

Inhalt · Baurecht – Normung - Güteprüfung

1. Einleitung	1
2. Privates und öffentliches Baurecht	2
3. Bauplanung	3
3.1 Bauleitplanung	3
3.2 Architektenvertrag und HOAI	5
3.3 Bauvertrag und VOB	6
4. Bauausführung	7
4.1 Allgemein anerkannte Regeln der Technik	7
4.2 DIN-Normen	9
4.3 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	11
4.3.1 Rechtsgrundlagen	11
4.3.2 DIN EN 13501 / DIN 4102	12
5. Wohngesundheit und Rechtsprechung	17
5.1 Mietminderung: Fallbeispiel	19
5.2 Mietminderung: Handlungsempfehlung	20
5.3 Rückgabe von Baustoffen bzw. -teilen / Produkthaftung	20
5.4 Steuerliche Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen	21
6. Rechtsstellung des Baubiologen	22
6.1 Rechtsstellung im Rahmen der Bauausführung	22
6.2 Rechtsstellung im Rahmen der Beratung, Lehre und Öffentlichkeitsarbeit	25
7. Zulassung von Bauprodukten	27
7.1 Prüf- und Zulassungsverfahren des Deutschen Instituts für Bautechnik	29
7.2 Sicherheitsdatenblätter	30
7.3 Technische Merkblätter	31
8. Schlussbetrachtung	32
Fragen zur Lernkontrolle	33

3.2 Architektenvertrag und HOAI

- vgl. Kurs 15 "Baukonstruktion" -

Der **Architektenvertrag** (bzw. Ingenieurvertrag) ist ein Vertrag zwischen Bauherren und Architekten (bzw. Ingenieuren), in dem detailliert der Umfang der Leistungserbringung durch Planer festgehalten wird. Der Architektenvertrag ist frei verhandelbar.

Anmerkungen des IBN zum Architektenvertrag

Hat der Bauherr bzw. der beratende Baubiologe Zweifel, ob die beauftragten Architekten/Ingenieure bzw. Unternehmen/Handwerker in der Lage sind, nach dem aktuellen Kenntnisstand der Baubiologie zu planen bzw. die Bauleistungen nach baubiologischen Kriterien zu erbringen, sollten die gewünschten Ziele spätestens im Architekten-/Ingenieurvertrag bzw. Bauvertrag z.B. in Form der Einhaltung festgelegter Grenzwerte von Schadstoffen (z.B. entsprechend dem Standard der Baubiologischen Messtechnik SBM, www.messtechnik.baubiologie.de) und/oder dem Ausschluss bestimmter Materialien formuliert werden (Textvorschläge s. Kurs 15 "Baukonstruktion").

Als Bauherr empfiehlt es sich, den Architektenvertrag mit Musterverträgen der Architektenkammern sowie der HOAI zu vergleichen.

Die **HOAI** (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, siehe z.B. www.gesetze-im-internet.de) ist eine Verordnung des Bundes zur Regelung der Honorare für Leistungen von Architekten, Landschaftsarchitekten und -planer sowie Ingenieure (Bauingenieure, Bauphysiker, Versorgungstechnik-, Elektro-, Vermessungs-, Gartenbauingenieure u.a.). Neben den Grundleistungen nach HOAI (Planungs- und Überwachungsaufgaben bei Gebäuden, technischen Ausrüstungen, raumbildenden Ausbauten und Verkehrs- und Freianlagen u.a.) können auch weitere Leistungen abgerechnet werden wie Projektsteuerung, städtebauliche Beratung, Erstellen einer Umweltverträglichkeitsstudie, städtebauliche und bauphysikalische Leistungen, Energieberatung, Raumakustik, Vermessungsarbeiten u.a.

Das Leistungsbild des Architekten nach HOAI sowie die Honorierung baubiologisch bedingter Mehrleistungen wurde bereits in Kurs 15 "Baukonstruktion" ausführlich dargestellt.

5.1 Mietminderung: Fallbeispiele

Nachdem die Mieter einer Wohnung durch Analysen von Holzproben feststellen mussten, dass die Holzvertäfelung des Kinderzimmers und des Elternschlafzimmers erheblichen Konzentrationen an PCP (zwischen 4,4 - 760 mg/kg) und Lindan (bis max. 26 mg/kg) enthielten, kürzten sie die Miete um 50 %. Daraufhin klagte der Vermieter auf Zahlung der rückständigen Miete zuzüglich Zinsen.

