden.

Dank unserer Schulungen sind SPR-Mitglieder in der Lage, einen technischen Bericht mit den notwendigen Messungen durchzuführen. Dieser Bericht ist unumgänglich für eine langfristig erfolgreiche Sanierung und um überhaupt den Grund für den entstandenen Schimmelschaden bestimmen zu können.

Um den Qualitätsstandard der SPR-Mitglieder zu erhöhen, hat der Verband nun ein neues Aufnahmeprotokoll entwickelt. Dies ist auch unumgänglich, um bei der Mandatsannahme die rechtlichen Anforderungen einzuhalten, damit später der Schimmelsanierer mit keinen unangenehmen Forderungen konfrontiert ist. Denn, der Beauftragte steht beim Auftraggeber bedingt durch sein Fachwissen in der Pflicht einer qualitativ bzw. fachlich einwandfreien Schadensbeurteilung.

Was beinhaltet das Aufnahmeprotokoll für einen Schimmelschaden?

Vorab ist es wichtig, dass der Auftraggeber korrekt und mit allen Angaben bekannt ist. Ebenfalls muss das schimmelbelastete Objekt genau erfasst werden, das heisst, die genaue Gebäudelage, die Wohnungsbezeichnung, Anzahl Zimmer, die Ausrichtung der Wohnung usw. müssen festgehalten werden. Natürlich müssen auch der/die Bewohner zum Schadenszeitpunkt bekannt sein.

Was in vielen Fällen vergessen geht, ist das Datum der Aufnahme und wer bei dieser dabei war. Wer das Aufnahmeprotokoll für einen Schimmelschaden korrekt und vollständig ausfüllt, ist fachlich wie juristisch korrekt unterwegs.

Daten über Aussentemperatur, Raumtemperatur, Raumluftfeuchtigkeit, Bauteilfeuchte und Oberflächentemperatur gehören zu jeder Schimmelaufnahme dazu. Des Weiteren muss angegeben werden, mit welchen Messgeräten welche Daten erfasst wurden. Datenlogger-Messungen, Luftkeim-Messungen und Wärmebild-Thermographie sind bei den entsprechenden Fällen ebenfalls zwingend aufzuführen. Schliesslich gehören auch Langzeit-Messungen der Oberfläche das Aufnahmeprotokoll als Grundlage für einen technischen Bericht.

Daten über das Gebäude selber sind unumgänglich. Dazu gehören folgende Eckdaten: Baujahr des Gebäudes, Pläne, Aussendämmung, Beschaffung der Fenster, Isolation Estrich bzw. Keller, allfälliger Wasserschaden, Zustand des Gebäudes usw. Weitere Daten sind dem Protokoll zu entnehmen.

Der Zustand der Wohnung ist zu protokollieren und mit Fotos zu dokumentieren. Da gehört der Schimmel Schaden dazu, Auge, Nase, Heizung, Möblierung, Bauteile, Wärmebrücken, Feuchtequellen, verschimmelte Einrichtungen, Wasserschäden, Detail Fassade usw. Diese Daten sind sehr wichtig, um zu einem späteren Zeitpunkt eine Aussage zur Sanierung und der damit verbundenen Kosten zu machen. Die Erhebung und saubere Dokumentation all dieser Daten beansprucht grosses Fachwissen, Erfahrung und Zeit vor Ort.

Ein weiterer zentraler Punkt ist die genaue Umschreibung und Protokollierung des Schadens: Befindet sich der Schaden an der Aussen- oder Innenwand? Welche Räume sind betroffen? Was für Untergründe bestehen im schimmelbelasteten Raum? Welche BAG- Kategorie ist betroffen? usw. Hier ist Genauigkeit gefragt, so dass später mit Skizze, Zeichnung, Foto und wie oben erwähnt mit Text der Schaden genau qualifiziert werden kann. Bauteile, die defekt sind und/oder ersetzt werden müssen oder befallene Einrichtungsgegenstände sind ebenfalls protokollarisch aufzuführen.

Es sollte auch abgeklärt werden, ob eine Sofortmassnahme ausgeführt wurde und wenn dem so ist, wie diese ausgeführt wurde. Wurden der/die Bewohner informiert? Welche Unterlagen wurden der Bewohnerschaft ausgehändigt?

Mit dem Protokoll können auch bereits die Daten für die Sanierung aufgenommen werden.

Was muss ausgeführt werden? Welche Massnahmen für Mitarbeiter- und Bewohnerschutz sind zu treffen? Welche Bauteile müssen ersetzt werden? Welche Materialien werden benötigt? Wie oft muss der Verarbeiter zum Objekt und wieviel Zeit benötigt er? Weitere Daten sind im Protokoll erwähnt.

