

Rechtliche Grundlagen für Wohngesundheits

**Informationen für
Planer, Bauunternehmer, öffentliche Auftraggeber und
private Bauherren**

Inhalt

1	Vorwort	4
1.1	Haftung und Versicherung	4
2	Bürgerliches Gesetzbuch	5
3	Strafgesetzbuch	5
4	Produktsicherheitsgesetz	6
5	EU- Bauprodukteverordnung	7
6	Musterverwaltungsvorschrift MVV TB	8
6.1	Wesentliche Aussagen:	8
6.2	Detaillierte Aussagen Anhang 8	8
6.3	Wesentliche Anforderungen an einzelne Bauprodukte:	9
6.3.1	TVOCspez	9
6.3.2	TSVOC	9
6.3.3	Einzelstoffbewertung	9
7	Landesbauordnungen	9
7.1	Wichtig für den Verbraucher	10
7.2	Unzumutbare Belästigungen	10
7.3	Problematik für den Bauausführenden:	10
8	Strahlenschutzgesetz	10
9	Trinkwasserverordnung	11
10	Haftung des Architekten bei Schadstoffbelastungen	11
10.1	Vertragliche Vereinbarungen	11
10.2	Beispiel der Einforderung der Architektenhaftung	12
11	Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz	13
11.1	Fürsorgepflichten des Arbeitgebers	13
11.2	Welche privatrechtlichen Schutzbestimmungen gelten?	13
11.3	Auszug aus § 5 Arbeitsschutzgesetz:	14
11.4	Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)	14
12	Werbung mit Gesundheit	15
12.1	Erhöhte Anforderungen an "Wohngesundheit"	15
12.2	Allgemeines Urteil zu Werbeaussagen "Gesundheit"	15
12.3	Anforderungen an den wissenschaftlichen Nachweis:	16
13	Gesetzliche Vorgaben und Empfehlungen in Österreich	16
13.1	Kapitel 8 Schutz vor gefährlichen Immissionen	16
14	Gerichtsurteile	17
14.1	Verschwiegene Mängel beim Hauskauf	18
14.2	Mietminderungen - Kündigungsrecht	18
14.2.1	Geruchsbelästigung durch Lösungsmittel - 90%(!) Mietminderung	18

14.2.2	Mietminderung durch Schadstoffe in der Wohnung: Risiko genügt	18
14.2.3	Gesundheitsgefährdung in einer Mietswohnung	19
14.2.4	Der konkrete Verdacht einer Gesundheitsgefahr reicht aus.	19
14.2.5	Mietminderung wegen Asbestbelastung	19
14.2.6	Kosten für Schadstoffprüfung hat der Vermieter zu tragen	19
14.2.7	"Gesundheitsgefährdung" im Mietrecht	20
14.2.8	Mietminderung bei hoher Staubbelastung (KMF Belastung)	20
14.2.9	EuGH-Urteil stärkt Verbraucher (9.10.2015):	20
14.2.10	Weitere Auflistung von Prozessurteilen zu Mietminderungen	21
14.3	Berufskrankheiten.....	21
15	Weiterführende Links.....	21
15.1	Textvorschläge Ausschreibung	21
15.2	Gütezeichen für Baustoffe aus "gesundheitlicher" Sicht	21
15.3	Gesundheitsrisiken in Gebäuden	21
15.4	Barrierefreiheit für Umwelterkrankte.....	21
15.5	Bodenbeläge, mögliche Schadstoffe	21
15.6	VOC - EGGBI Zusammenfassung.....	21
15.7	Schadensfälle an Schulen und Kitas	21
16	Allgemeiner Hinweis und Impressum	22

Bitte beachten Sie die zahlreichen erklärenden Links in dieser Stellungnahme. Sollten Sie diese Zusammenfassung in Papierform erhalten haben, so bekommen Sie die ständig aktualisierte Version als PDF mit "funktionierenden" Links unter http://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Rechtliche_Grundlagen_fuer_Wohngesundheits.pdf

1 Vorwort

- Steigendes allgemeines "Gesundheitsbewusstsein"
- zunehmende Medienberichte zu "Schadstoffproblemen" in Gebäuden, aber auch
- ein steigender Anteil von Allergikern, Chemikaliensensitiven

veranlassen immer mehr Verbraucher, bei gesundheitlichen "Beschwerden" die Ursachen dafür im häuslichen Umfeld, am Arbeitsplatz, in Schule und Kita zu suchen und "Verantwortliche" ausfindig zu machen, die sie für ihre Probleme haftbar machen können.

Eine Reihe von Gesetzen garantiert dem Verbraucher grundsätzlich ein gesundheitsverträgliches Gebäude.

Viele Planer, Architekten, Bauunternehmen und Handwerker sind aber nach wie vor der irrigen Ansicht,

- die ausschließliche Verwendung von "zugelassenen Baustoffen" und die Orientierung an
- diversen Gütezeichen
- Auswahl "ökologischer Baustoffe"

würde ausreichen, um sie von jeglicher Haftung zu entbinden,

- falls die Innenraumluft tatsächlich schadstoffbelastet ist oder
- der Gebäudenutzer "störende" Gerüche reklamiert.

Zahlreiche Gerichtsverfahren in den letzten Jahren haben aber ergeben, dass letztendlich – entsprechend den Landesbauordnungen je nach Auftragsumfang Verarbeiter, Bauunternehmer, Planer durchaus haftbar gemacht werden können,

wenn der Bauherr solche Mängel mit entsprechenden Schadstoffprüfberichten reklamiert, da für den Endkunden nicht die "Unbedenklichkeit der Einzelprodukte", sondern das "Produkt Gebäude" maßgeblich ist.

Vor den "Gebäude- Auftragnehmer" ist es meist sehr schwer- oft aber auch unmöglich, diese Haftung an seine Vorlieferanten (Baustoffhändler, Baustoffhersteller) weiterzureichen, falls die einzelnen Produkte entsprechende gesetzliche Anforderungen erfüllen und beispielsweise Schadstoffgrenzwerte auch einhalten, sich aber aus der Summe all dieser Produkte im Gebäude sich dennoch insgesamt erhöhte Werte ergeben.

Wesentliche Grundlage für Richterentscheidungen bilden dann die "Empfehlungen" des Umweltbundesamtes bezüglich hygienischer Raumluftbewertung und damit empfohlenen "Nutzungshinweisen" von "hygienisch auffällig" bis "hygienisch inakzeptabel"

sowie Einzelstoff – Richtwerte, bei deren Überschreitung gesundheitliche Risiken nicht mehr auszuschließen sind.

1.1 Haftung und Versicherung

Bauunternehmer, Planer sollten grundsätzlich mit ihrer Versicherung klären, wie weit entsprechende Schäden durch unterschiedliche Policen gedeckt sind – eine "Schadstoffversicherung" per se gibt es nicht.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Auflistung gesetzlicher Vorgaben, die im Einzelfall bei "Reklamationen" Anwendung finden können.

2 Bürgerliches Gesetzbuch



§ 633

Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Textquelle

Grundsätzlich fordert somit bereits das Bürgerliche Gesetzbuch, dass sich auch ein Gebäude wie jedes andere "Produkt" für die "gewöhnliche Verwendung eignet" –

Wenn somit die Nutzung eines Gebäudes zu gesundheitlichen Beschwerden führt, ist dies sicherlich keine "Beschaffenheit, die der Besteller erwarten kann."

3 Strafgesetzbuch

§ 319 StGB

Baufährdung

(1) Wer bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Baues oder des Abbruchs eines Bauwerks gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und **dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet**, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Ebenso wird bestraft, wer in Ausübung eines Berufs oder Gewerbes bei der **Planung, Leitung oder Ausführung eines Vorhabens, technische Einrichtungen in ein Bauwerk einzubauen oder eingebaute Einrichtungen dieser Art zu ändern, gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet**.