Das zuständige Amtsgericht wies die Klage des Vermieters mit der Begründung ab, dass die nachgewiesenen Giftkonzentrationen zu hoch und die Substanzen darüber hinaus gesundheitsgefährlich seien. Damit liege ein erheblicher Mangel vor, so dass die Miete kraft Gesetz um den Betrag von 50 % gemindert sei, da sowohl das Eltern- als auch das Kinderzimmer unbrauchbar seien. Die Mieter seien daher berechtigt, die Miete wegen erheblicher Mängel der Mietsache in der vorgenommenen Höhe gemäß § 536 BGB zu mindern. (AZ: 4 C 130/93 vom 6.9.1994). Die Berufung des Vermieters gegen das Urteil des Amtsgerichtes wurde vom Landgericht Kiel rechtskräftig abgewiesen (AZ: 10 S 24/95 vom 22.6.1995).

In verschiedenen Gerichtsurteilen wurden u.a. folgende Mietminderungen zugestanden:

Mietminderung	Mangel	Gericht
5 %	Eindringender Tabakqualm	LG Hamburg, S92/10
15 %	Polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK)	AG Frankfurt, NJW-RR 2001, 9
50 %	Holzschutzmittel Lindan	LG Kiel, WuM 1997, 674
50 %	Formaldehyd	AG Mettmann, VuR 1990, 208
50 %	Asbest in Nachtspeicherofen	LG Hannover, WuM 1997, 434
75 %	Schimmel	LG Köln, WuM 2001, 604
10-20 %	Mobilfunkanlage auf dem Dach	AG München, WuM 1999, 111 AG Hamburg, WuM 2007, 621
10 %	Nitrat im Trinkwasser	AG Osnabrück, WuM 1989, 12
10 %	bleihaltiges Trinkwasser	AG Hamburg, WuM 1990, 383

AG = Amtsgericht, LG = Landgericht, NJW = Neue Juristische Wochenschrift, WuM = Wohnungswirtschaft und Mietrecht, juristische Fachzeitschrift für Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht und wohnungswirtschaftliche Themen.

Weitere Urteile sind in "Stress durch Strom und Strahlung" von Wolfgang Maes zu finden (Buch bzw. E-Book erhältlich im Baubiologie-Shop).

5.2 Mietminderung: Handlungsempfehlung

Grundsätzlich gilt: *"Ein Mangel liegt nicht erst dann vor, wenn eine Gesundheitsgefährdung eingetreten ist oder eine konkrete Gefahrenlage besteht. Es reicht die – ernstzunehmende – nicht völlig haltlose Gefahr einer Gesundheitsgefährdung aus."* (u.a. LG Mannheim WuM 1996, 338) Schwierig wird es, wenn bei Abschluss des Mietvertrages Grenzwerte nicht vorhanden waren oder eingehalten wurden, später aber aufgrund neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse Grenzwerte oder Richtlinien eingeführt oder verschärft werden (Bundesverfassungsgericht WuM 1998, 657). Mit einem Rechtsentscheid hat das Bayerische Oberlandesgericht (WuM 1999, 568) entschieden: *"Werden die zum Gesundheitsschutz dienenden Vorschriften verschärft und nicht mehr eingehalten, wird eine Wohnung mangelhaft, selbst dann, wenn sie den früheren Vorschriften genügt hat. Ab der Änderung der jeweiligen Vorschriften ist die Wohnung zum Wohnen ungeeignet."* Werden also die Anforderungen im Laufe des Mietverhältnisses verschärft, muss der Vermieter tätig werden. Er muss den geforderten neuen Standard erreichen, u.U. muss er die Ursachen der Gefährdung beseitigen.

Bevor rechtliche Schritte gegen den Vermieter unternommen werden, sollte folgendes berücksichtigt werden:

1. Probenahme z.B. durch Baubiologische Messtechniker IBN und ggf. Analyse der Schadstoffe durch ein unabhängiges Labor
2. Vermieter auffordern, den bestehenden "Mangel" des Mietobjektes umgehend zu beseitigen
3. Vermieter schriftlich darauf hinweisen, dass
 - a) bis zur Mängelbehebung eine Mietminderung (z.B. 50 %) wegen der vorgenannten Gründe (wenn vorhanden, Untersuchungsergebnisse beifügen) vorgenommen wird und die Differenz bis zu einer umfassenden "Sanierung" auf ein Sonderkonto überwiesen wird (**Empfehlung:** auf sofortige Kürzung der Miete nicht verzichten, da der Erfolg einer Klage u.U. davon abhängt, dass bereits bei Verdacht auf Schadstoffbelastung bzw. nach dem Vorliegen von Messergebnissen die Miete gekürzt wird),
 - b) im Falle einer Weigerung umgehend ein gerichtliches Beweisverfahren eingeleitet wird, dessen Kosten vom Vermieter im Falle, dass das Gericht den Mietern Recht gibt, zu tragen sind.**Hinweis:** In diesem sogenannten "Selbständigen Beweisverfahren" das zuständige Amts- oder Landgericht bitten, einen Gutachter mit der Messung von Schadstoffkonzentrationen in der Mietwohnung zu beauftragen und zu entscheiden, ob die Schadstoffkonzentrationen geeignet sind, gesundheitliche Schädigungen hervorzurufen.