Was gehört noch dazu?

Eine nicht abschliessende Aufzählung weiterer Parameter umfasst die bauseitigen Leistungen, BAG- und Suva-Richtlinien, Qualitätskontrollen, Absauggeräte, S/W-Trennung, Garantie-Beschreibungen, allfällige Laboruntersuchungsergebnisse, weitere Messungen usw.

Dank dem neuen Aufnahmeprotokoll des *SPR*-Schweiz kann eine vollständige Schimmelaufnahme gemacht werden, welche den Ansprüchen des Verbands entspricht und auf die Schimmelpilzrichtlinie abgestimmt ist. Zudem darf die damit zusammenhängende rechtliche Seite nicht unterschätzt werden, da bei Mandatsannahme das Sanierungsunternehmen als Beauftragter eine Pflicht gegenüber dem Auftraggeber und den Bewohnern eingeht. Siehe dazu sogleich mehr.

Es wird aber auch klar, dass wer nach diesen Vorgaben arbeitet, Fachwissen, Erfahrung und Zeit benötigt. Deshalb kann und darf eine solche Schimmelaufnahme nicht kostenlos erfolgen, zumal der Auftraggeber mit diesen Angaben wertvolle Unterlagen zum Schimmelbefall erhält.

Auf der Grundlage des hier umschriebenen Aufnahmeprotokolls kann ein technischer Kurzbericht sowie eine saubere Offerte erstellt werden.

Eine fachgerechte und langfristig anhaltende Schimmelsanierung hat nichts mit Dekontaminieren und Überstreichen zu tun. Wie Sie feststellen können, ist der Teil der Aufnahme eines Schimmelschadens genauso wichtig wie der Teil der Schimmelsanierung.

Nur mit einer lückenlosen Schadensaufnahme und allen dazugehörenden Messungen kann der Jurist die Schuldfrage klären.

Mit dem neuen Aufnahmeprotokoll und dem erfolgreichen Absolvieren unserer Kurseinheiten sind *SPR*-Mitglieder in der Lage, im Falle eines Schimmelpilzbefalls für ihre Kundinnen und Kunden ein starker und professioneller Partner

zu sein. Dadurch heben sich unsere Mitglieder im Markt auch von ihrer Konkurrenz ab.

Laden Sie sich auf unserer Webseite im geschützten Mitgliederbereich das neue Protokoll gleich herunter. Es ist geplant, dass wir regionale Weiterbildungen zum Ausfüllen des *SPR* Protokolls «Aufnahme bei Schimmelsanierungen» durchführen werden.

Der Verband *SPR*Schweiz ist für seine Mitglieder, deren Kunden und weitere Interessierte da und unterstützt Sie vollumfänglich im Bereich Schimmelschaden und Raumgift.

Im Namen des Verbands *SPR*Schweiz wünsche ich Euch viel Spass und Erfolg mit dem Protokoll

Text: Andreas Stöckli, Stabsstelle Verband *SPR*Schweiz

September 2020

BEITRAG AUS DEM JURISTISCHEN BEREICH: SORGFALTSPFLICHTEN DES SCHIMMELEXPERTEN ALS BEAUFTRAGTER

Lässt ein Hauseigentümer (Besteller, Auftraggeber) einen Schimmelpilzbefall beheben, schliesst er mit einem Schimmelpilzsanierungsunternehmen (Unternehmer, Beauftragter) einen Werkvertrag nach Art. 363 ff. OR ab. Daraus erwachsen dem Sanierungsunternehmen verschiedene Pflichten gegenüber dem Hauseigentümer. Der Unternehmer ist in der Pflicht, den Schimmelpilz fachmännisch zu beheben und einen Neubefall zu verhindern. Diese Pflicht gründet auf Art. 363 OR, wonach der Unternehmer verpflichtet ist, das vereinbarte Werk zu erstellen. Dem Unternehmer obliegen bei der Erbringung einer Werkleistung verschiedene Sorgfaltspflichten: Dem Unternehmer obliegen aufgrund der allgemeinen Pflicht zur sorgfältigen Erbringung seiner Werkleistung gemäss Art. 364 OR gewisse Aufklärungspflichten. Bei Schimmelpilzsanierungen sind dabei die folgenden, durch die Rechtsprechung begründeten, Pflichten relevant:

- Anzeigen einer erkennbaren übermässigen Kostenüberschreitung;
- Aufklärung über den voraussichtlichen Werkpreis und über den sachgemässen Gebrauch des Werks (Hinweise zum erforderlichen Lüften);
- Klarmachen, dass die vorgesehene Werkausführung unzulänglich ist.¹