(3) Wer die Gefahr **fahrlässig verursacht**, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(4) Wer in den Fällen der Absätze 1 und 2 fahrlässig handelt und die Gefahr fahrlässig verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Textquelle

4 Produktsicherheitsgesetz

Abschnitt 2

Voraussetzungen für die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt sowie für das Ausstellen von Produkten

§ 3

Allgemeine Anforderungen an die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt

(1) Soweit ein Produkt einer oder mehreren Rechtsverordnungen nach [§ 8 Absatz 1](#) unterliegt, darf es nur auf dem Markt bereitgestellt werden, wenn es

1. die darin vorgesehenen Anforderungen erfüllt und
2. die Sicherheit und Gesundheit von Personen oder sonstige in den Rechtsverordnungen nach [§ 8 Absatz 1](#) aufgeführte Rechtsgüter bei bestimmungsgemäßer oder vorhersehbarer Verwendung nicht gefährdet.

(2) Ein Produkt darf, soweit es nicht Absatz 1 unterliegt, nur auf dem Markt bereitgestellt werden, wenn es bei bestimmungsgemäßer oder vorhersehbarer Verwendung die Sicherheit und **Gesundheit von Personen nicht gefährdet**. Bei der Beurteilung, ob ein Produkt der Anforderung nach Satz 1 entspricht, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Eigenschaften des Produkts einschließlich seiner Zusammensetzung, seine Verpackung, die Anleitungen für seinen Zusammenbau, die Installation, die Wartung und **die Gebrauchsdauer**,
2. **die Einwirkungen des Produkts auf andere Produkte, soweit zu erwarten ist, dass es zusammen mit anderen Produkten verwendet wird**,
3. die Aufmachung des Produkts, seine Kennzeichnung, die Warnhinweise, die Gebrauchs- und Bedienungsanleitung, die Angaben zu seiner Beseitigung sowie **alle sonstigen produktbezogenen Angaben oder Informationen**,
4. **die Gruppen von Verwendern, die bei der Verwendung des Produkts stärker gefährdet sind als andere**.

https://www.gesetze-im-internet.de/prodsg_2011/BJNR217900011.html

*(Kommentar: EGGBI zu Punkt 4: Dazu zählen aus unserer Sicht Gebäudenutzer mit erhöhtem Gesundheitsschutzbedarf wie Kleinkinder, ältere Menschen, Schwangere, aber auch [Allergiker](#) - geschätzt **30 % der Bevölkerung**)*

Die „EG Richtlinie 89/106/EWG“, zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten über Bauprodukte, wurde am 21. Dezember 1988 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassen. Diese Bauprodukterichtlinie wurde in Deutschland durch das „Gesetz über das Inverkehrbringen von und den freien Warenverkehr mit Bauprodukten“ (Bauproduktegesetz – BauPG) umgesetzt. Darüber hinaus ist ein Bauprodukt Gegenstand weiterer Regelungen und Gesetze, wie beispielsweise (seit dem 01.01.2012) das **Produktesicherheitsgesetz** (ProdSG). **Die Verwendung** von Bauprodukten wird darüber hinaus in den Bauordnungen der einzelnen Länder geregelt.

5 EU- Bauprodukteverordnung

Die neue Bauprodukteverordnung (BauPVO)

Ab Juli 2013 gilt in der EU eine neue Verordnung zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten. Die Zielsetzung der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 (EU-BauPVO) ist dieselbe wie schon in der Richtlinie 89/106/EWG, die sie ersetzt: den freien Verkehr mit Bauprodukten auf dem Binnenmarkt und ihre uneingeschränkte Verwendung - ohne Kerben in Schutzniveaus - zu fördern. Grundanforderungen nach Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Anhang I der Bauproduktenverordnung sind

1. *Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,*
2. *Brandschutz*
3. **Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**
4. *Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung*
5. *Schallschutz*
6. *Energieeinsparung und Wärmeschutz*
7. *Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen*

Für jede der geforderten Eigenschaften müssen bei allen Bauprodukten, die nach europäischen Normen gefertigt und geprüft wurden, produktspezifische Angaben gemacht werden.

Anhang 1 der Bauprodukteverordnung – Grundanforderungen an Bauwerke (Seite L 88/33 Amtsblatt)

Zitat:

3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Das Bauwerk muss derart entworfen und ausgeführt sein, dass es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit von Arbeitnehmern, Bewohnern oder Anwohnern gefährdet und sich über seine gesamte Lebensdauer hinweg weder bei Errichtung noch bei Nutzung oder Abriss insbesondere durch folgende Einflüsse übermäßig stark auf die Umweltqualität oder das Klima auswirkt:

- a) Freisetzung giftiger Gase;*
- b) Emission von gefährlichen Stoffen, flüchtigen organischen Verbindungen, Treibhausgasen oder gefährlichen Partikeln in die Innen- oder Außenluft;*
- c) Emission gefährlicher Strahlen;*
- d) Freisetzung gefährlicher Stoffe in Grundwasser, Meeresgewässer, Oberflächengewässer oder Boden;*
- e) Freisetzung gefährlicher Stoffe in das Trinkwasser oder von Stoffen, die sich auf andere Weise negativ auf das Trinkwasser auswirken;*
- f) unsachgemäße Ableitung von Abwasser, Emission von Abgasen oder unsachgemäße Beseitigung von festem oder flüssigem Abfall;*
- g) Feuchtigkeit in Teilen des Bauwerks und auf Oberflächen im Bauwerk.*

In dieser Verordnung wird zwar offensichtlich das "Bau-Produkt" als "Verursacher für Probleme im Bauwerk" gesehen, dem Planer/ Bauunternehmer fehlen allerdings die Nachweise, ob er tatsächlich mittels der EU Bauproduktverordnung ein Instrument der Produktbewertung **zur Erreichung dieser "Vorgaben" (für die letztlich wieder er haftet) erhält.**

Zwar versuchten nationale Ergänzungen wie z.B. Zusatzanforderungen im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung in Deutschland bisher die gesundheitlichen Anforderungen umfassender **zu definieren**- dies wurde aber durch ein EU Urteil aktuell ausser Kraft gesetzt.

Das derzeit allein "maßgebliche" CE Zeichen für eine europäische Zulassung zeichnet sich durch massive Mängel an echten, überprüften und nachvollziehbaren Informationen aus.

6 Musterverwaltungsvorschrift MVV TB

In diesen "Technische Baubestimmungen" finden sich wesentliche Anforderungen im Hinblick auf Gesundheitsschutz, die vor allem auch in den Landesbauordnungen (nächstes Kapitel) ihren Niederschlag finden.

Die neue MVV TB wurde auf der Grundlage des [EuGH-Urteils vom 16.10.2014](#) zum Verstoß Deutschlands gegen die europäische Bauproduktenverordnung erarbeitet.

Die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) wurde erstmals mit Stand vom 31.08.2017 veröffentlicht. Die MVV TB wird zukünftig die Listen der Technischen Baubestimmungen (LTB) sowie die Bauregellisten (BRL) ersetzen. Hierzu wird in der neuen Bauordnung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage geschaffen. Die Einführung in den Bundesländern erfolgt nun sukzessive. An dieser Stelle möchte ich einen stets möglichst aktuellen Stand zum Verfahren festhalten. **Ausgabe 2017 (Stand 11.12.2017)**

Umgesetzt werden diese Anforderungen in den Bundesländern durch eigene Verordnungen (mit nur geringfügigen Abweichungen) – **Stand der Umsetzung September 2018**

6.1 Wesentliche Aussagen:

A 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz Seite 58

A 3.1 Allgemeines

Gemäß § 3 und § 13 MBO1 sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, **Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.**

6.2 Detaillierte Aussagen Anhang 8

Anforderungen an bauliche Anlagen bezüglich des Gesundheitsschutzes (ABG) Stand: Mai 2017

Gegenstand und Geltungsbereich:

In diesem Dokument werden die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich des Gesundheitsschutzes konkretisiert.

