

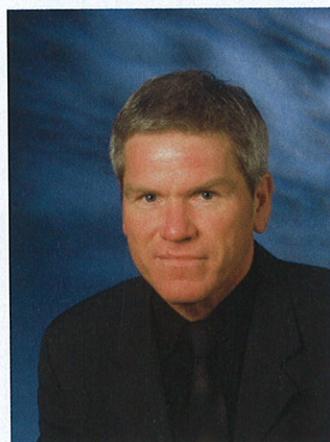
VFW stellt Rechtsgutachten vor:

# Haftungsrisiko bei Verzicht auf Wohnungslüftung

Planer und Bauausführende, die bei Neubau oder Renovierung eines Wohnhauses auf eine kontrollierte Lüftungsanlage verzichten, begeben sich auf dünnes Eis und setzen sich Haftungsrisiken aus. Das ist das Ergebnis des Rechtsgutachtens „Erfordern die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Wohnungen eine kontrollierte Lüftung?“, das der Bundesverband für Wohnungslüftung e. V. (VFW) im Januar vorgestellt hat. Ausgearbeitet hat es Rechtsanwalt Dietmar Lampe von der auf Baurecht spezialisierten Kanzlei Heiermann Franke Knipp, Frankfurt.

Zwar könne heute noch nicht zuverlässig davon ausgegangen werden, dass eine Wohnungslüftungsanlage zwingend vorgeschrieben sei, doch berge die Alternative, den vorgeschriebenen Luftaustausch allein der zusätzlichen Fensterlüftung der Bewohner zu überlassen, erhebliche rechtliche Risiken, so das Resümee. Die Ergebnisse der Untersuchung im Einzelnen: Sowohl die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) als auch die DIN 4108-2 (Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden, Teil 2: Mindestanforderungen an den Wärmeschutz) bestimmen, dass die Gebäudehülle dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet sein muss. Gleichzeitig schreiben beide Regelwerke einen ausreichenden Luftwechsel vor. Dadurch soll eine erhöhte Kohlendioxid-Konzentration, zu hohe Raumluftfeuchte und dadurch begünstigte Schimmelbildung sowie eine zu hohe Schadstoffbelastung durch Ausdünstungen aus der Wohnungseinrichtung verhindert werden. Wie aber kann gleichzeitig luft-

dicht und hinreichend luftdurchlässig gebaut werden? Den erforderlichen Luftwechsel sieht die DIN gewährleistet, wenn alle zwei Stunden die Luft einmal ausgetauscht wird (Luftwechsel  $n = 0,5 \text{ h}^{-1}$ ). Bei der geforderten Luftdicht-



» Der Planer muss dafür sorgen, dass der notwendige Luftaustausch anders als durch Leckagen in der Gebäudehülle erreicht wird.«

RA Dietmar Lampe

heit der Gebäudehülle wäre unter Standardannahmen ein kompletter Luftaustausch nur über Gebäudeundichtheiten frühestens nach mehr als 3 Stunden ( $n = 0,3 \text{ h}^{-1}$ ), bei sehr gut abgedichteten Häusern sogar erst nach zehn Stunden ( $n = 0,1 \text{ h}^{-1}$ ) gegeben.

Dies ergibt sich auch aufgrund des Lüftungskonzepts, wie es nach dem neuen Entwurf der DIN 1946 Teil 6 (Dezember 2006) – ein wichtiges Hilfsmittel für Planer zur Bewertung und zum Nachweis des notwendigen Luftaustausches – für Wohngebäude vorgesehen ist. Der Planer muss also dafür sorgen, dass der notwendige Luftaustausch anders als durch Leckagen in der Gebäudehülle erreicht wird. Bauausführende und Vermieter stellen sich hierbei gerne auf den Standpunkt, dass die Bewohner über die Fenster lüften müssen. Doch ist das realistisch? Die Minimalforderung von Raumhygieneexperten sind vier bis sechs Stoßlüftungen am Tag durch das Öffnen der Fenster für ca. zehn Minuten. Viele gehen sogar noch weiter. Ihrer Ansicht nach müs-

sen die Fenster alle zwei Stunden geöffnet werden – auch nachts. Dies ist einem Mieter nicht zuzumuten, so die meisten einschlägigen Gerichtsurteile (siehe Kasten): Eine Wohnung müsse so beschaffen sein, dass bei einem üblichen Wohnverhalten die erforderliche Raumluftqualität ohne besondere Lüftungsmaßnahmen gewährleistet ist.