Er hat dem Besteller anzuzeigen, wenn gewisse Mängel am Material, am Baugrund oder an bestehenden Bauteilen vorliegen oder wenn sich sonstige Umstände ergeben, welche die gehörige und rechtzeitige Erstellung des Werks gefährden (Art. 365 Abs. 3 OR, Anzeige). Zudem hat der Unternehmer den Besteller abzumahnern, wenn dieser Anordnungen (Weisungen) erteilt, die zu einem Mangel am Werk führen könnten, also unsachgemäss sind (Art. 369 OR, Abmahnung). Der Sanierungsunternehmer weiss, welche Vorgehensweisen und Material-

ien in einem bestimmten Fall geeignet und erfolgsversprechend sind. Dadurch ist er auch in der Lage, die Anordnungen des Bestellers kritisch einzuschätzen und allenfalls in sorgfältiger Erfüllung seiner Pflicht von unsachgemässen Weisungen Abstand zu nehmen. Aufgrund des Umstandes, dass der Schimmelpilzexperte die sachkundige Partei ist, kommt ihm nicht nur eine Abmahnungspflicht bei offensichtlich fehlerhaften Anordnungen, sondern auch eine Nachprüfungspflicht betreffend aller Weisungen des Bestellers zu.²

Verletzt der Unternehmer allgemeine Sorgfaltspflichten wird er schadenersatzpflichtig (Art. 364 Abs. 1 i.V.m Art. 97 OR). Kommt der Unternehmer den Anzeige- und Abmahnungspflichten nicht nach, muss er für am Werk entstandene Mängel einstehen, d.h. der Besteller kann ihm gegenüber gewisse Mängelrechte (Art. 368 OR) geltend machen, solange diesem kein Selbstverschulden zukommt. Dem Besteller stehen folgende Mängelrechte gemäss Art. 368 OR zu:

- Der Besteller kann den Werklohn um den Minderwert, den das Werk aufgrund des Mangels erfahren hat, herabsetzen (Minderung, Art. 368 Abs. 2 OR). Der Minderwert fällt i.d.R. nicht höher aus, als die Kosten für eine tadellose Beseitigung der Werkmängel.³
- Statt der Minderung kann der Besteller aber auch die Behebung des Mangels/Verbesserung des Werks verlangen, sofern dies noch möglich ist und dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht (Art. 368 Abs. 2 OR, Nachbesserungsrecht). Der Unternehmer kann mittels Einrede die Nachbesserung verweigern, wenn Kosten und Nutzen in einem Missverhältnis stehen, die Kosten mithin übermässig sind.⁴
- Bei Verschulden des Unternehmers hat dieser dem Besteller ausserdem Schadenersatz zu zahlen (Art. 368 Abs. 1 und 2 OR, Ersatz des Mangelfolgeschadens).⁵ Im Rahmen solcher Folgeschäden könnte der Hauseigentümer Ersatz

¹ Gaudenz G. Zindel/Urs Pulver/Bertrand G. Schott, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Auflage 2015, Rz 12 ff. zu Art. 363 OR.

² BSK OR I-Zindel/Pulver/Schott (Fn. 14), Art. 369 Rz. 17; BGE 116 II 454 E. 2 cc).

³ BSK OR I-Zindel/Pulver/Schott (Fn. 14), Art. 368 Rz. 34 ff.

⁴ BSK OR I-Zindel/Pulver/Schott (Fn. 14), Art. 368 Rz. 47 ff.

⁵ BSK OR I-Zindel/Pulver/Schott (Fn. 14), Art. 368 Rz. 68 ff.

für entgangene Mietzinse wegen (erneuertem) Schimmelbefall verlangen.

- Wenn das Werk aufgrund des Mangels für den Besteller unbrauchbar ist, kann dieser die Annahme verweigern (Wandlung, Art. 368 Abs. 1 OR), d.h. die Parteien haben die erbrachten Leistungen wieder rückabzuwickeln. Der Besteller kann bereits geleistete Vergütungen vom Unternehmer zurückverlangen, der Unternehmer hat sein Werk zurückzunehmen.⁶ Bei schwer entfernbaren Werken ist dieses Recht allerdings ausgeschlossen und wird daher bei Schimmelpilzsanierungen nicht zur Anwendung gelangen.

Alle diese Ansprüche des Bestellers entfallen, wenn der Unternehmer korrekt abgemahnt hat. Der Abmahnung kommt daher eine sehr grosse Bedeutung zu.

