

Rechtliche Grundlagen für Wohngesundheits

Informationen für
Planer, Bauunternehmer, öffentliche Auftraggeber und
private Bauherren

***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 zahlreichen "weiterführenden" Links unter***

https://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Rechtliche_Grundlagen_fuer_Wohngesundheits.pdf

***Für die Meldung nicht mehr "funktionierender Links", inhaltlicher Fehler bedanke ich mich im
Voraus!***

Inhalt

1	Vorwort	5
1.1	Allgemeine Feststellungen zu Wohngesundheit	5
1.2	Haftung und Versicherung	5
2	Bürgerliches Gesetzbuch	6
3	Strafgesetzbuch	6
4	Produktsicherheitsgesetz	7
5	EU- Bauprodukteverordnung	8
6	Musterverwaltungsvorschrift MVV TB	9
6.1	Wesentliche Aussagen	9
6.2	Für Planer unerfreuliche Ausnahmeregelung für OSB- und Spanplatten	9
6.3	Detaillierte Aussagen Anhang 8	9
6.3.1	Gegenstand und Geltungsbereich, Seite 216	9
6.3.2	Wesentliche Anforderungen an einzelne Bauprodukte, Seite 217	10
6.3.3	TVOC _{spez}	10
6.3.4	TSVOC- Summe der schwerflüchtigen organischen Verbindungen	10
6.3.5	Leichtflüchtige organische Verbindungen (VVOc)	10
6.3.6	R-Wert Einzelstoffbewertung	10
7	Landesbauordnungen	11
7.1	Wichtig für den Verbraucher	11
7.2	Unzumutbare Belästigungen	12
7.3	Problematik für den Bauausführenden:	12
7.4	OSB- Gerichtsbeschlüsse Baden- Württemberg	12
8	Mietrecht	12
8.1	Die Gesundheitsgefährdung im Mietrecht	12
8.1.1	Kündigung des Mietvertrages	12
8.1.2	Mietminderung	12
8.1.3	Kündigung des Mietvertrages	13
8.1.4	Schadensersatz	13
9	Strahlenschutzgesetz	13
10	Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001	13
11	Haftung des Architekten bei Schadstoffbelastungen	14
11.1	Vertragliche Vereinbarungen	14
11.2	Versicherungsschutz für Architekten	15
11.3	Forderung zur Unterstützung von Architekten und Bauunternehmen	16
11.4	Beispiel der Einforderung der Architektenhaftung	16

11.5	Beratungshaftung von Händlern Verarbeitern und Herstellern	17
12	Haftung von Gutachtern	17
12.1	Auch Sachverständige haben ein Haftungsrisiko	17
12.2	Zentrale Voraussetzung	17
12.3	Ersatz der Gutachtenkosten	17
12.4	Beispiele für Gutachterhaftung	18
12.4.1	Humboldt- Schule, Rüsselsheim	18
12.5	Gerichtssachverständiger (?)	18
12.6	Wie wird man öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger?.....	18
12.7	Frage nach erforderlichen Untersuchungen	19
13	Beraterhaftung Hersteller/ Händler/ Verarbeiter und Planer	20
13.1	Beispiel Pflegemittel für Parkett.....	20
13.2	Beispiel Baustofflieferung	20
13.3	Beispiel Beratungshaftung Architekt.....	21
13.3.1	Beispiel OLG Koblenz Urteil vom 30.06. 2011 AZ 5 U 297/11	21
14	Bedenkenhinweispflicht	22
15	Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz	23
15.1	Fürsorgepflichten des Arbeitgebers.....	23
15.2	Welche privatrechtlichen Schutzbestimmungen gelten?.....	23
15.3	Auszug aus § 5 Arbeitsschutzgesetz:	24
15.4	Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV).....	24
16	Gefährdungsbeurteilung	25
16.1	Pflicht zur Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung	25
16.1.1	Die sieben Schritte der Gefährdungsbeurteilung	25
16.2	Pflicht einer schriftlichen Dokumentation	26
16.3	Arbeitsschutzgesetz und Gefährdungsbeurteilung.....	26
16.4	Schutz der Umwelt, Gesundheit auch "Dritter"	26
16.5	Schulen, Kitas, Anrainer – Anspruch auf Schutz.....	26
16.6	Informationspflicht.....	26
16.7	Folgen unterlassener Gefährdungsbeurteilung	27
16.7.1	Unkalkulierbare Kosten – Schadenersatzforderungen.....	27
16.8	Gefährdungskatalog	27
16.9	Gefährdungsbeurteilung bei Tätigkeiten mit Asbest.....	27
16.10	Haftung des Gutachters bei mangelhafter Gefährdungsbeurteilung	27
16.11	Neue Gefahrstoffverordnung soll Schutz vor Asbest verbessern	28
17	Pflichten des Auftraggebers - Gefahrenermittlung	29
18	"Untätigkeitsbeschwerde" gegen Behörden und Gerichte	30
18.1	Behörde	30
18.2	Gericht	30
19	Werbung mit Gesundheit.....	31
19.1	Erhöhte Anforderungen an "Wohngesundheit"	31
19.2	Allgemeines Urteil zu Werbeaussagen "Gesundheit"	31
19.3	Anforderungen an den wissenschaftlichen Nachweis:	32

20	Gesetzliche Vorgaben und Empfehlungen in Österreich	32
20.1	Kapitel 8 Schutz vor gefährlichen Immissionen.....	32
21	Gerichtsurteile.....	33
21.1	Verschwiegene Mängel beim Hauskauf	34
21.2	Mietminderungen - Kündigungsrecht.....	34
21.2.1	Geruchsbelästigung durch Lösungsmittel - 90%(!) Mietminderung	34
21.2.2	Mietminderung durch Schadstoffe in der Wohnung: Risiko genügt	34
21.2.3	Gesundheitsgefährdung in einer Mietswohnung	35
21.2.4	Der konkrete Verdacht einer Gesundheitsgefahr reicht aus.	35
21.2.5	Mietminderung wegen Asbestbelastung	35
21.2.6	Kosten für Schadstoffprüfung hat der Vermieter zu tragen	35
21.2.7	"Gesundheitsgefährdung" im Mietrecht	36
21.2.8	Mietminderung bei hoher Staubbelastung (KMF- Belastung)	36
21.2.9	EuGH-Urteil stärkt Verbraucher (9.10.2015):	36
21.2.10	Weitere Auflistung von Prozessurteilen zu Mietminderungen	37
21.3	Berufskrankheiten.....	37
22	Weiterführende Links.....	37
22.1	Textvorschläge Ausschreibung	37
22.2	Gütezeichen für Baustoffe aus "gesundheitlicher" Sicht	37
22.3	Gesundheitsrisiken in Gebäuden	37
22.4	Gesetzliche Fragen zu Farben/ Lacken/ Malerarbeiten	37
22.5	Barrierefreiheit für Umwelterkrankte.....	37
22.6	Bodenbeläge, mögliche Schadstoffe	37
22.7	VOC - EGGBI Zusammenfassung.....	37
22.8	Schadensfälle an Schulen und Kitas	37
22.9	Zusammenfassung "Gerichtsurteile"	37
23	Allgemeiner Hinweis	38

Überblick über Gerichtsurteile zu den Themen "Wohngesundheit", Schadstoffe und wohnraumbedingte Umwelterkrankungen [Zusammenfassung "Gerichtsurteile"](#)

1 Vorwort

! **20.01.2024 Hinweis** zu einem interessanten Interview mit dem bekannten Rechtsanwalt Wilhelm Krahn-Zembo:
[Baubiologie – Recht auf Gesundheit?](#)

1.1 Allgemeine Feststellungen zu Wohngesundheit

- 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.

1.2 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. (Siehe Kapitel [11.2](#) Versicherungsschutz für Architekten)

Kritisch für Verkäufer wird es jedenfalls, wenn – **ohne entsprechenden Nachweisen** - "[Werbung mit Gesundheit](#)" betrieben wird! Siehe dazu auch Zusammenfassung zu "[Healthwashing](#)" mit Bauprodukten

Ein Überblick über Gerichtsurteile zu den Themen "Wohngesundheit", Schadstoffe und wohnraumbedingte Umwelterkrankungen findet sich in der [Zusammenfassung "Gerichtsurteile"](#)

2 Bürgerliches Gesetzbuch

Bürgerliches Gesetzbuch
Buch 2 - Recht der Schuldverhältnisse (§§ 241 - 853)
Abschnitt 8 - Einzelne Schuldverhältnisse (§§ 433 - 853)
Titel 9 - Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 - 651m)
Untertitel 1 - Werkvertrag (§§ 631 - 651)



§ 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**.

Textquelle: [Gesetze im Internet 27.07.2021](#)

(Kommentar: EGGBI zu Punkt 4: Dazu zählen aus meiner 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“ (Bauproduktengesetz – BauPG) umgesetzt. Darüber hinaus ist ein Bauprodukt Gegenstand weiterer Regelungen und Gesetze, wie beispielsweise (seit dem 01.01.2012) das **Produktsicherheitsgesetz** (ProdSG). **Die Verwendung** von Bauprodukten wird darüber hinaus in den Bauordnungen der einzelnen Länder geregelt.