"Die Luftqualität in Innenräumen spielt dabei eine wesentliche Rolle für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen.

In zahlreichen wissenschaftlichen Studien ist mittlerweile belegt, dass die Ausbildung von Atemwegserkrankungen, Entzündungsreaktionen und Reizschädigungen am Atemtrakt und den Augen, systemische Schädigungen, Sensibilisierungen/Allergien sowie eine Reihe unspezifischer Symptome (Unwohlsein, Kopfschmerzen, Übelkeit, zentralnervöse Störungen, Schwindel usw.) in direktem Zusammenhang mit der Innenraumluftqualität und Luftverunreinigungen stehen.

*Unter den gesundheitsschädigenden Wirkungen erfordern karzinogene, mutagene und reproduktionstoxische Auswirkungen eine besondere Beachtung. **Die Gesundheits- und Hygieneanforderungen an bauliche Anlagen leiten sich aus den gesundheitsrelevanten Eigenschaften der verwendeten Bauteile, Bausätze und Baustoffe ab.***

Diese können in entscheidendem Maß durch Emissionen zu den Raumlftverunreinigungen beitragen und erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit verursachen.

Sie müssen daher im Hinblick auf den Gesundheitsschutz Anforderungen an Inhaltsstoffe und an die Freisetzung schädlicher Stoffe erfüllen.

*Dazu gehören potentielle Emissionen flüchtiger anorganischer und organischer Verbindungen ebenso wie von Partikeln. Zu berücksichtigen sind sowohl bauliche Anlagen, Bauteile und Baustoffe mit direktem als auch indirektem Kontakt zum Innenraum, **das heißt auch solche Produkte, die zwar mit anderen Produkten verkleidet oder abgedeckt, aber nicht diffusionsdicht abgeschottet sind.** Auch der Gehalt nicht oder wenig flüchtiger chemischer Stoffe ist für die gesundheitliche Bewertung von Bedeutung, da diese z.B. durch das Bearbeiten der Produkte auch in partikel- oder staubgebundener Form freigesetzt und für den menschlichen Körper verfügbar gemacht oder durch direkten Hautkontakt aufgenommen werden können."*

6.3 Wesentliche Anforderungen an einzelne Bauprodukte:

6.3.1 TVOCspez

Die Anforderungen sind erfüllt, wenn nach 3 Tagen der TVOCspez-Wert bei $\leq 10 \text{ mg/m}^3$ liegt und wenn nach 28 Tagen der TVOCspez-Wert bei $\leq 1,0 \text{ mg/m}^3$ liegt.

6.3.2 TSVOC

Summe der schwerflüchtigen organischen Verbindungen Die Anforderungen sind erfüllt, wenn die Summe der SVOC in der Kammerluft nach 28 Tagen eine Konzentration von $0,1 \text{ mg/m}^3$ nicht überschreitet

6.3.3 Einzelstoffbewertung

Neben der Bewertung der Emissionen über den Summenwert TVOCspez ist die Bewertung von einzelnen flüchtigen organischen Verbindungen nach 28 Tagen erforderlich. Hierzu werden in der Analyse der Kammerluft zunächst alle Verbindungen, deren Konzentration $1 \mu\text{g/m}^3$ erreicht oder übersteigt, identifiziert und mit der Angabe ihrer CAS-Nummer ausgewiesen sowie je nach Zugehörigkeit quantifiziert.

Aktuelle Richtwerte

7 Landesbauordnungen

In den Landesbauordnungen wird definitiv am wirkungsvollsten für den Verbraucher auf den "Gesundheitsschutz" verwiesen. Die Voraussetzungen ergeben sich auch aus den Vorgaben des Instituts für Bautechnik DiBt - unter anderem aus der Musterverwaltungsvorschrift (neu: 31.08.2017- Ausgabe 2017).

Art. 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere **Leben und Gesundheit**, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

Strittig derzeit der Punkt 4:

(4) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, **wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.**

Während die Bundesregierung ebenso wie Verbraucherschützer überzeugt sind, dass das geforderte Schutzniveau durch die europäische Bauprodukteverordnung bzw. das CE Zeichen **nicht ausreichend geschützt wird**, sind zusätzliche Prüfanforderungen diesbezüglich derzeit durch ein EU Urteil ausser Kraft gesetzt. Siehe dazu EGGBI Bewertung CE Zeichen

Konkretes Beispiel Landesbauordnung Bayern:

Art. 3 Allgemeine Anforderungen
Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen
Art. 15 Bauprodukte

Hier wird auf die Europäische Bauprodukteverordnung verwiesen - zusätzliche Anforderungen bezüglich gesundheitlicher Vorsorge (Anforderungen bei bauaufsichtlichen Zulassungen mit AqBB Prüfungen für bestimmte Produktgruppen sind derzeit durch ein EU Urteil ausser Kraft gesetzt, die Bundesregierung hat dagegen geklagt.

7.1 Wichtig für den Verbraucher

Entscheidend sind bei den Landesbauordnungen bzw. auch in der Musterbauordnung bezüglich "Gesundheit" für den Verbraucher sind aber vor allem die Forderungen

§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse (entspricht Punkt 11 bayerische LBO)

„Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere

- **chemische, physikalische oder biologische Einflüsse**
- **Gefahren oder**
- **unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.** Allgemeine Anforderungen

Auch längerfristige Geruchsbelastungen zählen nach unserer Auffassung zu "unzumutbaren Belästigungen".

7.2 Unzumutbare Belästigungen

"Die Kommentarliteratur ist sich darüber einig, dass unzumutbare Belästigungen unterhalb der Schwelle der reinen Gefahrenabwehr anzusiedeln sind. Sie stellen "Störungen" dar, ohne schadensbegründend zu sein.

Solche Belästigungen sind z.B. Störungen des körperlichen oder seelischen Wohlbefindens oder sonstige, die Leistungsfähigkeit oder Lebensfreude des Menschen Beeinträchtigungen, insbesondere solche durch Geräusche, Gerüche, Wärme, optische Reize oder Ungeziefer, ohne gesundheitsgefährdend zu sein. (vgl. [Simon/Busse, 2016, Art. 3, Rn 130](#); und [Alexejew, 2016, §3, Rn.26](#))

Quelle: Rudolf Müller Verlag; "[Emissionen aus Bauprodukten](#)"(1/2017)"

7.3 Problematik für den Bauausführenden:

Während der Verbraucher hier bestmögliche "Sicherheit" erhält, fehlen dem Bauunternehmen aktuell ausreichende Informationen, mit welchen Produkten er diese Anforderungen sicher erfüllen kann - entsprechen muss er eigenverantwortlich die Haftung übernehmen, wenn durch von ihm ausgewählte Bauprodukte "in Summe" im Gebäude ein berechtigter Reklamationsfall bezüglich Raumluftqualität vorliegt.

8 Strahlenschutzgesetz

gültig ab 31.12.2018

Regelungen, Referenzwerte im Hinblick auf die Radonbelastung in Innenräumen und an Arbeitsplätzen. Mehr Infos dazu mit den wesentlichen Passagen bezüglich Wohngesundheits in unserer Schriftenreihe, Zusammenfassung

[Radonbelastungen in Gebäuden](#) (Kapitel 9: Richtwerte- Referenzwerte)

Link zum

Bundesgesetzblatt Strahlenschutzgesetz und

["Gesetz zur Neuordnung des Rechts zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung"](#)

Siehe auch [Entwurf zur Modernisierung der Strahlenschutzverordnung \(Mai 2018\)](#)

9 Trinkwasserverordnung

Anforderungen an die "gesundheitsrelevante Qualität" von Trinkwasserleitungen stellt auch die

Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001

§ 17 Anforderungen an Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser

(1) Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder **Verteilung von Trinkwasser** sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

(2) Werkstoffe und Materialien, die für die Neuerrichtung oder Instandhaltung von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser verwendet werden und Kontakt mit Trinkwasser haben, dürfen nicht

1. den nach dieser Verordnung vorgesehenen Schutz der menschlichen Gesundheit unmittelbar oder mittelbar mindern,

2. **den Geruch oder den Geschmack des Wassers nachteilig** verändern oder

3. Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik unvermeidbar ist.

