

# Schadstoffemissionen aus Baumaterialien und Gewährleistungspflichten

*Patrick Lerch*

Die Belastung mit Innenraumschadstoffen stellt für denjenigen, der solchen Emissionen ausgesetzt ist, nicht nur ein Ärgernis dar, in vielen Fällen schließen sich auch gesundheitliche Auswirkungen an, die bis zu Dauererkrankungen führen können.

Im folgenden sollen zwei der häufigsten Vertragsarten des BGB daraufhin geprüft werden, welche rechtliche Bedeutung Innenraumschadstoffe bei gekauften oder verbauten Materialien nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz haben.

## ***Innenraumschadstoffe und Kaufverträge***

### ***Der neue Mangelbegriff des Kaufrechtes***

Ebenso wie im Werkvertragsrecht<sup>1</sup> hat der Gesetzgeber durch die Schuldrechtsmodernisierung einen Großteil der Rechtsprechung zu Mängeln und Mangelfolgeschäden nunmehr in das Recht der Kaufverträge im BGB übernommen. Nach § 434 BGB ist ein Kaufgegenstand dann mangelhaft, wenn er nicht „die vereinbarte Beschaffenheit“ hat (§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Beschaffenheitsvereinbarung wird häufig nur der Fall sein, wenn es sich um größere Anschaffungen handelt (man denke z. B. an hochwertige Möbel). Ist das nicht der Fall, so liegt Mangelfreiheit vor, wenn sich die Kaufsache für die „nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet“ (§ 434 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BGB). Ansonsten liegt Mangelfreiheit vor, wenn „sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann“ (§ 434 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 2 BGB).

Allerdings hat der Gesetzgeber bewusst folgendes hinzugesetzt: „Zu der Beschaffenheit nach Satz 2 Nr. 2 gehören auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers, des Herstellers (§ 4 Abs. 1 und 2 des Produkthaftungsgesetzes) oder seines Gehilfen insbesondere in der Werbung oder bei der Kennzeichnung über bestimmte Eigenschaften der Sache erwarten kann, es sei denn, dass der Verkäufer die Äußerung nicht kannte und auch nicht kennen musste, dass sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in gleichwertiger Weise berichtigt war oder dass sie die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte.“ (§ 434 Abs. 1 Satz 3 BGB).

Im Bereich des Verbrauchsgüterkaufes<sup>2</sup> kommt hinzu, dass bei jedem Mangel, der sich innerhalb der ersten sechs Monate nach dem Kauf zeigt, vermutet wird, dass dieser bereits bei Vertragsabschluss vorlag (§ 476 BGB).

### ***Innenraumschadstoffe und Mangelbegriff***

Folgt man der eben dargestellten Systematik, so ist, wenn ein gekaufter Gegenstand Schadstoffbelastungen verursacht, zunächst festzustellen, ob diesbezüglich eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart war<sup>3</sup>. Das ist, anders als im Werkvertragsrecht, bis-

---

<sup>1</sup> Vgl. unten, II.

<sup>2</sup> vgl. § 13 BGB: jede natürliche Person, die nicht gewerblich oder als beruflich selbstständig handelt

<sup>3</sup> Eine vom Vertragsinhalt erfasste Beschreibung der Beschaffenheit genügt (Palandt, 63. Aufl., § 434 Rd.-Nr. 16 m.w.N.)

weilen sogar in Details der Fall. Man denke an einen Allergiker, der beim Kauf einer Matratze darauf hinweist, dass er eine für Allergiker geeignete Matratze benötigt. In diesem Fall spielen gegebenenfalls bestimmte Belastungsgrenzwerte keine Rolle, sondern muss Freiheit von bestimmten Stoffen vorliegen. Eine Beschaffenheitsvereinbarung kann bezüglich jeder Eigenschaft des Kaufgegenstandes getroffen werden, die zusicherungsfähig ist<sup>4</sup>.

Emittiert besagte Matratze also bestimmte allergene Stoffe, so liegt bereits dann ein Mangel vor, wenn Grenzwerte noch nicht erreicht sind oder wenn es sich um einen Stoff handelt, der kein Schadstoff i. e. S.<sup>5</sup> ist.

Ist eine solche Beschaffenheit nicht vereinbart, so geht es um die Geeignetheit zur nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendung oder die „übliche Verwendung“. Das ist der Bereich, in dem bei der Emission von Schadstoffen nachzuprüfen ist, ob diese die Verwendung im Vertragssinne beeinträchtigt (ein Bett dient dem Aufenthalt zum Schlafen, nicht der Lagerung in der Garage, weil es „chemisch riecht“).

