

**Fachforum:**  
**Radon in Wohngebäuden**  
**am 27.06.2012**  
**im Bauzentrum München**

**Rechtliche Aspekte zum Schadstoff Radon**

- I. Radon als Baumangel**
- II. Radon als Mietmangel**
- III. Architektenhaftung**
- IV. Vertragsgestaltung zur Sanierung**

**Referent: Cornelius Hartung,**  
**Rechtsanwalt und Fachanwalt**  
**für Bau- und Architektenrecht**  
**Kanzlei: Dr. Kainz & Partner**

PROF. DR. DIETER KAINZ<sup>\*)</sup>  
DR. A. NEUMEISTER<sup>\*)</sup>  
CORNELIUS HARTUNG<sup>\*)</sup>  
WOLFGANG JUNGHEHN<sup>\*)</sup>  
ANJA BINDER<sup>\*)</sup>  
ULF RÜDIGER KLAUS

<sup>\*)</sup> Honorarprofessor an der  
Hochschule München (FH)

<sup>\*)</sup> Lehrbeauftragter an der  
Hochschule München (FH)

<sup>\*)</sup> Fachanwalt für Bau- und Archi-  
itektenrecht

Telefon: (089) 21 66 66 - 0  
Telefax: (089) 21 66 66 - 21

[www.kainz-partner.de](http://www.kainz-partner.de)

Maximiliansplatz 18/ III  
D- 80333 München

Informationen DL-InfoV:  
[www.kainz-partner.de](http://www.kainz-partner.de)  
Rubrik: Impressum

Schlichtungsstelle (BaySchlG)  
Hartung, Junghenn

Schiedsrichter (SO Bau)  
Dr. Kainz, Dr. Neumeister, Junghenn

Jur. Sachverständiger (SGO Bau)  
Dr. Kainz, Klaus, Dr. Neumeister

Wirtschaftsmediator (IHK)  
Dr. Kainz, Dr. Neumeister

Kooperationspartner für  
öffentliches Baurecht:

RA KARL SCHWAB  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Maximiliansplatz 18/ I  
D- 80333 München

## I. Radon als Baumangel

Bei der Errichtung, Sanierung oder dem Kauf eines neuen Wohngebäudes gilt zwischen den Vertragsparteien das Werkvertragsrecht des BGB, § 631 ff. ggf. i. V. m. der VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen). Hiernach hat der Auftragnehmer bei der Errichtung/Sanierung des Gebäudes die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten, vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B. Dies gilt gleichermaßen für das Werkvertragsrecht nach dem BGB. Außerdem ist der Auftragnehmer verpflichtet, die vereinbarte Beschaffenheit auszuführen, vgl. § 13 Abs. 1 S. 2 VOB/B.

### 1. keine gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen für Radon

Gegen gesetzliche und behördliche Bestimmungen kann der Auftragnehmer augenblicklich in Deutschland nicht verstoßen, da es für Radon noch keine Grenzwerte gibt. Ein Baumangel aus diesem Grund scheidet daher aus.

### 2. keine anerkannte Regeln der Technik für Radon

Anerkannte Regeln der Technik sind die Regeln für die Ausführungen baulicher Leistungen, die in der Theorie (Wissenschaft) als richtig angesehen werden und die sich in der Praxis nach Auffassung der relevanten Fachkreise bewährt haben.

In der Theorie hat sich bei der Errichtung von Wohngebäuden für den Schadstoff Radon und hiermit notwendige Grenzwerte noch kein einheitlich technischer Kenntnisstand durchgesetzt. Technische Regelwerke diesbezüglich fehlen. Bestätigt wird dies durch die unterschiedlichen Richtwerte und Grenzwerte für Radon, vgl. z. B.

- Europäische Kommission, *Vorschlag für die Richtlinie des Rates zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung* vom 29.09.2011: 200 Bq/m<sup>3</sup> in neuen Wohnräumen und neuen öffentlich zugänglichen Gebäuden (Art. 74 Nr. 1 a),
- Broschüre: Radon/Vorsorgemaßnahmen bei Neubauten des Landes Baden-Württemberg und Bayern (Stand November 2011): 250 Bq/m<sup>3</sup> bei Neubauten und
- WHO: Referenzwert von 100 Bq/m<sup>3</sup> bzw. von nicht mehr als 300 Bq/m<sup>3</sup> in Wohnräumen (WHO Handbuch: Radon in Innenräumen, September 2009).