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den in Satz 1 genannten Anforderungen entsprechen.

Literaturquelle (Seite 14)

Siehe dazu auch "gesundheits- verträgliche Trinkwasserleitungen"

10 Haftung des Architekten bei Schadstoffbelastungen

Nicht nur das Bauunternehmen ist entsprechend den Landesbauordnungen (bzw. Musterbauordnung) verpflichtet, ein "wohngesundheitlich" einwandfreies Gebäude zu errichten,

Zitat:

*„Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse **Gefahren oder unzumutbare Belästigungen** entstehen (siehe dazu Punkt 7)...*

Auch der Architekt steht hier offensichtlich eindeutig in der Haftung – Architektenkammern sollten die wirtschaftlichen Fragen dazu auch mit den Versicherungen klären.

Zitat:

10.1 Vertragliche Vereinbarungen

In jedem Stadium seiner Leistungserbringung kann der Architekt damit beauftragt werden, sein Augenmerk besonders auf baubiologische und gesundheitliche Themen zu richten.

Bei der Grundlagenermittlung hat der Architekt die Interessenlage des Bauherrn zu erforschen. Er muss deshalb auch ohne besonderen Auftrag herausfinden:

- ob besondere energiesparende Maßnahmen gewünscht sind,
- ob der Bauherr bestimmte allergene Stoffe meiden möchte,
- ob er an einer guten Innenraumluftqualität besonderes Interesse hat und
- ob es wegen der besonderen Art der Nutzung bestimmter Lüftungsanlagen – über die anerkannten Regeln der Technik hinaus – und ähnlichem bedarf.

Was der Auftraggeber nicht bereits selbst vorgibt, muss der Architekt erfragen. Er ist Sachwalter der Bauherreninteressen.

Quelle: Deutsches Architektenblatt, September 2015

"Im Architektenvertrag können Zielwerte für die Innenraumluftqualität vorgegeben werden, also etwa Grenzwerte für Stoffe wie Formaldehyd oder Radon.

Es können auch Belastungshöchstwerte einzelner Baustoffe als Bausoll vereinbart werden.

Die Parteien können festlegen, dass nur Baustoffe mit entsprechender Zertifizierung verwendet werden dürfen und dass der Architekt einen Sonderfachmann einzuschalten hat, der ggf. baubegleitende Messungen oder auch Abschlussmessungen durchführt, um erzielte Werte zu dokumentieren. Schließlich kann dem Architekten vorgegeben werden, dass das Gebäude ein bestimmtes Zertifikat erhalten soll und somit rechtzeitig die Vorgaben der Zertifizierungsstelle zu erfüllen sind."

Ein weiteres Zitat aus 2012:

Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Architekten und dem Bauherrn:

Der Architekt hat aufgrund seines Werkvertrags mit dem Bauherrn, der im Regelfall bezüglich des Neubaus oder Abbruchs meist Laie ist, weitgehende Beratungspflichten. Beim Neubau eines Gebäudes ist **er deshalb verpflichtet, die Verwendung von zugelassenen und schadstofffreien Baumaterialien sicherzustellen**. Soweit ihm hierfür die erforderlichen Detailkenntnisse fehlen, muss er dem Bauherrn die Beauftragung eines Fachmanns empfehlen. Dies gilt insbesondere bei speziellen Wünschen des Bauherrn zur Frage, welche schädlichen Auswirkungen eventuell auch von zugelassenen Baumaterialien ausgehen können. Dagegen hat er nicht die Pflicht, die Verwendung nicht zugelassener gesundheitsschädlicher Baumaterialien beim Einbau durch die Handwerker zu überprüfen. "[Architektenkammer Baden-Württemberg, 27.01.2012](#)

"Haftung droht dem Architekten und Ingenieur nicht nur in jeder Leistungsphase, sondern auch schon bei Vertragsabschluss. Sie haften nicht nur für die mangelhafte Erstellung der Planung, für Fehler in der Vergabe des Bauvorhabens und für sonstige Verletzungen vertraglicher Pflichten, sondern nicht selten auch für Mängel, die durch die Bauunternehmer hervorgerufen wurden.

Der Anspruchsteller kann sich aussuchen, von welchem der Gesamtschuldner er den Schadensersatz erhält. Ist der Unternehmer insolvent oder nicht mehr existent, wird sich der Anspruchsteller an den Architekten und Ingenieur halten." [Architekten- und Ingenieurausstattung](#)

Offensichtlich ist diese Haftung des Architekten nicht allen bekannt - ansonsten käme es nicht immer wieder auch bei Neubauten zu unverantwortlichen Schadstoffbelastungen - selbst bei Schulen und Kitas mit unstrittig voraussetzbarem "**erhöhten Bedarf an gesundheitlicher Unbedenklichkeit**".

Wichtig vor allem aber auch bei Rechtsstreitigkeiten:

Je nach beauftragter Leistungsphase haftet der Architekt zwischen 5 und 10 Jahren bei durch ihn verschuldeten Mängeln. ([Baunetz- Gewährleistung](#)).

10.2 Beispiel der Einforderung der Architektenhaftung

ZDF Juli 2016

ZDF Länderspiegel berichtet über Schadstoffe in KITA Wallerfangen – "ökologische" Kita seit Jahren wegen Schadstoffbelastung gesperrt, Sanierung des "Neubaus" sollte mindestens 550 000 Euro kosten!

Verursacher: [OSB Platten](#) führen zu [TVOC](#) Raumluftwerten von rund 13 000 µg/m³ (Empfehlung des Umweltbundesamtes: 300 µg/m³)

ZDF [TV Bericht 09.07.2016](#)

[Pressebericht November 2012](#)

[Pressebericht 11.01.2017 Sanierung oder Abriss?](#)

Pressebericht 18.01.2017 "Skandal-Kita wird abgerissen:"

"Die **1,5 Mio Euro teure Einrichtung (33 Plätze)** war im September 2014 nach nur 3-wöchigem Betrieb geschlossen worden. Wegen giftiger Dämpfe wie Formaldehyd. Für 600 000 Euro sollte das Haus saniert werden. **Geht nicht! Denn auch nach der Entkernung gibt's noch immer zu hoch konzentrierte bedenkliche Ausdünstungen.**

Trotzdem bleibt das Gebäude erst mal stehen. Zur Beweis- -Sicherung, denn die Gemeinde hat den Architekten verklagt."

Unsere mehrfache Bitte Eine Zusendung der Prüfberichte(!) wurde uns vom Bürgermeister bis heute (24. September 2018) mit Hinweis auf das noch laufende Gerichtsverfahren trotz mehrfacher Bitten **verweigert**.

11 Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz

Arbeitgeber sind gut beraten, wenn sie bei baulichen Maßnahmen auch die Raumlufthygiene bereits bei der Planung berücksichtigen und mit entsprechenden Anforderungen bereits in der Ausschreibung "Sicherheit" schaffen.

