

Gibt es einen Zwang zur mechanischen Wohnungslüftung?

Baumangel oder Unterlassungssünde

Planer und Bauausführende, die bei Neubau oder Renovierung eines Wohnhauses auf eine kontrollierte Lüftungsanlage verzichten, setzen sich Haftungsrisiken aus. Den vorgeschriebenen Luftaustausch allein über Fensterlüftung den Bewohnern zu überlassen, birgt erhebliche rechtliche Risiken.

Nach vielen Anfragen von verunsicherten Bauherren, Planern, Baufirmen und Bauträgern hat der Bundesverband für Wohnungslüftung (VFW), Viernheim, bei der auf Baurecht spezialisierten Kanzlei Heiermann Franke Knipp, Frankfurt, zum Thema Wohnungslüftung ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Nachfolgend daraus die wichtigsten Ausführungen des Rechtsanwalts Dietmar Lampe.

EnEV und DIN fordern Mindestlüftung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die DIN 4108 „Wärmeschutz und

Energieeinsparung in Gebäuden, Teil 2: Mindestanforderungen an den Wärmeschutz“ (Juli 2003) enthalten zur Lüftung von Wohnungen unter anderem folgende Vorgaben:

- Die Gebäudehülle muss dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet sein.
- Zur Vermeidung von hohen Schadstoffgehalten und Feuchten in der Raumluft und von Schimmelbildung muss ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet sein. Dazu ist eine Luftwechselrate von $n = 0,5 \text{ h}^{-1}$ ausreichend.
- Die anzunehmende Luftwechselrate über Gebäudeundichtheiten bei ge-

mäß DIN bzw. EnEV dicht ausgeführten Häusern liegt bei etwa $n = 0,1$ bis $0,3 \text{ h}^{-1}$.

Daraus folgt, dass zur Sicherstellung des notwendigen Luftaustauschs von mindestens $n = 0,5 \text{ h}^{-1}$ weitere Lüftungsmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

Nachts aufstehen zum Fensterlüften?

Um den nach EnEV und DIN 4108 vorgeschriebenen Mindestluftwechsel zu gewährleisten, stellt sich die Frage, ob es den Bewohnern zuzumuten ist, die-



sen über eine manuelle Fensterlüftung sicherzustellen. Raumhygieneexperten fordern für eine gute Raumluftqualität pro Tag mindestens vier bis sechs Stoßlüftungen durch das Öffnen der Fenster für ca. zehn Minuten. Manche fordern sogar, die Fenster alle zwei Stunden zu öffnen – auch nachts. Solche kontinuierlichen Stoßlüftungsaktionen sind aber einem Mieter nicht zuzumuten: Eine Wohnung muss so beschaffen sein, dass bei einem üblichen Wohnverhalten die erforderliche Raumluftqualität ohne besondere Lüftungsmaßnahmen gewährleistet ist.

Haftungsfallen vermeiden

Auch wenn aus den anerkannten Regeln der Technik die Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen derzeit noch nicht zwingend abgeleitet werden kann, nützt es bei einer Klage dem Planer oder Bauausführenden wenig, wenn er nachweisen kann, sich an diese Regeln gehalten zu haben. Für die Frage der Haftung kommt es nämlich entscheidend auch darauf an, welche Beschaffenheit des Gebäudes unter Umständen auch stillschweigend vorausgesetzt wurde und ob sich das Gebäude für die beabsichtigten Wohnzwecke auch eignet. Ist dem Auftragnehmer zum Beispiel bekannt oder ist zu erwarten, dass sein Kunde berufsbedingt zwölf Stunden am Tag nicht zu Hause ist, entspricht eine Wohnung, die alle zwei Stunden per Fensteröffnung gelüftet werden muss, nicht den beabsichtigten Wohnzwecken. Dann liegt ein Werkmangel vor, für den der Planer bzw. der Unternehmer einzustehen hat. Wurde keine Vereinbarung darüber getroffen, dass der nach den technischen Regelwerken zu gewährleistende Luftwechsel ohne kontrollierte

Lüftung nur durch zusätzliche Lüftungsmaßnahmen des Nutzers erreicht werden kann, ergibt sich hieraus ein beträchtliches Haftungsrisiko. Will sich der Planer oder Bauausführende diesem Haftungsrisiko entziehen und trotzdem auf eine kontrollierte Lüftungsanlage verzichten, muss er eine vertragliche Vereinbarung mit dem Nutzer treffen, die den Umfang der notwendigen Lüftungsmaßnahmen ausführlich beschreibt.

Nach Lampe kann schon heute in Zweifel gezogen werden, ob die Sicherstellung des notwendigen Luftaustausches nur über Fensterlüftung noch den Regeln der Technik entspricht. Hier bewegt sich die Baubranche derzeit noch in einer rechtlichen Grauzone. Das ist auch insofern problematisch, als der Auftragnehmer zum Zeitpunkt der Abnahme ein mangelfreies Werk schuldet, die Regeln der Technik sich aber im Laufe des Bauvorhabens ändern können.

Lüftungsanlagen werden wohl Regel der Technik

Nach Lampes Einschätzung werden kontrollierte Lüftungsanlagen schon im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen dichter Gebäudehülle und Raumklima künftig zunehmend mehr und mehr anerkannt und als notwendig erachtet werden. Zu diesem nicht näher zu bestimmenden Zeitpunkt werden sie im Wohnungsbau zu den anerkannten Regeln der Technik gehören und somit schon nach allgemeinen Grundsätzen vorzusehen sein. Diesen Zeitpunkt sollten die Bauausführenden nicht verpassen. Der gesamte Text des Gutachtens steht als Download auf www.wohnungslueftung-ev.de zur Verfügung, siehe auch Kommentar. (MS)

KOMMENTAR



Kontrollierte Wohnungslüftung: *Besser mit als ohne*

Wenn man in neu gebauten oder nachträglich wärmedämmten Wohnhäusern nicht mehrfach pro Tag die Fenster öffnet, drohen miefige Luft, hohe Luftfeuchten und Schimmelbildung. Um dies zu vermeiden, fordert die EnEV und die DIN 4108 einen Mindestluftwechsel von 0,5 pro Stunde – und zwar kontinuierlich, also 24 Stunden am Tag! Ist es einem Mieter zuzumuten, diesen Mindestluftwechsel durch ständiges

Öffnen und Schließen der Fenster sicherzustellen? Im Prinzip nicht, lautet dazu das Resümee des Baurechtsexperten Dietmar Lampe in nebenstehendem Gutachten. Darin verweist er auf Gerichtsurteile zum Stand der Technik und auf Haftungsrisiken für Planer und Bauausführende, wenn sie ihren Auftraggeber nicht zumindest auf diesen verzwickten Punkt hinweisen. Um einer möglichen Haftungsfalle zu entkommen, gibt es für Planer, Fachfirmen und Architekten zwei Lösungen: Entweder man drängt beim Kunden auf die Installation einer mechanischen Lüftungsanlage (mit Wärmerückgewinnung), oder man lässt sich vom Kunden schriftlich bestätigen, dass er bewusst auf eine Lüftungsanlage verzichtet. Ein weiteres Argument pro Lüftungsanlage ist sicherlich, dass bei der Fensterlüftung im Winter unkontrolliert die Wärme nach außen verschwindet oder sich im Sommer die Räume zu stark aufheizen. Und wer will schon als Energieverschwender gelten?

Dr.-Ing. Manfred Stahl, KW Journal

Manchmal hilft nur ein Buch weiter