## Regeln der Technik schützen nicht

Auch wenn aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik das Erfordernis lüftungstechnischer Maßnahmen derzeit noch nicht zwingend abgeleitet werden kann, nützt es dem beklagten Planer oder Bauausführenden wenig, wenn er nachweisen kann, sich an diese gehalten zu haben. Für die Frage der Haftung kommt es nämlich entscheidend darauf an, welche Beschaffenheit unter Umständen auch stillschweigend vorausgesetzt wurde und ob sich das Gebäude für die beabsichtigten Wohnzwecke auch eignet. Ist dem Auftragnehmer zum Bei-



Das Gutachten (Format: DIN A4, Umfang: 50 Seiten) kann angefordert werden beim Bundesverband für Wohnungslüftung e. V., Wasserstraße 26a, 68519 Viernheim, Tel.: 06204 7086637.

spiel bekannt, dass sein Kunde berufsbedingt zwölf Stunden am Tag nicht zu Hause ist, entspricht eine Wohnung, die alle zwei Stunden gelüftet werden muss, nicht den beabsichtigten Wohnzwecken.

Lässt sich der erforderliche Luftwechsel nur durch Lüftungsmaßnahmen erreichen, die von der Beschaffenheitsvereinbarung abweichen, liegt ein Werkmangel vor, für den der Planer bzw. der Unternehmer einzustehen hat. Wurde keine Vereinbarung darüber getroffen, dass der nach den technischen Regelwerken zu gewährleistende Luftwechsel ohne kontrollierte Lüftung nur durch zusätzliche Lüftungsmaßnahmen des Nutzers erreicht werden kann, ergibt sich hieraus ein beträchtliches Haftungsrisiko. Will der Leistungserbringer sich dem entziehen und trotzdem auf eine kontrollierte Lüftungsanlage verzichten, muss er eine individuelle vertragliche Vereinbarung mit dem Nutzer treffen, die den Umfang der notwendigen Lüftungsmaßnahmen ausführlich beschreibt und auch über die möglichen (negativen) Folgen bei Verzicht auf eine maschinelle Lüftung aufklärt. So ist nach Autor und Gutachter RA Dietmar Lampe die aktuelle Rechtslage.

Wer allerdings meint, dem Haftungsrisiko von vornherein elegant durch Standard-Formulierungen oder gar Mustertexte im Leistungsverzeichnis zu entgehen, der geht unter Umständen ein erhebliches Risiko ein. Dazu RA Lampe: „Wird eine vorformulierte Vertragsklausel verwandt, so handelt es sich dabei um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 305 ff. BGB, die einer gesonderten Wirksam-

keitskontrolle unterliegt. Das heißt, eine solche Regelung ist nur wirksam, wenn sie keine unangemessene Benachteiligung des anderen Vertragspartners bewirkt. Eine solche unangemessene Benachteiligung ist gemäß § 307 Abs. 2 BGB dann gegeben, wenn von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abgewichen würde oder wesentliche Rechte oder Pflichten dadurch in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise eingeschränkt werden. Da ein Planer grundsätzlich verpflichtet ist, eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Bauausführung zu planen, könnte eine Formulklausel des Inhalts, dass die Regeln der Technik nur eingehalten sind, wenn der Nutzer die erforderliche Lüftung per Fensterlüftung selbst vornimmt, eine in AGBs unzulässige Einschränkung der vertraglichen Leistungspflicht enthalten. Zwar unterliegen reine Beschaffenheitsvereinbarungen, wie beispielsweise eine Baubeschreibung, grundsätzlich nicht der Inhaltskontrolle. Gleichwohl können in AGBs enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen unwirksam sein, wenn sie der grundsätzlich vorrangigen Individualvereinbarung widersprechen.“