Der Anspruch auf eine "gesunde Raumlufth" ergibt sich nicht nur aus der gesetzlichen Fürsorgepflicht des Arbeitgebers sondern auch aus der rein ökonomischen Überlegung des wirtschaftlichen Aspekts nachweisbaren Leistungsabfalles bis hin zu Krankheitstagen bei Schadstoffbelastungen am Arbeitsplatz. (Beispiel)

Auszug aus:

11.1 Fürsorgepflichten des Arbeitgebers

zum Schutz der Gesundheit des Arbeitnehmers

*„Der Arbeitgeber ist im Rahmen des bestehenden Arbeitsverhältnisses zum Schutz von Leben und Gesundheit der für ihn tätigen Arbeitnehmer verpflichtet. Sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Arbeitsschutzbestimmungen sind dabei zu beachten
Baustellen ohne Gerüst oder Hantieren mit Gefahrstoffen ohne Schutzhandschuhe sind massive Gefährdungen der Arbeitnehmer. **Doch auch mit weniger Spektakulärem, etwa ungenügender Lüftung bei Druckerstaub, mangelhafter Beheizung der Arbeitsräume oder Hygienemängeln, verletzt der Arbeitgeber seine Fürsorgepflicht.***

Öffentlich-rechtliche Vorgaben für die Ausübung der Fürsorgepflicht ergeben sich insbesondere aus den folgenden Rechtsquellen:

- Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG),
- Arbeitssicherheitsgesetz (ASiG),
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und
- Unfallverhütungsvorschriften.

11.2 Welche privatrechtlichen Schutzbestimmungen gelten?

"Privatrechtliche Vorgaben, die letztlich aus der arbeitgeberseitigen Fürsorgepflicht resultieren, macht § 618 BGB. Nach Abs. 1 dieser Vorschrift hat der Arbeitgeber

- **Räume, Vorrichtungen oder Gerätschaften, die er zur Verrichtung der Dienste zu beschaffen hat, so einzurichten und zu unterhalten** und
- Dienstleistungen, die unter seiner Anordnung oder seiner Leitung vorzunehmen sind, so zu regeln,

dass der Arbeitnehmer gegen Gefahr für Leben und Gesundheit soweit geschützt ist, wie die Natur der Dienstleistung es gestattet. Dabei sind selbstverständlich auch die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu beachten. Der Arbeitgeber hat darüber hinaus grundsätzlich auch einer gesundheitsschädigenden Überanstrengung der Arbeitnehmer entgegen zu wirken."

Fürsorgepflichten des Arbeitgebers

EGGBI empfiehlt Unternehmern und Betriebsräten bei der Neuerrichtung von Arbeitsräumen oder deren Sanierung ebenso wie beispielsweise bei der Anschaffung von Bürocontainern bereits im Vorfeld auf eine schadstoffgeprüfte Ausführung aller baulichen Maßnahmen und Anschaffungen zu achten.

11.3 Auszug aus § 5 Arbeitsschutzgesetz:

Beurteilung der Arbeitsbedingungen

"Arbeitsschutzgesetz vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 19. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3836) geändert worden ist"

- (1) Der Arbeitgeber hat durch eine Beurteilung der für die Beschäftigten mit ihrer Arbeit verbundenen Gefährdung zu ermitteln, welche Maßnahmen des Arbeitsschutzes erforderlich sind.
- (2) Der Arbeitgeber hat die Beurteilung je nach Art der Tätigkeiten vorzunehmen. Bei gleichartigen Arbeitsbedingungen ist die Beurteilung eines Arbeitsplatzes oder einer Tätigkeit ausreichend.
- (3) Eine Gefährdung kann sich insbesondere ergeben durch
 1. die Gestaltung und die Einrichtung der Arbeitsstätte und des Arbeitsplatzes,
 2. **physikalische, chemische und biologische Einwirkungen,**
 3. die Gestaltung, die Auswahl und den Einsatz von Arbeitsmitteln, insbesondere von Arbeitsstoffen, Maschinen, Geräten und Anlagen sowie den Umgang damit.

11.4 Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

Die Arbeitsstättenverordnung legt fest, was der Arbeitgeber beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten in Bezug auf die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten zu beachten hat.

Geregelt werden z.B. **Anforderungen an Arbeitsräume, Pausen-, Bereitschafts- und Sanitärräume, Beleuchtung, Belüftung und Raumtemperatur.**

§ 3a Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten

(1) Der Arbeitgeber hat dafür zu sorgen, dass Arbeitsstätten so eingerichtet und betrieben werden, dass von ihnen keine Gefährdungen für die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten ausgehen.

(2) Wer durch eine in Absatz 1 bezeichnete vorsätzliche Handlung das Leben oder die Gesundheit von Beschäftigten gefährdet, ist nach § 26 Nummer 2 des Arbeitsschutzgesetzes strafbar. (Quelle)

Durch entsprechende Berücksichtigung dieser Vorschriften bei Planung baulicher Maßnahmen von Betriebsstätten, Schulen, Kitas (auch Lehrer sind entsprechend Arbeitnehmer) können oft spätere kostenintensive Auseinandersetzungen mit Betriebs- und Personalräten vermieden werden.

Schadstoffbelastungen in Schulen und Kitas
Schadstoffbelastungen am Arbeitsplatz

12 Werbung mit Gesundheit

Bei Werbung mit „Gesundheit“ sind Hersteller ausdrücklich verpflichtet, entsprechende Nachweise beizubringen:

"Es ist jedoch in Bezug auf eine gesundheitsfördernde oder gesundheitssteigernde oder allgemein/verallgemeinernde gesundheitsbezogene - auch präventive - Wirkung ein strenger Nachweis/ Maßstab im Interesse der besonderen Schutzwürdigkeit der Gesundheit anzulegen".

1.2. Nachweis der Richtigkeit: Wer mit gesundheitsbezogenen Aussagen arbeitet, wird zudem bei umstrittenen Aussagen mit einer Umkehr der Darlegungs- und Beweislast beschwert. Er haftet für nachteilige Folgen, je nach Ausgestaltung der Werbung, z.B. bei nur einseitiger Darstellung fachlich umstrittener Wirkungen.

BGH, Urt. v. 7.3.1991, Az.: I ZR 127/89, GRUR 1991 (Seite 3 des Berichtes)

Dennoch verweigern zahlreiche Hersteller, die beispielsweise mit dem Blauen Engel "Umwelt/Gesundheit" "emissionsarm" werben, die vielfach erbetenen Nachweise (Beispiel: OSB)

12.1 Erhöhte Anforderungen an "Wohngesundheit"

Bei erhöhten Anforderungen an die Gesundheit – beispielsweise Gebäude für Allergiker, Umwelterkrankte, aber auch beim Wunsch nach einem "Gebäudesiegel" sind die besonderen Ansprüche möglichst präzise bereits bei Angebotserstellung und Auftragsvergabe zu definieren.

Fest zu legen ist auch der Zeitpunkt der "Übernahme" – besonders bei definierten "Emissionshöchstwerten" muss eine Überprüfung (z.B. Raumlufprüfung) zu dem Zeitpunkt stattfinden, bis zudem der Bauunternehmer für Bauprodukte und deren Verarbeitung alleine zuständig ist. Bei nachträglichen Reklamationen ist es oft schwierig, später eingebrachte "Verursacher" (Teppiche, Böden, Möbel) auszuschließen.

12.2 Allgemeines Urteil zu Werbeaussagen "Gesundheit"

*„Überall dort, wo die **Gesundheit** in der **Werbung** ins Spiel gebracht werde, seien besonders strenge Anforderungen an die Richtigkeit, Eindeutigkeit und Klarheit der Werbeaussagen zu stellen.*

*Dies habe seinen Grund darin, dass die **Gesundheit** in der Wertschätzung des Verbrauchers einen hohen Stellenwert habe und dass mit irreführenden gesundheitsbezogenen Werbeangaben erhebliche Gefahren für das hohe Schutzgut der **Gesundheit** der Bevölkerung verbunden sein könnten.“* Beschluss des Oberlandesgerichts Hamm vom 13.06.2005 - 4 W 70/05

Untersagt ist vor allem auch "Gesundheitswerbung" durch "Ausnutzung von Angst" (IHK Konstanz)

Bedenklich wird es häufig, wenn Ärzte für Produkte in Zusammenhang mit eigenen Therapien, Behandlungsempfehlungen werben.