Die EG-Richtlinie 89/106/EWG war gültig bis 30.06.2013 und wurde abgelöst durch die [Bauprodukteverordnung 305/2011](#), anzuwenden seit 1.7.2013 mit Erweiterungen, z.B. [Bewertungsdokumente zu 305/2011](#) (2019)

Siehe dazu [Informationen zum CE- Zeichen](#)

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 Aktuell](#)

Umgesetzt werden diese Anforderungen in den Bundesländern durch eigene Verordnungen (mit nur geringfügigen Abweichungen) – siehe Landesbauordnungen (Kapitel [7](#))

6.1 Wesentliche Aussagen

A 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Seite 56

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 Für Planer unerfreuliche Ausnahmeregelung für OSB- und Spanplatten

Mit Gerichtsbeschluss vom 07.10.2020 wurde vom VGH Baden-Württemberg ([8 S 1959/18](#)) ein Urteil aus 2020 bestätigt, mit welchem Anforderungen bezgl. VOC Werten für OSB – und Spanplatten für ungültig erklärt wurden. (Siehe "OSB -Urteil" Kapitel [7.4](#))

6.3 Detaillierte Aussagen Anhang 8

Anforderungen an bauliche Anlagen bezüglich des Gesundheitsschutzes (ABG) Stand: 2023

6.3.1 Gegenstand und Geltungsbereich, Seite 216

*Die ABG konkretisieren die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich des Gesundheitsschutzes. **Die Luftqualität in Innenräumen spielt eine wesentliche Rolle für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen.** In zahlreichen wissenschaftlichen Studien ist belegt, **dass die Ausbildung von Atemwegserkrankungen, Entzündungsreaktionen und Reizschädigungen am Atemtrakt und 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 durch Emissionen zu den Raumluftverunreinigungen beitragen und erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit verursachen. Dazu gehören potentielle Emissionen flüchtiger anorganischer und organischer Verbindungen ebenso wie von Partikeln.

Zu berücksichtigen sind bauliche Anlagen, Bauteile und Baustoffe mit direktem oder 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 Stoffe ist für die gesundheitliche Bewertung von Bedeutung, da diese z.B. durch das Bearbeiten der Produkte auch in partikel- oder staubgebundener Form freigesetzt, für den menschlichen Körper verfügbar gemacht oder durch direkten Hautkontakt aufgenommen werden können.

6.3.2 Wesentliche Anforderungen an einzelne Bauprodukte, Seite 217

Für eine Reihe von aufgelisteten Produkten werden Anforderungen an die Emissionen definiert:

- ✓ Bodenbeläge, Bodenbelagskonstruktionen sowie deren Komponenten,
- ✓ Klebstoffe,
- ✓ reaktive Brandschutzbeschichtungssysteme auf Stahlbauteilen,
- ✓ Dämmstoffe (Phenolharzschäume und UF-Ortschäume),
- ✓ Dekorative Wandbekleidungen und dickschichtige Wandbeschichtungen auf Kunststoffbasis,
- ✓ Deckenverkleidungen und Deckenkonstruktionen auf Kunststoffbasis,
- ✓ Holzwerkstoffe in Form von schlanken ausgerichteten Spänen (OSB) und kunstharzgebundene Spanplatten, (diese Vorgaben wurden durch ein lobbygesteuertes Gerichtsurteil außer Kraft gesetzt. Siehe dazu: "OSB -Urteil" Kapitel [7.4](#))
- ✓ dekorative Hochdruck-Schichtpressstoffplatten (HPL),
- ✓ nachträglich aufgebrachte organische Feuerschutzmittel.

6.3.3 TVOC_{spez}

Die TVOC_{spez}-Werte dürfen die in Tabelle 1 genannten Werte nicht überschreiten. (Anhang 8, Tabelle 1, Seite 219)

Tabelle 1: Anforderungen hinsichtlich VOC-Emissionen

Art der Emission	Wert nach 3 Tagen	Wert nach 28 Tagen	Abschnitt ABG
Karzinogen (Kat. 1A/1B)	≤ 0,01 mg/m ³	≤ 0,001 mg/m ³	2.2.1.1
TVOC _{spez}	≤ 10 mg/m ^{3*}	≤ 1,0 mg/m ^{3*}	
TSVOC		≤ 0,1 mg/m ^{3*}	
TVOC ohne NIK		≤ 0,1 mg/m ^{3*}	
R-Wert		≤ 1*	

* Die Anforderung gilt nicht für Holzwerkstoffe in Form von schlanken ausgerichteten Spänen (OSB) und kunstharzgebundene Spanplatten.

6.3.4 TSVOC- Summe der schwerflüchtigen organischen Verbindungen

Die Summe der SVOC in der Kammerluft nach 28 Tagen **darf die in Tabelle 1 genannte Konzentration nicht überschreiten**. In Einzelfällen sind für SVOC NIK-Werte abgeleitet. Die SVOC, für die NIK-Werte festgelegt wurden, sind in die R-Wertbildung (siehe unten) und in den TVOC-Werten rechnerisch einzubeziehen und unterliegen nicht mehr dem Summenwert SVOC von 0,1 mg/m³ nach 28 Tagen.

6.3.5 Leichtflüchtige organische Verbindungen (VVOC)

Die VVOC, für die NIK-Werte festgelegt wurden, sind in die R-Wertbildung rechnerisch einzubeziehen, werden aber nicht in der Bildung des TVOC-Wertes berücksichtigt.

6.3.6 R-Wert Einzelstoffbewertung

Die Summe aller Ri -Werte darf den in Tabelle 1 genannten Wert nicht überschreiten.

R = Summe aller

Ri = Summe aller Quotienten (Ci / NIKi) ≤ 1

Zur Bewertung wird für jede Verbindung i das in nachfolgender Gleichung definierte Verhältnis Ri gebildet. Ri = Ci / NIKi . Hierin ist Ci die Stoffkonzentration in der Kammerluft. Für eine Vielzahl von innenraumrelevanten flüchtigen organischen Verbindungen (VVOC, VOC und SVOC) sind in Anlage 2 NIK-Werte gelistet. Ihre Quantifizierung erfolgt substanzspezifisch. Alle Einzelstoffe ab einer Konzentration von 5 µg/m³ sind in der Einzelstoffbewertung zu berücksichtigen. [Aktuelle Richtwerte](#)

Daneben wurden für weitere Stoffe (Nitrosamine, Ammoniak...) Grenzwerte" definiert.

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: Januar 2020 [Ausgabe 2019](#)).

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 [AgBB 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 z.B.: 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 LBO Bayern, Punkt 11](#) (entspricht auch den anderen LBOs siehe dazu [Bauordnungen](#) und [Musterbauordnung](#))

Auch längerfristige Geruchsbelastungen zählen nach meiner 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.

7.4 OSB- Gerichtsbeschlüsse Baden- Württemberg

Angefochten von OSB-Plattenhersteller wurden Teile der MVV -TB bezüglich VOC-Grenzwerte. **Damit wurden VOC- Anforderungen für OSB- und Spanplatten von grundsätzlichen Anforderungen bezüglich VOC-Grenzwerte ausgenommen!**

Damit entfällt für Planer und Verarbeiter ein wesentliches Instrument, um die gesundheitlichen Anforderungen **an das Gebäude** bezüglich "Gesundheit" (Kapitel: [0](#)) planen zu können.

Siehe dazu

[Gerichtsbeschlüsse bezüglich VOC-Grenzwerte für Holzwerkstoffe \("OSB-Urteil"\)](#)

8 Mietrecht

Das Mietrecht bietet eine Menge von Ansatzpunkten, um Ansprüche auf eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnung durchzusetzen – ein Problem ist dabei aber stets die Frage des Nachweises, dass tatsächlich eine Gesundheitsgefährdung vorliegt.

8.1 Die Gesundheitsgefährdung im Mietrecht

Sofern die Mieträume so beschaffen sind, dass die Benutzung (-das darin wohnen) mit einer **erheblichen Gefährdung** (näheres dazu siehe unten) der Gesundheit verbunden ist, stehen dem Mieter folgende Rechte zu:

8.1.1 Kündigung des Mietvertrages

ohne Einhaltung einer besonderen Frist (fristlos) [§ 569 Abs 1 BGB](#). Das können mehrere Tage oder auch Wochen sein, wenn der Mieter etwas Zeit für die Beschaffung einer Ersatzwohnung benötigt. Allerdings kann eine treuwidrige Verzögerung zum Verlust des Kündigungsrechtes führen. Das Kündigungsrecht kann nicht beschränkt werden. Es steht dem Mieter selbst dann noch zu, wenn er die Gesundheitsgefährdung beim Einzug gekannt hat, oder auf die Kündigungsmöglichkeit verzichtet hat [§ 569 Abs 1 Satz 2 BGB](#). Der Grund liegt darin, dass man häufig die konkrete Gesundheitsgefährdung anfänglich falsch einschätzt. Erst wenn man dauerhaft in der Wohnung wohnt, und damit ständig konfrontiert wird, spürt man das Problem.

Das Kündigungsrecht gilt für alle Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Neben Wohnungen also auch für Büros, Läden, Werkstätten usw.

8.1.2 Mietminderung

[§ 536 BGB](#): Der Anspruch besteht nur, wenn der Mieter die Gesundheitsgefährdung bei Vertragsabschluss nicht gekannt hat, oder ihm die bestehenden Mängel aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sind. Etwas anderes gilt nur, wenn der Vermieter die vorhandene Gesundheitsgefahr arglistig verschwiegen hat. [§ 536 b BGB](#).