5.3 Rückgabe von Baustoffen bzw. -teilen/ Produkthaftung

Entspr. §§ 437 ff BGB können Produkte, aus denen störende Gerüche ausströmen bzw. die gesundheitsschädlich sind, während der Gewährleistungsfrist reklamiert und zurück gegeben werden. Zusätzlich kann u.U. der Abbau und Abtransport plus Erstattung der Gutachterkosten verlangt werden (z.B. Urteil des VIII. Zivilsenats VIII ZR 211/2007 zum Austausch schlecht riechender und VOC ausdünstender Parkettstäbe).

Das IBN oder auch die Verbraucherzentralen erreichen täglich entsprechende Anfragen. Die meisten Probleme treten bei Teppichböden, Parkett, Tapeten, Malerarbeiten, Möbeln aus Holz oder Spanplatten bzw. Polstermöbeln und bei Matratzen auf.

Falls Ansprüche gegen die Herstellerfirma bereits verjährt sein sollten, können sich Geschädigte auch direkt an die Verantwortlichen in den Unternehmen wenden und diese privat verklagen. Von Bedeutung ist dies beispielsweise für Holzgifte-Opfer (PCP, Lindan, Pyrethroide), Textilgifte-Opfer (Pyrethroide) oder Fertighaus-Opfer (Pestizide, Formaldehyd).

5.4 Steuerliche Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen zur Vermeidung gesundheitlicher Schäden können entspr. § 33 der Einkommensteuer-Richtlinien (EStR) als außergewöhnliche Belastungen unter folgenden Voraussetzungen **steuerlich abgesetzt** werden (gekürzte Wiedergabe):

- Die Regelung gilt, wenn Gegenstände des **Hausrates**, der **Bekleidung** sowie **Bauteile** der selbstgenutzten Wohnung zur Vermeidung oder Beseitigung einer konkreten Gesundheitsgefährdung z.B. durch Asbest, Schimmel, Formaldehyd- oder giftige Holzschutzmittel ersetzt werden müssen.
- Zum Nachweis eines bereits eingetretenen oder konkret zu befürchtenden Schadens ist eine Bescheinigung des Hausarztes erforderlich, aus der hervorgeht, dass bei den Betroffenen gesundheitliche Schäden bereits eingetreten oder zu befürchten sind (notwendig sind hierzu z.B. die Ergebnisse von Blutanalysen auf Holzschutzmittel-Inhaltsstoffe oder auf Belastungen mit Formaldehyd durch Urin-Analysen).
- Der Zusammenhang der Gesundheitsgefährdung mit den Ausgasungen ist durch ein Gutachten eines qualifizierten Gutachters zu erbringen (vorab empfiehlt sich ein klärendes Gespräch mit dem zuständigen Sachbearbeiter bzw. Leiter des zuständigen Finanzamtes).
- **Nicht ausreichend** sind Gutachten, bei denen lediglich anhand von Materialproben die Verwendung von Holzschutzmitteln, die schädigende Substanzen enthalten, nachgewiesen wird.
- Das Gutachten muss genaue Angaben zu den kontaminierten Teilen und über Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen enthalten.
- Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen soll ein Sanierungsplan eines Architekten vorgelegt werden (z.B. Abriss und Neu-Errichtung eines Dachstuhles).
- Berücksichtigt werden können nur **zwangsläufige Aufwendungen** (Beispiel: bei Sanierungsmaßnahmen an kontaminierten Deckenbalken kann nicht zugleich der Austausch des Teppichbodens steuerlich abgesetzt werden).
- Bei Asbestsanierungen muss zusätzlich der Nachweis erbracht werden, dass die Sanierung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen fachgerecht durchgeführt wurde und die ausgetauschten Bauteile sachgemäß entsorgt wurden.

Jeder Einzelfall ist anders. Man sollte deshalb jeden Einzelfall mit einem Steuerberater abstimmen.