Die für jeden Einzelfall zu beantwortende Frage ist, ab welcher Grenze eine Schadstoffbelastung einen Mangel i. S. d. Gesetzes darstellt. Hierzu reicht der „Verdacht einer gesundheitsschädlichen Beschaffenheit“ aus<sup>6</sup>. Das beantwortet aber noch nicht die Frage, was als „gesundheitsschädlich“ anzusehen ist. Wo hierzu Grenzwerte vorliegen, ist die Frage mit deren Überschreiten geklärt. Wo solche Grenzwerte entweder nicht vorliegen oder nicht überschritten werden, ist die Rechtsprechung eher restriktiv. Man denke hier an die Frage der Elektromogemission bei Mobilfunkantennen<sup>7</sup>: Nachdem nicht nachgewiesen sei, **dass** unterhalb der Grenzwerte gesundheitliche Beeinträchtigungen entstünden, seien die Grenzwerte nicht zu beanstanden.

### **Sonderfall Garantie**

Im Bereich des Verbrauchsgüterkaufes sind solche Überlegungen dann obsolet, wenn der Verkäufer dem Käufer als Verbraucher<sup>8</sup> eine eigenständige Zusicherung erteilt, für deren Inhalt er ausdrücklich und uneingeschränkt haftet. Das ist in § 477 BGB vorgesehen und erspart, wenn tatsächlich zustande gekommen, gegebenenfalls Streitigkeiten über die Bewertung von Schadstoffen, wenn auch solche – wie immer in der Jurisprudenz – nie ganz auszuschließen sind.

### **Sonderfall Baustoffe**

Auch hier hat die Schuldrechtsmodernisierung eine Erleichterung für den Käufer gebracht: alles, was nach seiner „üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet wird“, unterfällt, auch wenn es „nur“ gekauft wird, bezüglich der Gewährleistungsbestimmungen den Fristen, die für Werkverträge bei Bauwerken vorgeschrieben sind, nämlich 5 Jahren (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Damit sind die Ungerechtigkeiten, die dem selbst arbeitenden „Hauslebauer“ gegenüber dem schlüsselfertig Kaufenden erwachsen, in gewissem Umfang beseitigt.

---

<sup>4</sup> vgl. Palandt, aaO Rd.-Nr. 13 ff.

<sup>5</sup> ohne die Semantik des Wortes „Schadstoff“ diskutieren zu wollen

<sup>6</sup> BHG, Urt. v. 23.11.1988 in NJW 1989, 218ff (Glykol)

<sup>7</sup> BVerfG v. 28.02.2002, 1 BvR 1676/01

<sup>8</sup> vgl. Fußnote 2

## **Innenraumschadstoffe und Werkverträge**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Der häufigste Fall von Belastungen mit Innenraumschadstoffen ist der Erwerb von Immobiliareigentum, sei es in Form einer Eigentumswohnung, sei es in Form eines Gebäudes, wobei es, sofern es sich um ein neu hergestelltes Objekt handelt, gleichgültig ist, ob schlüsselfertig vom Bauträger mit Grundstück oder auf eigenem Grundstück „gekauft“ wird. In jedem Fall sind die Regeln des Werkvertragsrechtes anzuwenden<sup>9</sup>.

Das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz hat nunmehr für die Frage, ob es sich, z. B. bei einer Schadstoffbelastung um einen Mangel handelt, in § 633 BGB folgendes Prüfungsschema vorgegeben:

Es obliegt in erster Linie der Parteivereinbarung, welche Beschaffenheit das Werk haben soll (§ 633 Abs. 2 Satz 1 BGB), was natürlich auch für die verwendeten Baustoffe gilt. In jüngerer Zeit kommen Beschaffenheitsvereinbarungen bzgl. von Baustoffen öfter als früher vor, zumal die Bauindustrie z. T. auch entsprechend wirbt („ökologische Bauweise“).

In der Regel fehlt aber, zumindest was die Beschaffenheit der Baustoffe im Detail anbelangt, eine solche Vereinbarung. Üblicher Weise belassen es die Parteien bei einem Leistungsverzeichnis. In diesem Fall ist zu prüfen, ob „das Werk sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet“ (§ 633 Abs. 2 Satz 2 Ziff. 1 BGB). Hier kommt es vor allem auf besondere Nutzungsarten an, die den Parteien von vorn herein bekannt sind.