8.1.3 Kündigung des Mietvertrages

§ 536 i.V.m. § 816 BGB: Ist dem Mieter der Sachmangel (zum Beispiel die Tatsache, dass die Nachtspeicheröfen Asbest in die Raumluft abgeben können) verborgen geblieben, so kann zuviel bezahlte Miete zurückgefordert werden. (AG Hof, Urteil vom 4. April 1997, Az: 15 C 2065/95)

8.1.4 Schadensersatz

§ 536 a BGB:

Hat der Mieter infolge einer erheblichen Gesundheitsgefährdung zurecht gekündigt, so kann er auch Ersatz derjenigen Kosten verlangen, die ihm durch den Auszug entstanden sind. Z.B. Umzugskosten, Kosten für neue Teppichböden und Gardinen, Maklerprovisionen, Zeitungsanzeigen, Renovierungskosten oder auch Anwaltskosten. Der Anspruch besteht nicht, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss gekannt hat (siehe oben wie Mietminderung).

Quelle und weitere Erläuterungen dazu: "[Mietrecht-Lexikon](#)"

Siehe dazu auch [Zusammenfassung "Gerichtsurteile"](#)

9 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 Wohngesundheit in meiner Schriftenreihe, Zusammenfassung

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

Link zur [Verordnung zur weiteren Modernisierung der Strahlenschutzverordnung](#)

Siehe auch [Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung" \(29.11.2018\)](#)
Trinkwasserverordnung

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

10 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](#)"

11 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** und **"Beratungshaftung Kapitel 13.3"**)*

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

Zitat:

11.1 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 Ingenieurhaftung](#)

Die bloße Forderung nach gelabelten Baustoffen bzw. Produkten, welche die AgBB- Emissions-Anforderungen erfüllen, ist nicht ausreichend, um die Einhaltung der MVV-TB damit einzuhalten! 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).

11.2 Versicherungsschutz für Architekten

Sehr oft wird mir die Frage gestellt, ob und wie sich Architekten gegen entsprechende Schadenersatzforderungen versichern können.

Ich hatte 2018 verschiedene Versicherungen um Informationen gebeten -

eine umfangreiche Antwort erhielt ich von Inpignus (Versicherungsmakler und Unternehmensberatung im Bereich Risikomanagement):

"Grundsätzlich verhält es sich bei der Architektenhaftpflicht wie mit einer Privathaftpflicht. Sofern eine gesetzliche Haftung auf Schadensersatz besteht, kann dafür Versicherungsschutz geboten werden. Bei einem Architekten dürfte es im Falle der Unbewohnbarkeit aufgrund eines Planungs-, Organisations- oder Auswahlfehlers (z.B. falsche Baustoffe ausgewählt) ganz klar eine gesetzliche Haftung geben.

Allerdings ist es auch so, dass sehr viele Versicherer für Architekten bestimmte Ausschlüsse in den Verträgen vorsehen, die den Versicherungsschutz in diesem Bereich eingrenzen können.

Um einmal ein paar bestimmte Beispiele zu nennen:

- *der Architekt verursacht Schäden, während er als Generalunternehmer auftritt;*
- *die vertraglich geschuldete Leistung des Architekten kann nicht verwendet werden, wodurch ein Ausfall durch das „Nicht-Verwenden“ der Leistung eintritt*
- *der Architekt ist mit seiner Leistung im Verzug, weil er einen vorangegangenen Fehler entdeckt hat und daraufhin noch korrigieren musste*

Insofern ist eine tatsächlich endgültige Aussage, ob diese Situation in den Versicherungsschutz fällt oder nicht, nur im Einzelfall möglich. Um aber dennoch auf „Nummer sicher“ gehen zu können, sollte jeder Architekt seinen Berufshaftpflicht-Vertrag genauestens prüfen. Dabei sind vor allem folgende Dinge wichtig:

- *Entspricht der Versicherungsschutz nach wie vor meinem Tätigkeitsfeld?*
- *Ist der Versicherungsschutz dem aktuellen Marktstandard angepasst worden oder handelt es sich um einen alten Vertrag mit alten Bedingungen?*
- *Gibt es besondere Leistungen oder Umstände, die seit dem Versicherungsvertragsabschluss hinzugekommen sind, aber nie berücksichtigt wurden (z.B. neuerdings auch Lieferung von Baustoffen)?*
- *Passt die Versicherungssumme zu den möglichen Schäden, die ich verursachen kann?*
- *Habe ich Versicherungsschutz für Architektenleistungen im Privatbereich eingekauft, plane nun aber auch gewerbliche Gebäude?*
- *Welche Ausschlüsse muss ich im Einzelfall beachten, wenn ich Aufträge durchführe?*

Um also wirklich zu wissen, inwieweit Versicherungsschutz dafür besteht oder nicht, sind viele Dinge zu berücksichtigen. In der Praxis habe ich es schon zu häufig gesehen, dass sich die versicherten Architekten darauf verlassen, nach wie vor den richtigen Versicherungsschutz zu haben. Ich kann nur jedem Architekten empfehlen, sich mit einem kompetenten und fachlich ausgebildeten Berater zusammenzusetzen und den ggf. bereits bestehenden Vertrag zu prüfen oder eine Berufshaftpflicht zu finden, die den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird.

Ich bedanke mich ausdrücklich für diese sehr informative Antwort!

Eine Reihe weiterer "angeschriebener Versicherungen" äußerten sich überhaupt nicht auf meine Anfrage.

Die Bundesarchitektenkammer verwies mich bei einer Anfrage auf eine "Produktübersicht" der [VHV-Versicherungen \("Archiprotect"\)](#) vermutlich im Hinblick auf die Position:

"Tätigkeit als Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator nach Baustellenverordnung" - noch ungeklärt für mich ist die Frage, ob es sich dabei um den Gesundheitsschutz der Bauarbeiter - oder auch um Reklamationsfälle bei nachträglich festgestellten Verletzungen der MVV TB beispielsweise bezüglich "unzumutbaren Belästigungen" (z.B. auch Gerüche) und Schadstoffen handelt.

11.3 Forderung zur Unterstützung von Architekten und Bauunternehmen

Hersteller müssten künftig verpflichtet werden, möglichst aussagekräftige, umfassende und glaubwürdige Informationen zum "Gesamt-Emissionsverhalten" ihrer Produkte zur Verfügung zu stellen,

um damit dem Planer die Möglichkeit zu geben, Einzelemissionen von Produkten im Hinblick auf Raumbeladung und "Zusammenwirken" der anderen Baustoffe beurteilen und berücksichtigen zu können.

Bei [öffentlichen Ausschreibungen](#) sollte grundsätzlich die Vorlage von Emissionsprüfberichten (beispielsweise auch von Klebern, Lacken, Wandfarben, Bodenbelägen) und nicht nur "Zertifikaten" gefordert werden.

Auch Ausnahmen [beispielsweise bezüglich "natürlicher Emissionen"](#) aus Holzwerkstoffen ([Anfrage Umweltministerium Baden- Württemberg](#) - Resultat siehe ["7.4 OSB- Gerichtsbeschlüsse Baden- Württemberg"](#)) sind dabei keinesfalls zu akzeptieren, da auch solche Stoffe (z.B. Terpene/ [Essigsäure/ Ameisensäure](#)) dazu führen können, dass die Forderungen der MVV TB nicht mehr erfüllt werden. Natürlich müssen grundsätzliche "Abweichungen" innerhalb verschiedener Produktgruppen bei Naturprodukten berücksichtigt werden, "Grenzwerte" wesentlich mehr "toxikologisch begründet" bewertet werden und nicht nur pauschal wie bisher im TVOC-Wert anderen Schadstoffen gleichgestellt werden.

Ein Unterscheid zwischen natürlichen und "synthetischen" Emissionen ist nicht begründbar - Essigsäure findet sich beispielsweise vor allem in vielen Hölzern (unter anderem besonders Eiche) - aber auch in manchen Produkten der Bauchemie (Silikone, Lacke und andere).

[Diverse Zertifikate, Gütezeichen](#) (mit "nur" Aussagen, diverse Summenwerte an VOCs nicht zu überschreiten) ohne Angabe der tatsächlichen Emissionseinzelwerte bedeuten daher für den Planer keinerlei seriöse Hilfestellung, zumal auch Emissionen wie Weichmacher, Flammschutzmittel und andere bei gewissenhafter Planung zu berücksichtigen sind.

11.4 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."

Meine mehrfache Bitte um eine Zusendung der Prüfberichte(!) wurde mir vom Bürgermeister bis heute (27. März 2024) mit Hinweis auf das noch laufende Gerichtsverfahren trotz mehrfacher Bitten [verweigert](#).

11.5 Beratungshaftung von Händlern Verarbeitern und Herstellern

Nicht nur der Architekt haftet bei Nichteinhaltung der MVV- TB.

Wenn sich dieser vorher – optimal schriftlich bei Lieferanten, Herstellern bezüglich der gesundheitsrelevanten konkreten Eignung des verwendeten Produktes ausreichend beraten ließ, kann er in bestimmten Fällen sich auf entsprechende "Beratungsmängel" berufen, und seinerseits wiederum die Verantwortlichen bezüglich deren "Beratungshaftung" in Regress nehmen.

