Richtiges Lüftungsverhalten?

Vermieterseits muss dem Mieter bei Schwarzschimmelbildung in der Wohnung oft der Vorwurf gemacht werden, dass dieser nicht richtig gelüftet habe. Problematisch daran ist, dass von der Rechtsprechung das vertragsgemäße Mieterverhalten vermutet wird. Haben die Vertragsparteien ein bestimmtes Lüftungsverhalten nicht vereinbart, muss vermieterseits dargelegt werden, dass sich der Mieter zu dem Vertragszweck vorausgesetzten Gebrauch nicht richtig verhalten hat. Dazu muss der Vermieter wissen, dass seit Mai 2009 eine neue Fassung der sogenannten Lüftungsnorm DIN 1946-6 vorliegt.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

Neue Lüftungsnorm DIN 1946-6

Diese verlangt für Wohnungsneubauten und Sanierungsmaßnahmen einen detaillierten rechnerischen Nachweis eines Lüftungskonzeptes. In der Vergangenheit ging man davon aus, dass die aktive Lüftung durch den Nutzer durch das Öffnen der Fenster ein ausreichendes Lüftungskonzept sei. Dieses Konzept wird auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung 2009 nicht mehr so ohne weiteres greifen können. Dort ist in § 6 festgehalten, dass zu errichtende Gebäude so auszuführen sind, dass die wärmeübertragende Umgebung/Umfassungs-fläche einschließlich der Fugen dauerhaft undurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist. Die Fugendurchlässigkeit außen liegender Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster muss bestimmten Anforderungen nach Anlage 4 Nr. 1 der EnEV genügen. Aufgrund der vorgeschriebenen Luftdichtigkeit der Gebäude sowie eine bei Änderungen, Erweiterungen und Ausbau von Gebäuden herzustellende Luftdichtigkeit führt zu dem Erfordernis eines Lüftungskonzepts.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

Lüftungskonzepte

In § 6 Abs. 2 EnEV 2009 ist nämlich festgehalten, dass die zu errichtenden Gebäude so auszuführen sind, dass sie auf der einen Seite nicht nur luftdicht, sondern dass zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung der erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist. Es geht dabei also um die Qualität der Innenraumluft in gut gedämmten Neubauten und damit um das Anliegen, dass unter Umständen mit der guten Abdichtung der Gebäude in Widerstreit treten kann. Das Ausmaß des notwendigen Mindestluftwechsels ist sicher abhängig von der Nutzung im Einzelfall. Nicht ausdrücklich bestimmt ist der Maßstab für die Erfüllung der Pflicht zur Gewährung eines Mindestluftwechsels. Einen öffentlich-rechtlichen Maßstab hat die Verordnung nicht geregelt. Eine rechtsverbindliche Anknüpfung an vorhandene anerkannte technische Regeln kann der Vorschrift ebenfalls nicht entnommen werden. Für die Lösung dieses Problems bleibt es also bei dem Erfordernis, diesen unbestimmten Rechtsbegriff mit Inhalt zu füllen. Dazu wird in Teilen der Literatur auf die neue Lüftungsnorm DIN 1946-6 zurückgegriffen. Diese neue Lüftungsnorm berücksichtigt aber nicht die Ini-tiativ-Lüftung durch den Nutzer. Ausgehend von dem Gedanken, dass ein abwesender Nutzer nicht lüften kann, stellt die Lüftungsnorm die Forderung auf, dass lüftungstechnische Maßnahmen ergriffen werden, die für eine Erhöhung des nutzerunabhängigen Grundluftwechsels sorgen. Andererseits wird ein abwesender Mieter auch keine Feuchtigkeit in der Wohnung erzeugen, es sei denn, es sind größere feuchte Abgaben von vorhandenen Pflanzen, Aquarien oder gar von gebäudebedingten Wasserschäden zu erwarten. Aber wie gesagt, die Lüftungsnorm DIN 1946-6 sieht ein Eingreifen des Nutzers in die Lüftung nicht vor. Folglich müsste das Objekt mit entsprechenden technischen Maßnahmen versehen sein, um eine regelmäßige Raumlüftung sicherzustellen.

Kernstück der DIN 1946-6 ist die Unterscheidung von 4 Lüftungsstufen.