Sonderfall Medizinrecht

Auch Ärzte haben sich bei ihrer (ohnein stark beschränkten) Werbung an das Werberecht zu halten – ein Arzt mag ja ein Akademiker sein, **sein Wort zur eigenen Therapie gilt jedoch im Werberecht nicht als wissenschaftlicher Nachweis.** Quelle

12.3 Anforderungen an den wissenschaftlichen Nachweis:

Auszug - Zitat:

"Wissenschaftliche Nachweise, insbesondere in Form von Studien, sind vor Gericht das wertvollste Beweismittel zur Untermauerung der Werbebehauptung. Diese Nachweise müssen jedoch bestimmten Standards entsprechen, um überhaupt gerichtlich verwertet werden zu können; ausführliche Informationen hierzu finden sich in unserem Hauptbeitrag zu diesem Thema. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der jüngeren Rechtsprechung in aller Kürze:

- *Der Nachweis muss anhand unabhängiger Forschung nach wissenschaftlich anerkannten Standards erbracht werden; **Studien, an denen der Hersteller (bzw. Vertreiber) selbst beteiligt war, sind kein zulässiges Beweismittel** (OLG Karlsruhe, Urt. v. 23.11.2011, Az. 6 U 93/11).*
- *„Alternative“ Forschungsansätze werden, sofern sie klassischen wissenschaftlichen Erkenntnissen (insbes. Solchen der „Schulmedizin“) widersprechen, vor Gericht in der Regel nicht als Beweismittel anerkannt (OLG Karlsruhe, Urt. v. 13.07.2006, Az. 4 U 12/04).*
- ***Der Nachweis muss bereits vor Beginn der Werbemaßnahmen erbracht sein;** Wirkungen „auf gut Glück“ zu behaupten und später entsprechende Studien nachzuschieben ist nicht zulässig (OLG Düsseldorf, Urt. v. 22.03.2011, Az. I-20 U 85/10).*
- ***Behauptete Kundenzufriedenheit, Kundenrezensionen oder auch das bloße Ausbleiben von Reklamationen können keinen wissenschaftlichen Nachweis ersetzen** (OLG Hamm, Urt. v. 18.11.2010, Az. I-4 U 148/10; LG Stuttgart, Urt. v. 17.02.2012, Az. 31 O 47/11 KfH)."*

Zitat - Quelle und weitere Informationen: Mag. iur Christoph Engel (freier jur. Mitarbeiter der IT-Recht Kanzlei) aus Wellness und Gesundheit in der Werbung

13 Gesetzliche Vorgaben und Empfehlungen in Österreich

Für die Innenraumluft ist vor allem die OIB Richtlinie 3: Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz relevant. In den Bundesländern, in denen die OIB Richtlinie 3 in die jeweiligen Bauordnungen übernommen wurde (dies sind mittlerweile fast alle in Österreich), sind die entsprechenden Vorgaben zu beachten und umzusetzen. Details findet man in den Erläuterungen zur OIB Richtlinie 3.

13.1 Kapitel 8 Schutz vor gefährlichen Immissionen

8.1 Schadstoffkonzentration Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass gefährliche Emissionen aus Baumaterialien und aus dem Untergrund bei einem dem Verwendungszweck entsprechenden Luftwechsel nicht zu Konzentrationen führen, die die Gesundheit der Benutzer beeinträchtigen können. Dies gilt für Baumaterialien jedenfalls als erfüllt, wenn Bauprodukte bestimmungsgemäß verwendet werden, die die landesrechtlichen Vorschriften über Bauprodukte erfüllen.

Hier sehen wir allerdings ein Auslegungsproblem, da aus unserer Erfahrung "zugelassene Produkte" keineswegs immer ausreichend schadstoffgeprüft sind - eine Zuordnung bei Raumlufthproblemen in der Folge unter Umständen sehr aufwändige Auseinandersetzungen zwischen Bauherrn und Herstellern mit sich bringen kann. Auch [diverse Gütezeichen](#) stellen hier keine ausreichende "Garantie" dar.

Hinweis zu Bewertungsrichtlinien

Zur Bewertung von Immissionskonzentrationen kann die "[Richtlinie zur Bewertung der Innenraumlufth](#)", herausgegeben als lose Blattsammlung vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, herangezogen werden.

Weitere Informationen finden Sie in einer Zusammenfassung von raumlufth.org

14 Gerichtsurteile

Wir stellen hier nur einen kleinen Ausschnitt von Urteilen vor, bei denen wegen Schadstoffproblemen geklagt wurde.

Bei Gerichtsurteilen orientieren sich Richter nicht nur an den oben genannten Gesetzen, sondern ziehen für eine "Bewertung" auch eine sehr maßgebliche [Publikation des Umweltbundesamtes](#) heran, in der klare Definitionen zu finden sind, bis zu welchen [TVOC Belastungen](#) Räume als hygienisch einwandfrei zu bezeichnen sind, ab welchen Belastungen nur mehr eine temporäre Nutzung zumutbar und ab welcher Belastung eine Nutzung generell zu unterlassen ist.

Aber auch

- extreme "Gerüche" können bereits zweifellos als unzumutbare Belästigung gesehen werden - siehe dazu ein Urteil bezüglich einer "nur" **geruchsbedingten Möbelreklamation**:

Kurzfassung Urteil dazu:

Wenn Schlafzimmermöbel auch mehr als ein Jahr nach dem Kauf noch einen unangenehmen Chemikaliengeruch verströmen, dann kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten. Dabei ist es ohne Belang, ob die Gerüche auch gesundheitsschädlich sind. [Quelle](#) OLG Bamberg vom 07.08.2009 Aktenzeichen: 6 U 30/09

- **"Riechendes" Parkett muss entschädigt werden**

Geht von der Versiegelung eines Parketts monatelang ein starker Lösungsmittelgeruch aus, so handelt es sich um einen Werkmangel - **selbst wenn damit gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht einhergehen und die Schadstoffbelastungskennzahlen nicht überschritten werden.** (Hier wurde den Hausbesitzern eine Nutzungsentschädigung von 1.800 Euro sowie Ersatz der Kosten für die Neuversiegelung zugesprochen.) (Oberlandesgericht Köln, 3 U 66/02) [Quelle](#)

Es benötigt daher bei Reklamationen auch bei Gebäuden keineswegs dringend **des Nachweises "gesundheitlicher Gefährdung"**.

14.1 Verschwiegene Mängel beim Hauskauf

"Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, können einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen." [BGH Urteil V ZR 30/08 vom 27-03.2009](#)

"Demgegenüber ist das Vorliegen eines offenbarungspflichtigen Mangels bei der Kontaminierung eines Grundstücks mit sog. Altlasten, deren Gefährdungspotential ursprünglich als nicht gegeben oder nur als geringfügig eingestuft, nunmehr aber als gravierend erkannt worden ist, zumindest in der Regel anzunehmen (vgl. Senat, Urt. v. 20. Oktober 2000, [V ZR 285/99](#), [NJW 2001, 64](#); Krüger in Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 9. Aufl., Rdn. 213; vgl. auch BGH, Urt. v. 19. März 1992, [III ZR 16/90](#), [NJW 1992, 1953](#), 1954 f.).

Insoweit besteht zwar eine Gemeinsamkeit mit dem Einsatz von Baumaterialien, die ein gravierendes gesundheitsschädigendes Potential aufweisen. Das gilt umso mehr, wenn diese Materialien Stoffe enthalten, die selbst in geringen Dosen karzinogen wirken. Andererseits gilt es dem Umstand Rechnung zu tragen, dass selbst Baustoffe mit bedenklichen Inhaltsstoffen je nach der Art ihrer Verwendung und Nutzung keine konkrete Gefährlichkeit aufweisen und sie ihre Funktion unproblematisch erfüllen können, solange es nicht zu einem Substanzeingriff kommt - man denke etwa an eine von Mauern umschlossene und von außen nicht zugängliche Dämmschicht, die, solange die Ummantelung aufrechterhalten wird, keine gefährlichen Stoffe diffundiert.