Zitat: "Auch Baustoffhändler bzw. -hersteller haften bei zugesicherten Eigenschaften." ([Mehr Infos dazu](#))

12 Haftung von Gutachtern

12.1 Auch Sachverständige haben ein Haftungsrisiko

"Kommt es nun zu einer fehlerhaften Gutachtenerstellung - dies kann ja mal passieren, denn auch ein Sachverständiger ist nicht fehlerfrei - so haftet der Sachverständige nicht nur seinem Auftraggeber für den Ersatz des Schadens, sondern auch gegenüber einem Dritten, sofern dieser in den Schutzbereich des Vertrages miteinbezogen wurde. Es spielt in diesem Fall auch keine Rolle, ob und inwieweit ein Vertrauenstatbestand gegeben war oder das Vertrauen des Dritten enttäuscht wurde.

Die Haftung eines Sachverständigen erstreckt sich auf den Befund und das Gutachten. Dabei spielen die Parteien der Vertragspartner persönlich sowie auch der durch das Gutachten entstandenen Schaden eine Rolle. Der Sachverständige hat eine objektiv-rechtliche Sorgfaltspflicht auch zugunsten Dritter. Dies ist auch besonders dann der Fall, wenn ein Gutachten auch die Grundlage für die Disposition dritter Personen bilden kann oder soll.

Bei Amtssachverständigen oder auch bei Personen, die von der Verwaltung/Behörde zum Sachverständigen bestellt werden, kann auch unter Umständen nach den Regeln des Amtshaftungsrechtes Haftung entstehen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn eine unmittelbare Zuordnung der Tätigkeit zum entsprechenden Amtsträger möglich ist."

[\(Deutscher Gutachter- und Sachverständigen Verband\)](#)

Ein Baugutachter kann auch in die Haftung genommen werden, wenn er etwa bei der Begehung vor dem Kauf einer Immobilie gravierende Baumängel übersieht. ([Textquelle](#))

12.2 Zentrale Voraussetzung

*Entscheidender Anknüpfungspunkt für einen Ersatzanspruch ist ein unrichtiges Gutachten. Unrichtig ist ein Gutachten insbesondere dann, wenn es **von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgeht**, etwa aufgrund **einer fehlerhaften oder unvollständigen Befunderhebung**. Außerdem, wenn es **aus dem Sachverhalt die falschen Schlüsse zieht**. ([Anwalt.de](#))*

12.3 Ersatz der Gutachtenkosten

Einklagbar sind neben dem entstandenen "Schaden" auch die Gutachterkosten – wenn das Gutachten nicht auf Grund falscher Angaben des Auftraggebers unbrauchbar ist.

Wenn zur Gefährdungsbeurteilung (Kapitel: 16) vor Beginn baulicher Tätigkeiten Gutachter einbezogen werden, so haben auch diese ein Haftungsrisiko!

12.4 Beispiele für Gutachterhaftung

12.4.1 Humboldt- Schule, Rüsselsheim

"Allein die nicht eingeplanten Sanierungskosten für die Rippendecken schlugen mit 750 000 Euro extra zu Buche. Neben den maroden Decken, die in zwei der vier Trakte entdeckt worden waren, sei außerdem ein Problem mit Asbest aufgetreten, das nun Arbeitsschutz- und Sanierungsmaßnahmen verlange, die so vorher ebenfalls nicht abzusehen waren."

"Für Baustadtrat Kraft gibt es dabei einen klaren Schuldigen: die, laut Kraft, renommierte Gutachter-Firma, die einige Zeit vor dem Baubeginn damit beauftragt worden sei, eben genau solche Schwachstellen des Baus ausfindig zu machen und dabei "kläglich versagt" habe.

Er kündigte an, dass die Stadt gegen die schlampige Arbeit Rechtsmittel einlegen und auf Schadensersatz klagen werde - im Idealfall in Höhe der zusätzlich entstehenden Kosten. Die ersten Schritte in diese Richtung seien in Bezug auf die Gutachter-Firma bereits in die Wege geleitet worden." [Pressebericht, 10.09.2021](#) ("Noch mehr Gutachterpfusch")

12.5 Gerichtssachverständiger (?)

"Die überwiegende herrschende Meinung in der Bevölkerung geht davon aus, dass ein „**Gerichtssachverständiger**“ kompetenter und somit höhergestellt ist, als ein privat beauftragter Sachverständiger. Obwohl dies in Rundfunk, Fernsehen und vielen Zeitungen und Berichten immer wieder so beschrieben und verbreitet wird, ist diese Berichterstattung und das herrschende Meinungsbild falsch.

Es gibt per se keinen „**Gerichtssachverständigen**“. Diese Bedeutung ist nicht nur irreführend, sondern assoziiert dem Laien eine besondere Person als Gutachter, dessen Aussage ein besonderes Gewicht (hohe Bedeutung) vor Gericht hat. Dem ist aber nicht so.

Hände weg von SV, die mit solchen Begrifflichkeiten auf Kundenfang gehen.

Per Prozessordnung muss ein Gericht – wegen fehlender Sachkunde – auf Antrag einen Sachverständigen im laufenden Verfahren bestellen. Sodann handelt es sich in diesem Verfahren – und nur in diesem Verfahren – um einem vom Gericht bestellten SV. Eine anderslautende Bezeichnung ist unzulässig.

Wenn beide Sachverständige (Privat oder Gericht) im Zuge Ihrer Beauftragung gleiche Beweisfragen zu klären haben, so sollten beide Gutachter auch zu gleichen oder ähnlichen Ergebnissen kommen.

Ansonsten ist ggf. ein Obergutachten von Gerichtsseite zu veranlassen.

Insofern sollte also vor Beauftragung eines SV die Beweisfragen geklärt und klar definiert sein.

Anders als der privat beauftragte Sachverständige kann der vom Gericht bestellte und beauftragte Sachverständige per Beschluss (z.B. Ablehnung wegen Befangenheit, Obergutachten) ersetzt werden. Der Privatgutachter ist insofern nicht ersetzbar.

In der Vergangenheit wurde durch die herrschende Rechtsprechung das Privatgutachten erheblich gestärkt. Insbesondere kann der sachverständige Zeuge – als Beweismittel – für eine beantragte Vernehmung nicht abgelehnt werden und muss gehört werden, außer, das Beweismittel würde sich als untauglich oder nicht Entscheidungsrelevant herausstellen".

Textquelle "[Sachverständigengemeinschaft Saarland](#)"

Siehe auch "[Suche nach Gutachtern](#)" und "[wie finde ich den richtigen Sachverständigen](#)"

12.6 Wie wird man öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger?

Öffentlich bestellter Sachverständiger wird man in einem förmlichen Verwaltungsverfahren - mit einem Antrag bei der IHK mit Hilfe von Formblättern, einem im Einzelnen vorgeschriebenen Verfahrensablauf, bis hin zu einem Verwaltungsakt (Bestellung oder die Ablehnung), **der vor den Verwaltungsgerichten anfechtbar ist.** ([Textquelle](#))

Der Titel ist aber kein Freibrief für Gefälligkeitsgutachten und kann gegebenenfalls auch wieder abgesprochen werden.

Die Handelskammern fordern auch einen klaren Aufbau eines schriftlichen Sachverständigengutachtens bezüglich Umfangs und Dokumentation.

Zitat:

*"Nach der Dokumentation der erhobenen Daten folgt die sachverständige Beantwortung der Fragestellung. Bei mehreren Fragestellungen kann es sinnvoll sein, die Dokumentation und Beantwortung jeder einzelnen Frage zusammenzufügen. Zunächst erfolgt die Auswertung der relevanten Daten und die daraus resultierende Schlussfolgerung. Berechnungen und Beurteilungsgrundlagen sollen ebenfalls genannt werden. Daran schließt sich eine Gegenüberstellung des Soll- und Ist-Zustandes und die Darstellung der Differenz an. **Notwendige Handlungen, Angaben zur Verantwortlichkeit und zu Wegen der Mängelbeseitigung gehören ebenso dazu wie die dadurch entstehenden Kosten.**"*

[\(Mehr Infos dazu\)](#)

12.7 Frage nach erforderlichen Untersuchungen

Zu hinterfragen ist bei Gutachten auch immer, der tatsächlich erforderliche Umfang von Untersuchungen und deren Kosten.

Nicht akzeptierbar sind Gutachten, bei denen versucht wird, "seitens des Gutachters unerwünschte Ergebnisse" von ihm beauftragter Labors beispielsweise nachträglich durch weitere Untersuchungen zu widerlegen, um so die Gesamtkosten zu erhöhen und "gewünschte Ergebnisse" zu erzielen.

Die Sinnhaftigkeit bzw. Notwendigkeit von Untersuchungen sollte unbedingt belegbar sein und überhöhte Gutachterkosten notfalls auch vor Gericht hinterfragt werden, **bei nachweisbar nicht gerechtfertigten überhöhten Kosten der Gutachter auch zur Verantwortung gezogen werden.**

13 Beraterhaftung Hersteller/ Händler/ Verarbeiter und Planer

Falschberatung durch Hersteller, Händler oder Verarbeiter aber auch Architekt/Planer kann zu entsprechendem Schadenersatz- Anspruch führen – dieser Anspruch ergibt sich aus der jeweiligen Konstellation von Beratung und Auftragserteilung.