Das Bundesgericht hat in einem vom März 2019 («Vorsicht beim Sanieren/Verantwortlichkeit des Sanierungsunternehmens») die oben ausgeführten Darstellungen nochmals bekräftigt. Das Urteil zeigt in eindrücklicher Art und Weise, dass die Kenntnisse und Beachtung der gesetzlichen und der sonst anerkannten Sicherheitsstandards und mithin stetige Weiterbildung für die Sanierungsunternehmen von entscheidender Bedeutung sind. Aus Sicht der Hauseigentümer lässt sich feststellen, dass die frühzeitige, umfassende und korrekte Beweiserhebung essentiell ist. Die vorsorgliche gerichtliche Beweiserhebung gemäss Art. 158 ZPO⁷ erweist sich dabei als wichtiges Instrument, wobei sie vorzunehmen ist, bevor Veränderungen am schimmelbelasteten Gebäude erfolgen.

Haben die Parteien im Werkvertrag vereinbart, dass die Norm SIA 118⁸ Anwendung findet, ergeben sich die Anzeige- und Abmahnungspflichten auch aus Art. 25 Norm SIA 118.

Sibylle Brunner, Stv. Geschäftsführerin und Juristin Verband *SPRSchweiz*

⁶ BSK OR I-Zindel/Pulver/Schott (Fn. 14), Art. 368 Rz. 14 ff.

⁷ Bundesgesetz betreffend die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (SR 272, ZPO).

⁸ Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten; Die SIA-Norm 118/2014 kann beim Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) unter <http://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20118/d/D/Product> erworben werden.

Der SPR DIALOG stellt jeweils vier Verbands-Mitglieder in Kurzportraits vor. Die Reihenfolge richtet sich nach der Aufnahme im Verband:



Dobler-Bautenschutz AG

(SPR Mitglied seit 02.12.2014)
Bruggerstrasse 12, CH-5103 Wildegg
Tel. 0800 30 31 30
info@dobler-bautenschutz.ch

Die Dobler-Bautenschutz-Profis lösen jedes Schadenproblem am und im Bau wie beispielsweise Kellersanierungen, Kellermauerwerks-Abdichtungen, Massnahmen gegen Schimmelbefall, Hausschwammsanierungen, Injektionen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Fassadensanierungen, Wasserschadensanierungen, Leckortung, Rissanierung, Beton- und Mauerwerkssanierungen und zusätzliche Abdichtungen aller Art. Des Weiteren bietet die Dobler-Bautenschutz AG auch Maler- und Gipserarbeiten sowie Kundenmaurer- und Plattenlegerarbeiten an. Die Dobler-Bautenschutz AG ist ISO-9001 zertifiziert.



Roxo GmbH, der Schimmelprofi

(SPR Mitglied seit 02.12.2014)
Hansmatt 30, Postfach 940, CH-6371 Stans
Tel. 041 610 76 76
info@schimmelprofi.ch

Die Roxo GmbH steht für vollumfängliche und fachgerechte Kompetenz rund um Schimmelpilzsanierungen. Sie berät, saniert und kontrolliert. Ihr Ziel ist es, dass jedem Kunden die gewünschte Lebensqualität in seinen eigenen vier Wänden wieder hergestellt wird.

Sie kümmert sich vollständig um Ihr Schimmelpilzproblem. Von der Besichtigung über die

Analyse, der Berichterstattung und der Abgabe von Empfehlungen bis hin zur Sanierung und Endkontrolle.

Die verwendeten Produkte sind nachhaltig, ökologisch und schadstoffarm. Es werden nur Materialien verwendet, die aus baubiologischer Sicht vertretbar und mit einer Umweltplakette versehen sind. Des Weiteren wird nach den Kriterien der SUVA und des BAG in Bezug auf die Gesundheit der Kunden und Mitarbeiter gearbeitet.

Nebst Schimmelpilz bekämpft die Roxo GmbH auch Gerüche und andere Unreinheiten. Zudem übernehmt sie die Koordination mit sämtlichen Beteiligten im Falle einer Sanierung.



Stamm Bau AG

(SPR Mitglied seit 02.12.2014)
Aliothstrasse 63, CH-4144 Arlesheim
Tel. 061 276 61 11
info@stamm-bau.ch

Seit über 175 Jahren steht die Firma Stamm Bau AG für höchste Qualität, starken Service und Zuverlässigkeit.