Gesundheitsschädigend in diesem Sinne sind auf jedenfalls die Belastungen in zahlreichen alten Fertighäuser mit erhöhten Formaldehydemissionen aus den Spanplatten bzw. mit Holzschutzmittelbelastungen.

Siehe dazu auch: [ältere Fertighäuser](#)

Noch nicht oberstgerichtlich geklärt ist nach unserer Information(?) die Frage, ob die in den [Landesbauordnungen](#) ebenfalls aufgelisteten auszuschließenden "unzumutbaren Belästigungen" (z.B. Geruchsbelastungen) "offenbarungspflichtig" sind; es lässt sich hier allerdings der Schluss einer Analogie ziehen.

14.2 Mietminderungen - Kündigungsrecht

Viele Urteile betreffen gerichtlich bestätigte "Mietminderungen". In solchen Fällen wird der Vermieter stets versuchen, den Verursacher von Schadstoffproblemen, so diese aus baulichen Maßnahmen stammen zu finden und haftbar zu machen.

14.2.1 Geruchsbelästigung durch Lösungsmittel - 90%(!) Mietminderung

In einem Urteil vom 27.3.1996 (Aktenzeichen: 6 C 32/92) sah das Amtsgericht Schöneberg als erwiesen an, dass eine Geruchsbelästigung durch Lösungsmittel (flüchtige organische Stoffe), die von einer neu renovierten Wohnung in eine darüberliegende Wohnung durch die Decke zogen, die Miete um 90 % minderte. Zudem musste der Vermieter dem Mieter die Kosten eines Gutachters ersetzen, den der Mieter in Sorge um eine Gesundheitsgefahr beauftragt hatte. Das Gericht erkannte einen entsprechenden Schadensersatzanspruch des Mieters an, da der Vermieter sich das Verschulden der Handwerker, übermäßig viel Lösungsmittelgeruch verursacht zu haben, zurechnen lassen musste.

[Quelle](#)

14.2.2 Mietminderung durch Schadstoffe in der Wohnung: Risiko genügt

Grundsätzlich darf man davon ausgehen, dass ein Mangel nicht erst dann vorliegt, wenn und der Mieter auch nicht zuwarten muss, bis eine konkrete Gesundheitsgefährdung eingetreten ist oder sich eine Gefahrenlage offenbart. Nach der Rechtsprechung genügt die ernstzunehmende nicht völlig aus der Luft gegriffene Gefahr einer Gesundheitsgefährdung (OLG Hamm WuM 1987, 248; LG Mannheim WuM 1996, 338). Teils erkennen die Gerichte bereits bei einer geringen Belastung der Raumluft mit Lösungsmitteln eine Mietminderungsquote von z.B. 3,5 % zu (AG Torgau WuM 2003, 316), teils muss der Mieter aber Anzeichen für eine konkrete Gefahrenlage beweisen (LG Osnabrück WuM 2003, 267). [Quelle](#)

Weitere Mietminderungsgründe: [mangelhafte Heizung](#), [mangelnder Schallschutz](#)

14.2.3 Gesundheitsgefährdung in einer Mietwohnung

"Eine Mietwohnung muss sich in einem Zustand befinden, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt.

Ist dies nicht der Fall, so hat der Mieter ein Recht auf Abhilfe.

Wird dem nicht Folge geleistet, so kann er den Mietzins kürzen und unter Umständen sogar Schadenersatz verlangen und fristlos kündigen.

*Die häufigsten Fälle für eine Gesundheitsgefährdung in der Wohnung sind Lärm, Feuchtigkeit (z.B. Schimmelpilz an den Wänden) und Ungeziefer in der Wohnung, **und in den letzten Jahren immer häufiger: Chemikalien und krebserregende Stoffe wie Asbest.***

*Grundsätzlich können Mieter ihre Rechte schon geltend machen, **wenn eine solche Beeinträchtigung bemerkt wird, nicht erst dann, wenn es zu einer Gesundheitsschädigung gekommen ist.***

Grundsätzlich sprechen ein Überschreiten von Grenzwerten oder bereits aufgetretene Krankheitssymptome für eine Gesundheitsgefährdung.

Es gelten immer die neuesten Grenzwerte, d.h. ein Vermieter darf sich nicht darauf berufen, dass die Wohnung den gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baus genügt hat. Vielmehr gelten die aktuellen Richtwerte, auch wenn sie über denen bei Vertragsabschluss liegen!"

(Wirtschaftslexikon)

14.2.4 Der konkrete Verdacht einer Gesundheitsgefahr reicht aus.

Ist die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit des Mieters verbunden, so steht diesem das Recht zur fristlosen Kündigung zu. Der Mieter muss also keinesfalls abwarten, bis er einen Gesundheitsschaden erlitten hat, sondern er kann das Mietvertragsverhältnis fristlos kündigen, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge eine Schädigung der Gesundheit zu erwarten ist.

Mietrecht von A bis Z

14.2.5 Mietminderung wegen Asbestbelastung

Das Landgericht Berlin (LG Berlin, Urt. v. 27.10.1998 - 65 S 223/98) hat wegen einer gebrochenen Asbestfliese in einer Mietwohnung dem Mieter eine Mietminderung von zehn Prozent zu gesprochen. Andere Gerichte (AG Heidelberg, 08.05.1996 - 62 C 63/95, LG Hannover, 30.05.1997 - 8 S 203/96; LG Dortmund, 16.02.1994 - 11 S 197/410) sprachen Mietern im Fall von asbesthaltigen Nachtspeicheröfen eine Mietminderung zwischen 17 und 50 Prozent zu. Asbest findet sich vor allem in Gebäuden, die in den 1960er- bis 1980er-Jahren errichtet wurden. Asbest kann in Abwasserrohren, Balkonbrüstungen, Blumenkästen, Fassadenplatten und besonders häufig in Fußbodenbelägen enthalten sein. Nach Schätzungen des Berliner Mietervereins (BMV) sind allein in Berlin in mindestens 70.000 Wohnungen solche Bodenbeläge zu finden. Vermietern mit Asbest in der Mietwohnung empfiehlt sich daher, diese Stoffe durch Experten zu entsorgen. Informationen über entsprechende Firmen geben häufig die Stadtverwaltungen oder die Landratsämter. Quelle

14.2.6 Kosten für Schadstoffprüfung hat der Vermieter zu tragen

Besteht in einer Mietwohnung ein begründeter Verdacht auf eine Belastung durch Schadstoffe, so muss der Vermieter auf seine Kosten die erforderlichen Untersuchungen veranlassen und für Abhilfe sorgen.

So die Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt (Akt. 33 C 2618 / 98 27)

<http://www.schadstofffrei.de/gerichtsurteile-asbest-und-chemikalien.htm>

Unsere Stellungnahme dazu:

Unbedingt muss aber hier im Vorfeld der Vermieter (beispielsweise unter Vorlage ärztlicher Atteste) möglichst schriftlich aufgefordert werden, solche Prüfungen (unbedingt Prüfumfang/ Anforderungen an den Prüfenden/ Qualifikation schriftlich definieren!) zu veranlassen!

Nur bei Weigerung kann nach entsprechender Fristsetzung gegebenenfalls eine solche Schadstoffprüfung auch selbst beauftragt werden. Auf jeden Fall sollten solche Maßnahmen nicht ohne anwaltlicher Beratung beauftragt werden - fachliche Unterstützung (nur gesundheitsrelevante!) bieten wir dem beauftragten Anwalt gerne an.