Liegen auch hier keine Besonderheiten vor, ist zu prüfen, ob sich das Werk „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“ (§ 633 Abs. 2 Satz 2, Ziff. 2 BGB). Letzteres ist der „Standardfall“.

Die Alternative, dass der Unternehmer ein anderes als das bestellte oder das Werk in zu geringer Menge herstellt (§633 Abs. 3 BGB), muss hier nicht erörtert werden.

### **Innenraumschadstoffe als Mangel**

Liegt eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung vor, bedeutet das noch lange nicht, dass über die Frage, ob Innenraumschadstoffe einen Mangel darstellen, kein Streit entstehen kann. Solche Beschaffenheitsvereinbarungen sind nämlich i. d. R. auslegungsfähig. Man denke z. B. an die Vereinbarung der Verwendung „ausschließlich ökologischer Baustoffe“.<sup>10</sup> Ist damit gemeint, dass keinerlei Innenraumschadstoffe vorhanden sein sollen oder ist damit gemeinschaftlich ein Niveau vereinbart, das in gewissem Umfang von „hinzunehmenden Konzentrationen“ nach unten abweichen soll? Immerhin geben entsprechende Vereinbarungen Indizien dafür her, dass der „Standard“ von Belastungen zumindest deutlich unterschritten werden muss.

Kommt es dagegen auf die Verwendungseignung an, so ist hier schon der Bereich betroffen, in dem es um die „anerkannten Regeln der Technik“ geht. Freilich sind Konstellationen denkbar, in denen bestimmte Schadstoffbelastungen abhängig von eben dieser Eignung zu unterbleiben haben oder zu minimieren sind. Sofern der Verwendungszweck aber nicht näher bestimmt ist, kommt er der „üblichen Verwendung“ gleich. Hier ist –

---

<sup>9</sup> Kniffke/Koeble, Kompendium des Baurechts, 2000, S. 415f; ständige Rechtsprechung

<sup>10</sup> Formaldehydbelastung und „gesundes Wohnen“; OLG Bamberg v. 06.10.1999 Az.: 3 U 66/97

und zwar unter Bezugnahme auf den „Durchschnittsverbraucher“ darauf abzustellen, was diesem – salopp gesagt – zuzumuten ist. Das wiederum wird durch eben die „anerkannten Regeln der Technik“ näher definiert. Unter diese fallen keineswegs nur die Normen des Deutschen Institutes für Industrienormung. Hierunter sind grundsätzlich alle Regelungen zu fassen, die bestimmte technische Standards festlegen, so z. B. auch die Gefahrstoffverordnung<sup>11</sup>.

Selbst dann, wenn solche Regelungen nicht vorliegen, ist es möglich, Schadstoffbelastungen juristisch einzuordnen: Es ist in diesem Fall ein Vergleich zu Schadstoffkonzentrationen in anderen Fällen durchzuführen. So wurde z. B. ein Mangel bei Belastung durch Ethylacetat und n-Butanol angenommen, weil diese Stoffe „ganz erheblich über dem üblicherweise in Haushalten durchschnittlich anzutreffenden Schadstoffkonzentrationen liegen“<sup>12</sup>.

Es kommt auch nicht darauf an, dass die jeweilige Schadstoffkonzentration tatsächlich eine Schädigung verursacht oder zumindest die Gefahr einer solchen feststeht. Ausreichend ist „ein begründeter Gefahrverdacht, der auf nachweislich tatsächliche Risikomomente gestützt ist“<sup>13</sup>.

### **Ordnungsgemäße Baustoffe – trotzdem Schadstoffe**

Selbst dann, wenn in den verwendeten Baustoffen selbst keine Schadstoffe vorhanden sind, ist nicht auszuschließen, dass solche später entstehen. Das beruht auf der falschen Verarbeitung, auf der falschen Kombination oder auf der falschen Nutzung von Baustoffen.

An dieser Stelle ist folgender Einschub angebracht:

Der Mangel i. S. d. Gesetzes ist der jeweils mangelhafte Baustoff selbst. Schon die Schadstoffkonzentration in der Innenraumluft ist dann kein Mangel mehr, wenn, um diese zu verursachen, irgend welche anderen Faktoren hinzutreten müssen; in diesem Fall liegt ein **Mangelfolgeschaden** vor. Bis zur Schuldrechtsmodernisierung gab es eine äußerst umfangreiche Rechtsprechung zu dem Thema, ob es sich bei bestimmten Mangelercheinungen jeweils um einen Mangel, um einen **engen Mangelfolgeschaden** oder einen **entfernten Mangelfolgeschaden** handele<sup>14</sup>.