13.1 Beispiel Pflegemittel für Parkett

"Ein direkter Anspruch kommt auch immer dann in Frage, wenn der Lieferant gegenüber dem Auftraggeber selber aufgetreten ist. Eine solche unmittelbare Haftung des Lieferanten wurde zum Beispiel festgestellt, wenn der Lieferant den Auftraggeber direkt beraten hat. In einem Fall ging es um die Dimensionierung eines Heizkessels, in einem anderen Fall **um die Verwendung eines bestimmten Pflegemittels für das Parkett**. Der Lieferant hatte eine bestimmte Dimensionierung bzw. ein bestimmtes Pflegemittel empfohlen. **Ist diese Empfehlung falsch, haftet der Lieferant selber aufgrund dieser Falschberatung.**" ([Quelle BI Medien](#))

13.2 Beispiel Baustofflieferung

"Eine besondere, im Baustoffhandel nicht seltene Konstellation liegt darin begründet, dass das vom Gewerkeunternehmer erworbene Produkt als solches mangelfrei, jedoch für den vorgesehenen Verwendungszweck ungeeignet ist, so dass der Gewerkeunternehmer aufgrund der Nichteignung des Produktes eine abnahmefähige Werkleistung nicht zustande bringt.

Der Grund für die Wahl des für den vorgesehenen Verwendungszweck nicht geeigneten Produktes kann darin bestehen, dass sich der Gewerkeunternehmer vor dem Kauf des Produktes nicht sachkundig gemacht hat. Denkbar ist auch, dass der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages über die Eignung des Materials und deren Einsatzzweck nicht richtig bzw. vollständig aufgeklärt und beraten hat.

Die Falschberatung kann Ansprüche des Käufers als Nebenpflichtverletzung oder wegen schuldhafter Verletzung eines selbstständigen Beratungsvertrages begründen. Letzteres ist häufig der Fall, da Hersteller durch Verkaufsberater, Vertriebsmitarbeiter u.Ä. Beratungsleistungen für Kunden ihres Großhändlers anbieten, somit der Kaufvertrag zwischen dem Gewerkeunternehmer und dem Großhändler abgeschlossen wird, die Beratungsleistungen jedoch unmittelbar vom Hersteller bzw. seinen Vertriebsmitarbeitern oder speziellen Beratungsabteilungen des Herstellers erbracht werden.

Eine derartige selbstständige Beratungspflicht aufgrund eines selbstständigen Beratungsvertrages liegt etwa dann vor, wenn der Gewerkeunternehmer im Vorfeld des Kaufvertrages unter Schilderung des Einsatzzweckes sich nach einem Produkt erkundigt, und für den Empfänger erkennbar ist, dass seine Auskunft über die Tauglichkeit entscheidend für den beabsichtigten Vertragsschluss ist, oder sich der Gewerkeunternehmer an den Verkäufer oder Hersteller mit der Bitte wendet, ihm für die konkret beschriebene Bauaufgabe geeignetes Material zu empfehlen. Wenn sich in derartigen Fällen der Gewerkeunternehmer von dem Verkäufer oder durch Hinzuziehung eines Mitarbeiters des Herstellers sachkundigen Rat hinsichtlich eines für den Einsatzzweck tauglichen Produktes hat erteilen lassen, ist regelmäßig eine selbstständige Beratungspflicht aufgrund eines selbstständigen Beratungsvertrages zu bejahen. So war dieser sachkundige Rat letztlich Grund für den im Anschluss abgeschlossenen Kaufvertrag über das vorgeschlagene Produkt. Bei einem derartigen selbstständigen Beratungsvertrag haftet der Berater für pflichtwidrige Falschberatung, da der Verkäufer/Hersteller erkennbar wegen seiner Sachkunde um Beratung gebeten wurde.

Die Beratung muss richtig und vollständig sein und den Gewerkeunternehmer über alle Umstände informieren, die für den Vertragsabschluss und damit für den Kauf des Produktes für den vorgesehenen Einsatzzweck von Bedeutung sein können. Bei Verletzung dieser Beratungspflicht ist ein Haftungsstatbestand des Beratenden auch dann gegeben, wenn sich die pflichtwidrige Falschberatung auf grundsätzlich zusicherungsfähige Eigenschaften bezieht. Im Falle der schuldhaften Pflichtverletzung steht dem Gewerkeunternehmer Schadenersatz, ermittelt nach der Differenzmethode, zu. Ihm sind somit die Schäden aus dem fehlgeschlagenen Geschäft zu ersetzen.

Für die fehlerhafte Beratung im Rahmen einer kaufvertraglichen Nebenpflicht wird gehaftet nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss gem. [§§ 311 Abs. 1, 241 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB](#), die im Grundsatz auf den Ersatz des Vertrauensschadens beschränkt ist.
[Zitat aus Hauf.de](#)

13.3 Beispiel Beratungshaftung Architekt

Ergänzend zur Planungshaftung (Kapitel: [11](#)) unterliegt aber auch der Architekt in konkreten Fällen der "Beratungshaftung"

13.3.1 Beispiel OLG Koblenz Urteil vom 30.06. 2011 AZ 5 U 297/11

Sachverhalt

Die Bauherren lassen ein Wohnhaus errichten. Die beauftragten Architekten empfehlen den Einbau von Fenstern, deren Rahmen aus Kiefernholz bestehen. Ende 1999 wird das Objekt fertig gestellt und bezogen.

In der Folgezeit nehmen die Bauherren keine Erhaltungs- und Schutzanstriche an den Fensterrahmen vor. 2008 entdecken sie, dass die Holzrahmen zum Teil gefault sind, insbesondere an der stärker bewitterten Seite des Hauses. Sie nehmen die Architekten auf Schadensersatz von ca. 15.000 € in Anspruch.

Die Architekten lehnen eine Haftung ab mit dem Argument, Kiefernholz sei bestens geeignet. Es sei eine Selbstverständlichkeit, dass Fensterrahmen regelmäßig gestrichen werden müssten. Darauf habe daher nicht explizit hingewiesen werden müssen. Außerdem seien Ansprüche längst verjährt.

Entscheidung

Das Landgericht verurteilt die Architekten zu Schadensersatz. Die hiergegen gerichtete Berufung der Architekten weist das OLG Koblenz zurück. **Es sieht in dem Verhalten der Architekten einen Beratungsfehler** (keinen Planungsfehler !) begründet.

Mit der Empfehlung von Kiefernholz sei den Architekten eine Pflichtverletzung unterlaufen. Zwar sei die Holzart grundsätzlich geeignet. Je nach Sonneneinstrahlung und sonstiger Bewitterung könne es aber für bestimmte Standorte nicht empfohlen werden. Gegen die Verwendung der Holzart hätten daher Bedenken bestehen müssen.

Die Architekten hätten auf die Pflegeintensität sowie die Notwendigkeit regelmäßiger Schutzanstriche und mögliche Alternativen (z.B. Kunststofffenster) hinweisen müssen.

Nicht jeder Bauherr sei schließlich bereit, die Kosten und Mühen solcher Nachsorge auf sich zu nehmen. Bei richtiger Beratung könne man vermuten, dass sich die Bauherren für eine besser geeignete Holzart entschieden hätten.

Der Anspruch sei auch nicht verjährt. Es gehe hier um einen Beratungsfehler, für den die regelmäßige dreijährige Verjährungsfrist nach § 634 a Abs. 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 195 BGB greife. Daher sei für den Verjährungsbeginn auf die Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände abzustellen.

Maßgeblich sei also die Entdeckung der Schäden im Jahr 2008.

Praxishinweis

Das OLG nimmt hier einen Beratungsfehler an und gelangt zur dreijährigen Verjährungsfrist — ab Kenntnis des Schadens (2008) gerechnet. [Mehr Infos](#)

Beispiele und

[mehr Infos zu Aufklärungs- und Beratungspflichten des Architekten](#)

14 Bedenkenhinweispflicht

Es gibt eine Pflicht des Verarbeiters, spätestens vor Vertragsabschluss bei Vorgabe definierter – möglicherweise ungeeigneter Produkte, ungeeigneter Baumaßnahmen "**Bedenken**" anzumelden, wenn aus der Verwendung dieser Produkte oder die Umsetzung der ausgeschriebenen Vorgaben ein späterer Mangel entsprechend der MVV-TB (Kapitel:6) nicht auszuschließen ist.