#### Rechtliche Grauzone

Schon heute könne in Zweifel gezogen werden, ob die Sicherstellung des notwendigen Luftaustausches nur über Fensterlüftung überhaupt noch den Regeln der Technik entspricht. Hier bewegt sich die Baubranche derzeit noch in einer rechtlichen Grauzone. Das sei insofern problematisch, als der Auftragnehmer zum Zeitpunkt der Abnahme ein mangelhaftes Werk schulde, die Re-

#### Urteile zur Frage: Welche Nutzerunterstützung darf man erwarten?

LG Lüneburg, Urteil v. 22.11.2000, Az. 6 S 70/00:

„Diese Obliegenheit des Mieters zur Vermeidung von Schimmelbildung und Feuchtigkeit findet ihre Grenze dort, wo unzumutbare Anstrengungen verlangt werden. ... Einem Mieter ist es auch nicht zuzumuten, mehrmals am Tag im Abstand von wenigen Stunden Stoß zu lüften.“

AG Bochum, WuM 1988, 354:

„Eine Wohnungslüftung im Abstand von 3 bis 4 Stunden ist nicht zumutbar.“

AG Hamburg, WuM 1988, 357:

„Dem Mieter kann ein mehr als zweimaliges Lüften am Tag nicht zugemutet werden.“

BGH, Urteil vom 09.07.2002, Az. X ZR 242/99:

Haben die Parteien die Beschaffenheit des Werks nicht ausdrücklich vereinbart, ist ein für den vertraglich vorausgesetzten, d. h. den vom Besteller beabsichtigten und dem Unternehmer bekannten Gebrauch, hilfsweise ein für den gewöhnlichen, d. h. den nach Art des Werkes üblichen Gebrauch funktionstaugliches und zweckentsprechendes Werk geschuldet. Eine Werkleistung kann also auch dann fehlerhaft sein, wenn bei der Errichtung des Werkes die für diese Zeit allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden (BGHZ 139, 16, 18). Diese können bei der Beurteilung der Mangelfreiheit eines Werkes allenfalls dann Bedeutung gewinnen, wenn nach dem konkret abgeschlossenen Vertrag ein bestimmter Gebrauch des Werkes nicht vorausgesetzt wurde.

BGH, Urteil vom 21.03.2002, AZ. VII ZR 493/00:

„Da die Parteien die für eine ausreichende Lüftung der Wohnung erforderliche zweimalige Stoßlüftung und den erforderlichen erhöhten Heizungsanfang als Beschaffenheit und eine entsprechende Gebrauchstauglichkeit nicht vereinbart haben, schuldet der Beklagte die Beschaffenheit und die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung, die der Kläger nach der Verkehrssitte erwarten durfte. Das Berufungsgericht hat den Vertrag rechtsfehlerfrei dahingehend ausgelegt, dass der Beklagte vertraglich eine Gebrauchstauglichkeit der Wohnung schuldet, die besondere Lüftungsmaßnahmen des Erwerbers und einen erhöhten Heizaufwand nicht erfordert.“

geln der Technik sich aber im Laufe des Bauvorhabens ändern können. Nach Lampes Einschätzung werden kontrollierte Lüftungsanlagen schon im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen dichter Gebäudehülle und Raumklima zukünftig zunehmend mehr anerkannt und als notwendig erachtet werden. Zu diesem nicht näher zu bestimmenden Zeitpunkt werden sie im Wohnungsbau zu den an-

erkannten Regeln der Technik gehören und somit schon nach allgemeinen Grundsätzen vorzusehen sein. Diesen Zeitpunkt sollten Bauplaner und -ausführende nicht verpassen. ■

© Internetinformationen:  
[www.wohnungslueftung-ev.de](http://www.wohnungslueftung-ev.de)