14.2.7 "Gesundheitsgefährdung" im Mietrecht

"Grundsätzlich ist der Mieter dafür beweispflichtig, dass eine Gesundheitsgefährdung vorliegt und diese auch erheblich ist. Sofern es bereits zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen gekommen ist, bestehen keine Zweifel daran, dass die Gefährdung auch "erheblich" ist. **Kopfschmerzen, vorübergehenden Geschmacksveränderungen, Brennen in der Nase, Atembeschwerden und Übelkeit reichen aus**" (LG Berlin, Urteil vom 1. März 2001, Az: 67 S 574/99). <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/g1/gesundheit.htm>

14.2.8 Mietminderung bei hoher Staubbelastung (KMF Belastung)

Die Kanzlei Leistikow vertritt in diesem Fall einen Mieter, der über Gesundheitsbeschwerden wie Hautjucken und Atemnot klagte. In seiner Wohnung befanden sich erhebliche Mengen von Staub über lange Zeit. Eine Untersuchung ergab das Vorliegen von künstlichen Mineralfasern. Der Mieter forderte die Mängelbeseitigung. Als diese nicht erfolgte, minderte er die Miete schließlich um 100 %. Der Vermieter verklagte den Mieter daraufhin auf Räumung wegen der ausgebliebenen Mietzahlungen.

Der Mieter wurde auf Räumung verklagt, da er die Miete um 100 % wegen hoher Staubbelastung minderte. Das Gericht wies den Antrag auf Räumung zurück. Das Amtsgericht Charlottenburg (237 C 269/14) hielt dazu fest:

"Denn der Vermieter hat gemäß § 535 Abs.1 S. 2 BGB den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung während der Mietzeit zu gewährleisten und ein Mieter muss eine hohe Raumluftbelastung durch irgendwelche "Fasern",....., grundsätzlich nicht hinnehmen."

Weiter urteilt das Gericht:

*"...dass dem Beklagten wegen erheblicher Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauch seiner Wohnung grundsätzlich Mietminderungs- und Zurückbehaltungsrechte zustanden und bis heute zustehen, und zwar **unabhängig davon, aus welchen Fasern der Staub besteht**. Dem Kläger als **Vermieter obliegt es, die konkrete Ursache für die extreme Staubbelastung in der Wohnung zu ermitteln.**"*

Zur Beweislastverteilung hält das Gericht fest:

*"Denn wenn für einen Schaden in einer Mietwohnung als Ursachen sowohl bauliche Mängel als auch das Nutzerverhalten des Mieters in Betracht kommen muss der Vermieter nach der Rechtsprechung grundsätzlich zunächst beweisen, dass die Schadensursache im Bereich des Mieters gesetzt worden ist, wozu er die Möglichkeit eines **aus seinem Verantwortungs- und Pflichtenkreis herrührenden Schadens ausräumen muss.**"*

Das Gericht hält weiter fest, dass eine 100 %ige Mietminderung nicht dadurch unberechtigt sei, dass der Mieter weiter in der Wohnung leben würde. Mindestens bestünde hier ein 50 %iges Mietminderungsrecht nebst einem Zurückbehaltungsrecht, welches zusammen ebenfalls ein vollständiges Ausbleiben der Miete ausmache. [Geschäftsnummer: 237 C 269/14 verkündet am 01.12.2014 Amtsgericht Charlottenburg](#)

Unsere Stellungnahme dazu: In der Regel kommt es zu solchen Staub- Belastungen,

- wenn beispielsweise im Deckenbereich Faserdämmstoffe – ohne entsprechender „Absperrung zum Raum hin“ eingesetzt werden und durch „Erschütterungen“ (Trittschall) aus dem darüberliegenden Geschoss permanent Fasern in den darunterliegenden Raum freigesetzt werden,
- wenn nach Sanierarbeiten, bei denen Mineralwolle als Dämmstoff entfernt/ eingebaut wurde, nicht für ausreichenden Staubschutz- nachträgliche Staubreinigung gesorgt worden ist...Siehe dazu: BG Bau, [Umgang mit Mineralwollämmstoffen](#)

14.2.9 EuGH-Urteil stärkt Verbraucher (9.10.2015):

- Hersteller müssen für Materialien ihrer Produkte Rede und Antwort stehen ([Pressebericht](#))
- Auskunftspflicht erreicht Promillegrenze ([VDI](#))

14.2.10 Weitere Auflistung von Prozessurteilen zu Mietminderungen

unter anderem durch Schadstoffe, Schimmel, Lärm, Gerüche, Mobilfunkstrahlung, [Mietminderung...](#)

[Link Mobilfunkstrahlung](#)

- [Internationale Gerichtsurteile zu "elektromagnetischen Belastungen"](#)

[Weitere Infos \(1\)](#)

[Urteile \(2\)](#)

[Urteile \(3\)](#)

14.3 Berufskrankheiten

Verursacht durch Schadstoffbelastungen

- **Ein bahnbrechendes Urteil bezüglich der "Begründung":**

Mögliche Berufskrankheit auf Grund toxisch-irritativer Stoffe im **Niedrigkonzentrationsbereich trotz Einhaltung der MAK Werte:**

[Sozialgericht Karlsruhe. 14.12.2016](#)

15 Weiterführende Links

[15.1 Textvorschläge Ausschreibung](#)

[15.2 Gütezeichen für Baustoffe aus "gesundheitlicher" Sicht](#)

[15.3 Gesundheitsrisiken in Gebäuden](#)

[15.4 Barrierefreiheit für Umwelterkrankte](#)

[15.5 Bodenbeläge, mögliche Schadstoffe](#)

[15.6 VOC - EGGBI Zusammenfassung](#)

[15.7 Schadensfälle an Schulen und Kitas](#)

16 Allgemeiner Hinweis und Impressum

EGGBI berät **vor allem** Allergiker, Chemikaliensensitive, Bauherren mit besonderen Ansprüchen an die Wohngesundheit sowie Schulen und Kitas und geht daher bekannter Weise von überdurchschnittlich hohen – präventiv geprägten - Ansprüchen an die Wohngesundheit aus.

EGGBI Definition "Wohngesundheit"

Wir befassen uns in der Zusammenarbeit mit einem umfangreichen internationalen Netzwerk von Instituten, Architekten, Baubiologen, Umweltmediziner, Selbsthilfegruppen und Interessensgemeinschaften ausschließlich mit gesundheitlich relevanten Fragen bei der Bewertung von Produkten, Systemen, Gebäuden und auch Gutachten – unabhängig von politischen Parteien, Baustoffherstellern, Händlern, „Bauausführenden“, Mietern, Vermietern und Interessensverbänden.

Sämtliche "allgemeinen" Beratungen der kostenfreien Informationsplattform erfolgen ehrenamtlich, und es sind daraus keinerlei Rechts- oder Haftungsansprüche abzuleiten. Etwaige sachlich begründete Korrekturwünsche werden kurzfristig bearbeitet. Für die Inhalte von „verlinkten“ Presseberichten, Homepages übernehmen wir keine Verantwortung.

Bitte beachten Sie die allgemeinen
fachlichen und rechtlichen Hinweise zu EGGBI Empfehlungen und Stellungnahmen

Für den Inhalt verantwortlich:

Josef Spritzendorfer

Mitglied im Deutschen Fachjournalistenverband DFJV

Gastdozent zu Schadstofffragen im Bauwesen

spritzendorfer@eggbi.eu

D 93326 Abensberg

Am Bahndamm 16

Tel: 0049 9443 700 169

Kostenlose [Beratungshotline](#)

Ich bemühe mich ständig, die Informationssammlungen zu aktualisieren. Die aktuellste Version finden Sie stets unter

[EGGBI Schriftenreihe](#) und

[EGGBI Downloads](#)