1. Lüftung zum Feuchteschutz.
Diese Lüftung soll eine ausreichende Lüftung des Gebäudes in Abhängigkeit des jeweiligen Wärmeschutzniveaus gewährleisten. Ziel ist die Vermeidung von Bauschäden durch Feuchtigkeit, auch bei zeitweiliger Abwesenheit der Bewohner und reduzierten Feuchtelasten. Diese Lüftung muss also ständig und nutzerunabhängig - nach dem Sinn der Vorschrift - sichergestellt sein.

2. Die reduzierte Lüftung
Die nächste Stufe ist die reduzierte Lüftung, die weitestgehend nutzerunabhängig ist. Hier soll gewährleistet werden, dass bei kurzfristiger Abwesenheit der Bewohner (Arbeit etc.), der hygienische Mindest-Standard und der Bautenschutz erfüllt wird.

3. Nennlüftung
Bei normaler Wohnnutzung beschreibt die 3. Stufe die Nennlüftung, die notwendige Luftzufuhr zur Einhaltung hygienischer und gesundheitlicher Standard sowie zum Bautenschutz. Die Nennlüftung kann den Bewohner durch Fensterlüftung teilweise aktiv mit einbeziehen.

4. Intensivlüftung
Lastspitzen z.B. beim Kochen sollen durch die Intensivlüftung der 4. Stufe abgebaut werden. Auch hier kann der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung mit eingerechnet werden.

In die Berechnungsgrundlagen der Lüftungsstufen fließen die Dämm-Standards und die Lage des Gebäudes mit ein.

Anerkannte Regel der Technik?

Ein Zwang zur Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschrift besteht jedoch nach einer überzeugenden Darstellung des Sachverständigen Nils Oster in der Zeitschrift "Das Grundeigentum", aus dem Jahr 2010, Seite 1515 ff., deshalb nicht, weil diese DIN-Vorschrift nicht die drei Bedingungen, die allgemein anerkannte Regeln der Technik erfüllen müssen, trägt. Sie sei weder wissenschaftlich richtig, noch habe sie sich aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als geeignet erwiesen, und sie sei deshalb auch nicht von einer breiten Mehrheit der Fachleute anerkannt.

Lüftungstechnische Maßnahmen können sinnvoll sein.

Zwar wird es von dem Autor - unabhängig von der DIN-Vorschrift – in Einzelfällen als durchaus sinnvoll anerkannt, mit lüftungstechnischen Maßnahmen zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs oder zur Steigerung des Komforts und damit zur Vermeidung von Schimmelpilzbildungen beizutragen. Eine zwingende Notwendigkeit für lüftungstechnische Maßnahmen, in dem sich aus der DIN 1946-6 ergebenden Umfang, sieht er jedoch nicht für erforderlich an, wenn auch der Nutzer einer Wohnung seinen Beitrag in Form einer regelmäßigen Stoßlüftung leistet.

Lüftung Aufgabe des Vermieters?

Die Literaturmeinungen, aus denen sich entnehmen lässt, dass die Energieeinsparverordnung für alle Neubauten ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erfordere, treffen in dieser Allgemeinheit in der Tat nicht zu. Für den Vermieter wird es aber aufgrund der neuen Lüftungsnorm nicht einfacher, die Vertragsverletzung durch fehlerhaftes Lüftungsverhalten auf Seiten des Mieters nachzuweisen. Vielmehr wird er beantworten müssen, wie durch Sanierungsarbeiten, z. B. Wärmedämmung an dem Gebäude oder durch Einbau neuer dichter Fenster, eine Veränderung der Belüftungssituation eintritt und welche Maßnahmen er zur Sicherstellung der Lüftung bei der berufsbedingten Abwesenheit des Mieters ergriffen hat. Diese Beweislage kann er am besten dadurch verändern, indem er die konkreten Lüftungsmaßnahmen des Mieters vertraglich vereinbart, also die Verpflichtung zur regelmäßigen Stoßlüftung oder eine Querlüftung als effektive Art des Lüftens vertraglich festlegt. Somit kann mietvertraglich der Quadratur des Kreises entgegengewirkt werden. Luftdichte Gebäude erfordern ein Eingreifen des Mieters. Wird diesem die Verpflichtung zur Lüftung nicht konkret übertragen, trägt der Vermieter das Risiko, dass er für die ordentliche Lüftung das wirtschaftliche Risiko trägt.

Dr. Dieter Hildebrandt