- "Legen Handwerker mit ihrer Arbeit auf der Baustelle los, obwohl sie beispielsweise Bedenken bezüglich der Baumaterialien oder der Bauausführung haben, gehen sie ein Haftungsrisiko ein.
- **Absichern können sie sich in solchen Fällen mit einer Bedenkenanmeldung. Wie die auszusehen hat, ist in der VOB/B geregelt– diese Regelung gilt auch für Bauprojekte, bei denen das BGB- Anwendung findet.**
- Einem Baurechtler zufolge sind bei der Bedenkenanmeldung der richtige Adressat, sowie der Zeitpunkt, die Form und der Inhalt des Schreibens wichtig.
- Der Umfang der Prüfungspflicht hängt aber auch von den einzelnen Tatbeständen des § 13 Nr.3 und § 4 Nr. 3 VOB/B ab: **Die Prüfungspflicht hinsichtlich der vom Auftraggeber beigestellten oder bindend vorgeschriebenen Stoffe und Bauteile ist grundsätzlich am stärksten, da der Auftragnehmer auf diesem Gebiet am ehesten die Sachkunde besitzt bzw. besitzen muss."**

Die **Bedenken** müssen **unverzüglich, schriftlich und eindeutig gegenüber dem Auftraggeber mitgeteilt werden**, damit der Auftraggeber eine entsprechende Überprüfung des beanstandeten Planungsfehler, der mangelhaften Vorleistung usw. veranlassen kann. **Wichtig:** Die Bedenken müssen grundsätzlich vom Unternehmer selbst und jedenfalls dann gegenüber dem Auftraggeber geltend gemacht werden, wenn der von ihm eingesetzte Bauleiter sich diesen Bedenken verschließt. **Es ist daher ratsam, Bedenken gemäß § 4 Nr. 3 VOB/B nicht nur dem Architekten, sondern auch dem Auftraggeber durch Übersendung einer Durchschrift mitzuteilen.** (Bedenkenhinweispflicht nach §4 Nr. 3 VOB/B)

Die Bedenkenanzeige ist bei Werksverträgen, die die VOB/B als Bestandteil haben, verpflichtend. Rechtsgrundlage ist §4 Absatz 3 VOB/B. Dort finden Sie folgenden Wortlaut:

§4 Absatz 3 VOB/B

*"Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, **so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich** – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich."*

Auch das BGB verpflichtet zur Bedenkenanmeldung.

Laut §§ 631 ff BGB hat der Auftragnehmer die Pflicht, sein Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu liefern und die Herstellung des versprochenen Werks sicher zu stellen. Daraus ergibt sich eine Bedenkenanmeldepflicht.

Ausgangslage: Verschuldensunabhängige Erfolgshaftung

Die häufig bei Auftragnehmern anzutreffende Auffassung, dass bereits ein Mangel nicht vorliege, wenn nach der Leistungsbeschreibung oder der Anordnung des Auftraggebers gebaut werde, ist bereits im Ausgangspunkt und grundsätzlich falsch. **Denn es gilt die verschuldensunabhängigen Erfolgshaftung des Auftragnehmers.** Nach der Systematik des Werkvertragsrechts **haftet er grundsätzlich auch dann, wenn ihn an dem Mangel kein Verschulden trifft**, also vom Grundsatz her auch dann, wenn die Mangelursache (auch) im Verantwortungsbereich des Auftraggebers oder eines Vorunternehmers, auf dessen Werk der Unternehmer aufbaut, liegt (**BGH**, Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05).

Bei der Enthftung des Auftragnehmers handelt es sich also um einen Ausnahmetatbestand, **dessen Voraussetzungen der Auftragnehmer im Streitfall zu beweisen hat.** Entsprechend findet sich für die Enthftung in § 13 Abs. 3 VOB/B folgende Formulierung:

"Ist ein Mangel zurückzuführen auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers, haftet der Auftragnehmer, es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Abs. 3 VOB/B obliegende Mitteilung gemacht." (Arge Baurecht)

15 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:

15.1 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.

15.2 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 so weit 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 entgegenzuwirken."

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.

15.3 Auszug aus § 5 Arbeitsschutzgesetz:

Beurteilung der Arbeitsbedingungen

"Arbeitsschutzgesetz vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246), das zuletzt durch Artikel 113 des Gesetzes vom 19. November 2019 (BGBl. I S. 1626) 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

(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,
4. die Gestaltung von Arbeits- und Fertigungsverfahren, Arbeitsabläufen und Arbeitszeit und deren Zusammenwirken,
5. unzureichende Qualifikation und Unterweisung der Beschäftigten, 6. psychische Belastungen bei der Arbeit.

15.4 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

16 Gefährdungsbeurteilung

16.1 Pflicht zur Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung

Vielen Firmen und Auftraggebern ist nach wie vor nicht bekannt, dass die Erstellung einer **dokumentierten** Gefährdungsbeurteilung verpflichtend ist.

Grundsätzlich muss vor baulichen Maßnahmen, Abriss- Sanier- und Renovierungsarbeiten eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden, um gesundheitliche Risiken vor allem auch durch Altlasten (Asbest, PAK, PCB, Holzschutzmittel und viele andere: siehe dazu "Gefährdungsfaktoren", Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin) möglichst auszuschließen.

Die BG Bau bietet dafür für jedes Gewerk entsprechende "Kurz-Handlungshilfen" an, die sich in der Regel natürlich auch sehr stark mit dem Thema "Gefährdung durch Gefahrstoffe" auseinandersetzen.

Dies betrifft sowohl Arbeiten mit Produktgruppen wie Dämmstoffe, Bauplatten, Dichtstoffe Bodenbeläge- vor allem aber auch alte Bodenbeläge und Bodenbelagskleber.

Gefährliche Stäube beziehen sich nicht nur auf Asbest, sondern auch auf alle weiteren möglichen Schadstoffe in Gebäuden wie PAK, PCB, Weichmacher, Holzschutzmittel, KMF, Flammschutzmittel u.v.a. – siehe dazu Gesundheitsrisiken in Gebäuden

Hinweis der Verbraucherzentrale:

*"Der Auftragnehmer, z.B. ein Handwerksunternehmen, hat nach § 6 der Gefahrstoffverordnung eine **Ermittlungspflicht** und **muss** auf dieser Grundlage eine Gefährdungsbeurteilung für seine ausführenden Mitarbeiter erstellen. Sprechen Sie sich im Hinblick auf **die Asbesterkundung** daher vorher mit dem Auftragnehmer ab". Textquelle*

Mehr dazu:

Dies betrifft eine Untersuchung nach folgenden Gesichtspunkten:

1. gefährliche Eigenschaften der Stoffe oder Gemische, einschließlich ihrer physikalisch-chemischen Wirkungen,
2. Informationen des Lieferanten zum Gesundheitsschutz und zur Sicherheit insbesondere im Sicherheitsdatenblatt,
3. Art und Ausmaß der Exposition unter Berücksichtigung aller Expositionswege; dabei sind die Ergebnisse der Messungen und Ermittlungen nach § 7 Absatz 8 zu berücksichtigen,
4. Möglichkeiten einer Substitution,
5. Arbeitsbedingungen und Verfahren, einschließlich der Arbeitsmittel und der Gefahrstoffmenge,
6. Arbeitsplatzgrenzwerte und biologische Grenzwerte,
7. Wirksamkeit der ergriffenen oder zu ergreifenden Schutzmaßnahmen,
8. Erkenntnisse aus arbeitsmedizinischen Vorsorgeuntersuchungen nach der Verordnung zur arbeitsmedizinischen Vorsorge.

Textquelle

16.1.1 Die sieben Schritte der Gefährdungsbeurteilung

Mit diesen sieben Schritten durchlaufen Sie den Prozess der Gefährdungsbeurteilung wie vom Arbeitsschutzgesetz und **anderen gesetzlichen Vorschriften** vorgesehen.

Siehe dazu auch: Informationen der baua

16.2 Pflicht einer schriftlichen Dokumentation

Zitat:

"Das Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung ist zu dokumentieren. Konkretisiert wird die Vorgehensweise zur Ableitung der Gefährdung und der daraus resultierenden Maßnahmen in der **Technischen Regel Gefahrstoffe (TRGS 400)**." [baua \("Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin"\)](#)

16.3 Arbeitsschutzgesetz und Gefährdungsbeurteilung

Die Forderung des Arbeitsschutzgesetzes eine Gefährdungsbeurteilung durchzuführen, ist für Gefahrstoffe in der [Gefahrstoffverordnung \(GefStoffV\)](#) verankert.

Beurteilt werden Gefährdungen durch **Einatmen, Hautkontakt** und durch Brand und Explosionen.

16.4 Schutz der Umwelt, Gesundheit auch "Dritter"

Die Gefährdungsbeurteilung **dient nicht nur dem Arbeitsschutz – sondern darüber hinaus dem allgemeinen Schutz von Umwelt, Gesundheit auch Dritter**

Zitat:

"Die Gefährdungsbeurteilung ist abgeschlossen, wenn Ersatzlösungen geprüft, die erforderlichen betrieblichen Maßnahmen **zum Schutz der Beschäftigten und Dritter** sowie das Verfahren zur Wirksamkeitsüberprüfung festgelegt sind." [baua \("Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin"\)](#) Seite 4

16.5 Schulen, Kitas, Anrainer – Anspruch auf Schutz

Anrainer, aber auch Eltern von Kindern, an deren Schulen in unmittelbarer Nachbarschaft Bau- oder Abrisstätigkeiten mit starker Staubentwicklung stattfinden empfehle ich,

das Umwelt- und das Gesundheitsamt zu informieren - mit Bezugnahme unter anderem auf

DGUV Regel für Abbruch:

Die Abbrucharweisung dokumentiert gegenüber dem Bauherrn, dem Planer bzw. der Planerin, dem bzw. der SiGeKo und den Behörden die Wahl eines geeigneten Abbruchverfahrens sowie die Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes, des Umweltschutzes und der Entsorgungsvorschriften.
[Textquelle](#)

Stadt (Umwelt- und Gesundheitsbehörde sind für Umwelt- und Gesundheitsschutz – und damit für die Überprüfung entsprechende Einhaltung diesbezüglich bestehender Gesetze ebenso wie das Ordnungsamt, Gewerbeaufsicht verantwortlich).