Die umfangreiche Kasuistik, die sich hieraus entwickelte und die zu nicht abschätzbaren Risiken im Bauprozess führen musste, ist durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz mehr oder weniger obsolet: Vor allem der Bereich der entfernten Mangelfolgeschäden (das sind solche, die dem eigentlichen Mangel selbst nicht innewohnen, sondern an anderen Rechtsgütern des Bestellers entstehen, z. B. Körperverletzungsschäden), greift nunmehr § 280 BGB ein. Unter dessen Begriff der „Pflichtverletzung“ sind alle Verletzungen von Nebenpflichten, Begleitschäden etc. zu subsumieren, somit besteht die Notwendigkeit, die o. g. Unterscheidungen frühzeitig und stringent zu treffen nicht mehr<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> OLG Köln v. 6.5.1991 in BauR 91/759ff

<sup>12</sup> OLG Oldenburg v. 14.10.1998 Az.: 2 U 179/98

<sup>13</sup> OLG Oldenburg (vgl. Fußnote 4 und BGH v. 23.11.1988, NJW 1989,218; „Glykol“

<sup>14</sup> Zusammenstellung: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 9. Aufl. Rd.-Nr 1752ff..

<sup>15</sup> vgl. Werner/Pastor, Der Bauprozess, 10. Aufl. Rd.-Nr. 1773.

Somit ist davon auszugehen, dass grundsätzlich alle Schadstoffkonzentrationen in Innenräumen, die nicht aus den in oben Nr. 1, 2 genannten Gründen hingenommen werden müssen, als Mangel i. S. d. Werkvertragsrechtes zu gelten haben.

Darunter fallen also auch Konstellationen, in denen die Schadstoffbelastung dadurch entsteht, dass z. B. Verarbeitungsrichtlinien nicht eingehalten werden. Beispielhaft sei hier das Problem der Baurestfeuchte genannt: Wenn der Estrich nicht den Trocknungsgrad aufweist, der für den Beginn des Folgegewerkes notwendig ist, steht zu vermuten, dass sich z. B. nicht nur das Parkett aufwölbt, sondern Schimmelwachstum (meist zunächst unbemerkt) einsetzt. Dass hierbei MVOC's entstehen ist unvermeidlich – auch wenn die eigentlichen Werkstoffe völlig in Ordnung waren. Das selbe „Ergebnis“ lässt sich zwanglos erzielen, wenn die Dampfdiffusion einer Wandscheibe nicht ordnungsgemäß berechnet ist: Ohne dass einer der verwendeten Baustoffe für sich mangelhaft i. S. d. Werkvertragsrechtes wäre, entsteht aus deren fehlerhafter Kombination eine Gemengelage, die zu Schimmelbildung führen kann.

Es verbleibt schließlich die Schadstoffbelastung durch fehlerhafte Nutzung. Als Paradebeispiel hierfür eignet sich der „Hobbyraum“ im Keller. Sattsam bekannt dürften Beschwerden von Bauherren sein, die über Schimmelbildung gerade in solchen Räumen klagen. Hier liegt aber i. d. R. kein Mangel i. S. d. Werkvertragsrechtes vor: Sieht man sich die verwendeten Baustoffe und die vereinbarte Nutzung an, so ergibt sich in den meisten Fällen, dass der betreffende Raum als „Kellerraum“ bestellt war. Über die Problematik von Taupunkten in Wohn- und in Nutzräumen, muss nicht vertieft ausgeführt werden. Die Nutzung des Kellers als Wohnraum muss zwangsläufig zu Mängeln führen. Diese hat der Unternehmer aber nur dann zu vertreten, wenn der betreffende Raum eben als Wohnraum vereinbart war.

Bei der Behandlung solcher Lebenssachverhalte durch den Sachverständigen kommt es somit nicht nur auf die „Messwerte“ an. Ehe die Entscheidung getroffen werden kann, ob der jeweilige Messwert einen Mangel nachweist, ist die Mangelrüge selbst anhand der jeweiligen vertraglichen Gestaltung und der Vorschriften des Werkvertragsrechtes des BGB genauestens zu prüfen.