Insgesamt 12 Gewerke arbeiten bei der Stamm Bau AG und für die Kundinnen und Kunden Hand in Hand: Maurerei, Technischer Rückbau, Bohren und Fräsen, Gipserei, Fassadenbau, Malerei, Metall- und Stahlbau, Holzbau, Bedachungen, Schreinerei, Parkett und Bodenbeläge, Baumanagement sowie Vertrieb- und Projektmanagement. Sie bieten Kompetenz, Erfahrung, nahtlose Zusammenarbeit, optimale Abstimmung und kurze Entscheidungswege. Sind für die Ausführung eines Auftrages mehrere Gewerke nötig, wird deren optimalen Einsatz und Koordination garantiert.

Unabhängig von der Grösse der Liegenschaft oder des Projekts, ob Pergola, Gartenhaus, Ein- oder Mehrfamilienhaus, Industrie- und Gewerbeobjekt, vom Keller bis zum Dach und rund ums Haus, bietet die Stamm Bau AG tatsächlich «Alles aus einer Hand».

Das bedeutet: Ein Ansprechpartner, eine Firma, eine verbindliche Absprache. Kurz: Ein Garant für Qualität und Einhaltung vereinbarter Zeit- und Kostenrahmen.



MVM AG

(SPR Mitglied seit 01.01.2015)
Kirchfeldstrasse 44, CH-6032 Emmen
Tel. 041 289 04 04
mail@mvm-ag.ch

Hervorgegangen aus einem alteingesessenen Maler- und Gipsergeschäft ist die MVM AG heute ein führendes Maler- und Gipserunternehmen in der Zentralschweiz. Mit rund 140 Mitarbeitenden agiert MVM am Puls des Marktes, nimmt aktuelle Trends auf und bildet konstant rund 20 Lehrlinge aus.

Die MVM AG hat einerseits den Charakter eines Familienunternehmens behalten. Andererseits agiert das Unternehmen heute konsequent prozessorientiert. Die Prinzipien des Lean Managements werden mittels kontinuierlichen Verbesserungsprozessen hochgehalten. Dementsprechend werden auch die Mitarbeitenden konstant geschult.

Die MVM AG verbindet Tradition mit Innovation, berufliches Können mit verblüffender Kreativität. Qualität und Termintreue betrachtet sie dabei als Selbstverständlichkeit.

Mission: Schimmelpilz

Schimmel kommt in den besten Haushalten vor. Genau genommen in rund 25% aller Liegen-schaften. Und wenn er einmal da ist, nützt überstreichen so gut wie gar nichts. Denn Schimmel ist hartnäckig. Für eine nachhaltige Lösung bietet die MVM AG einen eigenen Schimmelser-vice. Sie beseitigen den Pilz so, dass es ihm schwerfällt, wiederzukommen. Selbstverständ-lich kennen sie sich auch bei anderen Feuchtig-keitsproblemen und bei Wasserschäden bes-tens aus.

MVM ist zudem Lizenznehmer von Bioni Sys-tem Food. Dabei handelt es sich um einen An-strich, der für eine Langzeitresistenz gegen

Schimmel und Bakterien sorgt und sogar in Le-bensmittelkonzernen und Spitälern zum Einsatz kommt.

FACHBEIRAT SCHIMMEL

Coutalides Consulting

Reto Coutalides
Konradstrasse 52, 8005 Zürich
079 742 16 58
rc@coutalides.ch
Beitritt : 06.04.2010

Coutalides
CONSULTING

Netzwerk Schimmel e.V.

Dr. Ernst J. Baumann
Schwarzer Weg 27, 26215 Wiefelstede
0049 441 309 429 30
ernst.baumann@alltrosan.de
Beitritt: 27.02.2015

NETZWERK
SCHIMMEL
WU · WEDON · WERKELDULE · WECHT · WERBUNG

Technische Universität München

Prof. Dr. Klaus Sedlbauer
Arcisstrasse 21, 80333 München
0049 89289 257 5
sedlbauer@tum.de

TUM

SPR DIALOG AGENDA

- **23.02.2021: Schimmelpilztagung 2021**
- **31.03.2021: GV 2021 bei der Swissframe AG, Dammweg 39, CH-3053 Münchenbuchsee**
- **25.06.2021: Nachholen des 10-jährigen Verbandsjubiläums am Sitz der Geschäftsstelle in Bern mit Wurst und Bier**
- **Keine SPR-Schulungen mehr im 2020; neues und digitalisiertes Kursprogramm ab 2021**

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Website unter www.sprschweiz.ch.

IMPRESSUM

SPR DIALOG, SPR Schweiz
Elfenstrasse 19, Postfach
CH-3000 Bern 6
+41 (0)840 00 44 99
info@sprschweiz.ch, www.sprschweiz.ch