16.6 Informationspflicht

Bei öffentlichen Aufträgen sehe ich damit auch den Auftraggeber in der Pflicht, diese Unterlagen als Bestandteil der Baudokumentation zu verlangen - und

[Verbraucher](#) haben im Rahmen des [Umweltinformationsgesetzes](#)

Anspruch auf Prüfung dieser Unterlagen – einzufordern beim öffentlichen Auftraggeber (Baudokumentation) oder bei den genannten Behörden bei berechtigtem Verdacht auf Schadstoffbelastung der Umgebung (z.B. Fotos/Filme der Staubentwicklung).

16.7 Folgen unterlassener Gefährdungsbeurteilung

Der Verzicht auf eine Gefährdungsbeurteilung kann nicht nur strafrechtliche Folgen nach sich ziehen, wenn während der Bau- oder Abrisstätigkeit Menschen zu gesundheitlichem Schaden kommen - **nachträglich entstehende Mehrkosten können auch zu massiven wirtschaftlichen Schäden führen!**

Auftraggebern empfehle ich, bereits bei der Angebotseinholung mögliche Mehrkosten bei erst nachgelagerter "Gefährdungsbeurteilung" zu berücksichtigen - wenn sich die Anbieter nicht bereit erklären, bereits vor Auftragserteilung eine solche zu erstellen und vorzulegen, **selbst eine solche zu beauftragen**, um spätere "unliebsame" Überraschungen in Form von erforderlichen Nachtragsaufträgen zu vermeiden. Siehe dazu auch "[Textbausteine für Ausschreibungen](#)".

Vor allem bei öffentlichen Projekten (Schulen, Kitas) ist es sinnvoll, bei Förderanträgen solche möglichen Mehrkosten bereits zu berücksichtigen. Zugesagte Förderungen werden in der Regel bei nachträglichen Mehrkosten nicht mehr "aufgestockt".

Das Risiko aus Schadstoffbelastungen resultierender Mehrkosten (Sonderabfall, verschärfter Arbeitsschutz...) müsste jedem Planer, Bauamt... ausreichend bekannt sein!

Für gesundheitliche Schäden durch Missachtung der Gefahrstoffverordnung kann der ausführende Betrieb für Personen- und Sachschäden verantwortlich gemacht werden.

Verschweigen bereits "bekannter" Risiken oder Prüfungs- Ergebnisse bei der Angebotsabgabe:

Sollte einem Unternehmen nachgewiesen werden können, dass zu erwartende Mehrkosten aus der Kenntnis von Gebäudealter, Bauweise, verwendeten Materialien, (auch möglicherweise bereits erfolgten Gefährdungsbeurteilungen) bereits zu erwarten waren, dies aber in der Angebotsabgabe nicht berücksichtigt wurde, um den Auftrag zu erhalten - in der Erwartung, bereits absehbare Mehrkosten über einen "Nachtragsauftrag" erstattet zu kommen, so ist sicher von einer **bewussten "Täuschung"** zu sprechen, die auch anwaltlich geprüft werden sollte.

Zitat: "je umfangreicher die Leistungsbeschreibung ausfällt, umso kleiner ist der Spielraum für eventuelle Nachträge" (**Bau- Nachtrag**) und damit beispielsweise auch nicht ausreichender beantragter und bewilligter Fördermittel.

16.7.1 Unkalkulierbare Kosten – Schadenersatzforderungen

Welcher Schaden einem Unternehmen - einer Kommune widerfahren kann, wenn auf eine rechtzeitige Gefährdungsbeurteilung (vor Abgabe eines Angebots, eines Förderantrages...) leichtsinnigerweise verzichtet wird, ist ersichtlich aus einem Beispiel - Abriss einer Schule in Halbershausen. Pressebericht: [100.000 Euro Schaden für die Kommune](#)

16.8 Gefährdungskatalog

Die Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie bietet seit 2020 einen "[Gefährdungskatalog Vision Zero](#)" für "eine Welt ohne Arbeitsunfälle und arbeitsbedingte Erkrankungen".

16.9 Gefährdungsbeurteilung bei Tätigkeiten mit Asbest

Informationen bietet dazu die [Leitlinie für Asbesterkundung](#) der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin

16.10 Haftung des Gutachters bei mangelhafter Gefährdungsbeurteilung

Wenn zur Gefährdungsbeurteilung (Kapitel: [11.5](#)) vor Beginn baulicher Tätigkeiten Gutachter einbezogen werden, so haben auch diese ein Haftungsrisiko!

16.11 Neue Gefahrstoffverordnung soll Schutz vor Asbest verbessern

Aktueller Hinweis:
Mai, 2022

"Bauherren müssen Handwerker warnen"

Die Gefahrstoffverordnung regelt den Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen und wie Handwerker davor geschützt sind. Die aktuelle Fassung ist jedoch veraltet. Sie nimmt nicht in den Blick, dass Asbest in viel mehr Bauprodukten steckt, als bis vor ein paar Jahren gedacht. Nun wird die Gefahrstoffverordnung überarbeitet. Das sieht die Neufassung vor.

Schon jetzt gibt die Gefahrstoffverordnung vor, welche Anforderungen im Umgang mit Asbest zu beachten sind. Aber sie nimmt eben noch keinen Bezug darauf, dass Asbest auch in viel mehr Bauprodukten enthalten sein kann als bisher gedacht. So kann es auch bei Arbeiten in Bestandsbauten mit "alten" Putzen, Spachtelmassen, Fliesenklebern oder Fensterkitten zur Freisetzung von Asbestfasern kommen.

*"Eine der wichtigsten Änderungen ist, dass die novellierte Gefahrstoffverordnung **künftig Informations- und Mitwirkungspflichten des "Veranlassers" von Bautätigkeiten** vorsieht." Das bedeutet, dass künftig der Bauherr, die Bauherrin oder der Auftraggeber/-in ermitteln muss, ob in dem jeweiligen Gebäude Asbest oder andere Gefahrstoffe vorhanden sind. So soll sichergestellt werden, dass die Handwerksbetriebe schon bevor sie ihre Arbeit aufnehmen über eventuell vorhandene Gefahrstoffe informiert sind und entsprechend agieren können.*

Der Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) rechnet, abhängig davon, wie sich der weitere Gesetzgebungsprozess hinzieht, mit einem Inkrafttreten der Verordnung im Herbst 2022 oder zu Beginn des kommenden Jahres. ([Deutsche Handwerkszeitung](#)).

Damit wird spätestens ab Inkrafttreten dieser neuen Verordnung auch eine noch höhere Mitwirkung als bisher (siehe dazu Kapitel [17](#)) des Bauherrn/ Auftraggebers bei der Erstellung der "Gefährdungsbeurteilung" gefordert werden.

17 Pflichten des Auftraggebers - Gefahrenermittlung

Auch für den Auftraggeber gibt es "Pflichten" bezüglich der Erkundung von möglichen Gefahren – Altlasten bei allen Arten von Aufträgen für bauliche Tätigkeiten.

Geregelt werden dies durch die [DGUV Regel 101-004 \(bisher BGR 128\)](#).

Einige Auszüge aus diesen Regeln:

"Erkundung, Ermittlung und Dokumentation von Gefahrstoffen und biologischen Arbeitsstoffen"

Unterschieden wird dabei zwischen

Bereichen mit unbekanntem Belastungen (Abschnitt 8.1.)

"Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontamination nicht ausgeschlossen werden kann, hat **der Auftraggeber** eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe bzw. biologische Arbeitsstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. **Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren** und allen Auftragnehmern nach Abschnitt 2 Nr. 7 zur Verfügung zu stellen..."

Bereichen mit bekannten Belastungen (Abschnitt 8.2.)

"Bei Arbeiten in Bereichen mit bekannten Belastungen, hat **der Auftraggeber** Ermittlungen über Art, Menge und Zustand der erwarteten Gefahrstoffe bzw. über Art und Ort des Auftretens der biologischen Arbeitsstoffe sowie das Gefahrenpotential der anzutreffenden Belastungen im Sinne des Arbeits- und Gesundheitsschutzes vorzunehmen oder durchführen zu lassen. **Er hat die Ergebnisse dieser Ermittlungen zu dokumentieren** und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

Die nach Umweltgesichtspunkten durchzuführende Gefährdungsermittlung ist entsprechend Abschnitt 8.1 hinsichtlich des Gefährdungspotentials der angetroffenen Belastungen zu ergänzen..."

Gefordert wird ein Arbeits- und Sicherheitsplan (Abschnitt 8.3.)

"Die Ergebnisse der Erkundungen nach Abschnitt 8.1 oder der Ermittlungen nach Abschnitt 8.2 hat der Auftraggeber unter Berücksichtigung

- der in Betracht kommenden oder vorgesehenen Arbeitsverfahren und
- der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und **Nachbarschaftsschutzes**¹

für den Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen. **Der Arbeits- und Sicherheitsplan sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein...**"

Urteil zur Gefahrenermittlung:

LG Stralsund, [Urteil vom 12.04.2005 - 3 O 73/03](#)

"Es ist Sache des öffentlichen Auftraggebers, vor der Ausschreibung die Frage einer Schadstoffbelastung aufzuklären oder bei überraschendem Auftreten von Schadstoffen den Auftrag entsprechend zu erweitern."

Die Pflichten des Auftragnehmers nach der [Gefahrstoffverordnung](#) und [Biostoffverordnung](#) bleiben davon unberührt, insbesondere die Pflicht zur Durchführung einer **Gefährdungsbeurteilung** (Kapitel: **16**). Der Arbeits- und Sicherheitsplan des Auftraggebers liefert die hierzu notwendigen Kenntnisse und Grundlagen.

Zitat: "Davon bleibt aber die **Eigenverantwortung der Auftragnehmer** für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich unberührt. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der [Gefahrstoffverordnung](#)."

¹ Wie bei der Gefährdungsbeurteilung geht es ausdrücklich nicht nur um den Arbeitsschutz, sondern auch um den Schutz "Dritter".

18 "Untätigkeitsbeschwerde" gegen Behörden und Gerichte

18.1 Behörde

Bei Missachtung von MVV-TB bzw. der Landesbauordnung im Rahmen von baulichen Maßnahmen, sind die entsprechenden Behörden (Ordnungsamt, Baubehörde, Gesundheitsamt, Immissionsschutzbehörde) **verpflichtet**, entsprechende Anzeigen zu verfolgen, gemeldete Missstände mit "geeigneten Mitteln²" zu untersuchen.

Sollte es den Behörden an geeigneter Fachkompetenz (Gutachter, Prüfgeräte...) mangeln, so sind dafür qualifizierte "Fachleute" zu beauftragen.

*"Das Rechtsstaatsprinzip umfasst auch die **Verpflichtung der Verwaltung oder der Gerichte, über Anträge zeitnah zu entscheiden bzw. strittige Rechtsverhältnisse in angemessener Zeit gerichtlich zu klären**. Geschieht dies nicht, kann sich der Betroffene mittels sogenannter **Untätigkeitsbeschwerde** wehren. Dies gilt insbesondere dann, wenn die **Untätigkeit auf Willkür** beruht, es somit keinen sachlichen Grund dafür gibt. Gesetzlich herleiten lässt sich die **Beschwerde** aus Art. 6 Europäische Menschenrechtskonvention."*

18.2 Gericht

"Bleibt ein Gericht **ohne sachlichen Grund völlig untätig** oder wird eine **gerichtliche Entscheidung ungewöhnlich lange verzögert**, besteht für Betroffene die Möglichkeit, eine Untätigkeitsbeschwerde gegen das Gericht einzulegen.

Eine **gesetzliche Regelung findet sich** für die Untätigkeitsbeschwerde indes **nicht**, die Möglichkeit sie einzulegen wurde aber durch das [OLG Düsseldorf](#) im Jahr 2009 mittels Beschlusses bestätigt. Die Zulässigkeit dieses Rechtsbehelfs könne aus den [§§ 567 ff. ZPO](#) hergeleitet werden.

Begründet sei die Untätigkeitsbeschwerde insbesondere, wenn die Untätigkeit des Gerichts **auf Willkür zurückzuführen** ist und der **Verfahrensstillstand auf keinem sachlichen Grund** beruht.

JuraForum.de-Tipp: Ein solcher sachlicher Grund wäre etwa gegeben, wenn die zu verhandelnde Sache einen besonderen Umfang hat oder mit einer außergewöhnlichen Problemstellung einhergeht."

Quellenangabe: "[Juraforum – Untätigkeitsbeschwerde](#)"

² "Geeignete Mittel" – es reicht nicht ein "[Gefälligkeitsgutachten](#)" – gerade bei Messungen ist nachzuweisen, dass der Prüfer über eine entsprechende Qualifikation verfügt, der Prüfumfang umfassend ermittelt wird und die Durchführung entsprechend aktuellem Stand der Technik und Normen durchgeführt wird. ([Suche nach Prüfern/Instituten](#)). Im Sinne einer allgemeinen Akzeptanz der Ergebnisse sollte der Gutachter und der Prüfumfang einvernehmlich mit dem Beschwerdeführer gesucht und ermittelt werden.

19 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.

Zitat aus ["Gesundheit und Werbung"](#) mit Berufung auf BGH, Urt. v. 7.3.1991, Az.: I ZR 127/89, GRUR 1991 (Seite 2, des Berichtes)

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

19.1 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.

Festzulegen 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 allein zuständig ist. Bei nachträglichen Reklamationen ist es oft schwierig, später eingebrachte "Verursacher" (Teppiche, Böden, Möbel) auszuschließen.

19.2 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](#)

["Unternehmer muss Richtigkeit gesundheitsfördernder Wirkangaben nachweisen"](#)

19.3 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](#)

20 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 entsprechende Vorgaben zu beachten und umzusetzen. Details findet man in den Erläuterungen zur OIB-Richtlinie 3.

20.1 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 sehe ich allerdings ein Auslegungsproblem, da aus meiner Erfahrung "zugelassene Produkte" keineswegs immer ausreichend schadstoffgeprüft sind - eine Zuordnung bei Raumluftproblemen 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 Innenraumluft](#)", 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 raumluft.org

21 Gerichtsurteile

Ich stelle hier nur einen kleinen Ausschnitt von Urteilen vor, bei denen wegen Schadstoffproblemen geklagt wurde. (Weitere Urteile in meiner [Zusammenfassung](#))

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"**.

Weitere [Gerichtsurteile](#)

21.1 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.). [Sachmängel beim Hausverkauf](#)"

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 Fertighäusern mit erhöhten Formaldehydemissionen aus den Spanplatten bzw. mit Holzschutzmittelbelastungen.

Siehe dazu auch: [ältere Fertighäuser](#)

Noch nicht oberstgerichtlich geklärt ist nach meinen 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.

21.2 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.

21.2.1 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](#)

21.2.2 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](#)

21.2.3 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!"

[\(Wirtschaftslexikon\)](#)

21.2.4 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](#)

21.2.5 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](#)

21.2.6 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)

["Gerichtsurteile Schadstoffe"](#)

Meine Stellungnahme dazu:

Unbedingt muss aber hier im Vorfeld der Vermieter (beispielsweise unter Vorlage ärztlicher Atteste) möglichst schriftlich aufgefordert werden, solche Prüfungen (unbedingt Prüfungsumfang/ 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 anwaltliche Beratung beauftragt werden - fachliche Unterstützung (nur gesundheitsrelevante!) bieten wir dem beauftragten Anwalt gerne an.

21.2.7 "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>

21.2.8 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 konkreten 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](#)

Meine 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](#)

21.2.9 EuGH-Urteil stärkt Verbraucher (9.10.2015):

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

21.2.10 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 \(3\)](#)

21.3 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](#)

22 Weiterführende Links

[22.1 Textvorschläge Ausschreibung](#)

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

[22.3 Gesundheitsrisiken in Gebäuden](#)

[22.4 Gesetzliche Fragen zu Farben/ Lacken/ Malerarbeiten](#)

[22.5 Barrierefreiheit für Umwelterkrankte](#)

[22.6 Bodenbeläge, mögliche Schadstoffe](#)

[22.7 VOC - EGGBI Zusammenfassung](#)

[22.8 Schadensfälle an Schulen und Kitas](#)

Überblick über Gerichtsurteile zu den Themen "Wohngesundheit", Schadstoffe und wohnraumbedingte Umwelterkrankungen

[22.9 Zusammenfassung "Gerichtsurteile"](#)

23 Allgemeiner Hinweis

Es handelt sich hier nicht um eine wissenschaftliche Studie, sondern lediglich um eine Informationssammlung und Diskussionsgrundlage.

Gerne ergänze ich diese Zusammenfassung mit " glaubwürdig belegten" Beiträgen und Gendarstellungen.

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

EGGBI Definition "Wohngesundheits"

Ich befasse mich in der Zusammenarbeit mit einem umfangreichen internationalen Netzwerk von Instituten, Architekten, Baubiologen, Umweltmedizinern, 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 zu Aussagen in meinen Publikationen werden kurzfristig bearbeitet. Für die Inhalte von „verlinkten“ Presseberichten, Homepages übernehme ich 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 aktuelle Version finden Sie stets unter [EGGBI Schriftenreihe](#) und [EGGBI Downloads](#)

Beratung von Eltern, Lehrern, Erziehern:

Die Tätigkeit der Informationsplattform EGGBI erfolgt bei Anfragen von Eltern, Lehrern, und Erziehern bei Schadstoffproblemen an Schulen und Kitas im Rahmen eines umfangreichen Netzwerkes ausschließlich ehrenamtlich und parteipolitisch neutral – EGGBI verbindet mit der Beratung von Eltern, Lehrern, „Erziehern keinerlei wirtschaftliche Interessen und führt auch selbst keinerlei Messungen oder ähnliches durch. Die Erstellung von Stellungnahmen zu Prüfberichten erfolgt natürlich kostenlos für alle Beteiligten. Bedauerlicherweise haben einzelne Eltern und Lehrer oft Angst vor Repressalien und wenden sich daher nur „[vertraulich](#)“ an mich.

Besuchen Sie dazu auch die [Informationsplattform Schulen und Kitas](#)