In den europäischen Nachbarländern gibt es teilweise schon Grenzwerte, die jedoch sehr unterschiedlich sind:

- Schweiz: 1.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Südtirol: 500 Bq/m<sup>3</sup> (für Arbeitsräume) und
- Schweden: wohl 200 Bq/m<sup>3</sup>

Angesichts dieser unterschiedlichen Zahlen wird man sagen müssen, dass in den relevanten Fachkreisen bis heute noch kein fachlicher Konsens darin besteht, welche Grenzwerte bei Neubauten einzuhalten sind. Man kann auch nicht sagen, dass sich bestimmte Grenzwerte in der Praxis bereits als richtig erwiesen haben. In der Praxis ist der Schadstoff Radon so gut wie kein Thema.

Als Fazit bleibt daher festzuhalten, dass bei Auftritt von Radon in Wohngebäuden kein Baumangel aufgrund eines Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik vorliegen dürfte.

### 3. Verstoß gegen die vereinbarte Beschaffenheit

Auftraggebern bleibt daher nichts anderes übrig, als in den Bauvertrag verbindliche Grenzwerte festzulegen. Wird das Gebäude entgegen diesen Grenzwerten errichtet, so liegt ein Baumangel vor.

## II. Radon als Mietmangel

Ein Mietmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn verbindliche Grenzwerte überschritten werden oder eine Gesundheitsgefährdung für den Mieter besteht. Nachdem es bisher keine Grenzwerte gibt, kommt es darauf an, ob sich die Radonbelastung in der Wohnung gesundheitsgefährdend auswirkt. Beweispflichtig hierfür ist der Mieter. Es muss sich um eine erhebliche Gesundheitsgefährdung handeln. In einem Rechtsstreit müsste ein medizinischer Sachverständiger beurteilen, ob für den konkret vorliegenden Fall tatsächlich eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt. Sollte es zu Grenzwerten für Radon kommen, so kann der Mieter in seinem konkreten Fall auch bei Unterschreitung der Grenzwerte nachweisen, dass eine Gesundheitsgefährdung vorliegt. Dies deshalb, da jeder Mensch anders auf Umweltgifte reagiert.

Das Amtsgericht Aue hat in seinem Urteil vom 27.10.2009, Az. 3 C 0366/07 die Klage eines Mieters ( 1. Obergeschoss) wegen zu hoher Radonbelastung abgewiesen. Der Mieter hat die Auffassung vertreten, dass bereits eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> einen Mangel der Mietsache darstelle, der zur Mietzinsreduzierung berechtige. Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Der Sachverständige hat für den Messzeitraum von ca. zwei Monaten einen Durchschnittswert von 270 Bq/m<sup>3</sup> gemessen. Dieser sei ange-

sichts der Empfehlungswerte der WHO von 400 Bq/m<sup>3</sup> als unterste Grenze nicht zu beanstanden. Das Gericht hat sich dem u.a. mit dem Hinweis angeschlossen, dass durch bloße Intensivierung der Belüftung eine weitere Verringerung der Radonbelastung erreicht werden kann.

### **III. Architektenhaftung**

Ebenso wie der Auftragnehmer/Bauunternehmer bei dem Neubau so ist auch der Architekt im Rahmen seiner Planung und Bauüberwachung verpflichtet, dass die öffentlich rechtlichen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und vereinbarten Beschaffenheiten eingehalten werden. Solange es noch keine öffentlich rechtlichen Vorschriften mit Grenzwerten und keine anerkannten Regeln der Technik gibt, kann dem planenden und bauüberwachenden Architekten keine Pflichtverletzung in Hinblick auf den Schadstoff Radon vorgeworfen werden. Von dem Architekten wird man auch nicht erwarten können, dass dieser von sich aus seinen Auftraggeber auf ein erhöhtes Radonrisiko aufmerksam macht. Der Architekt muss nicht Radonpotential- und Radonrisikokarten sichten und seinen Auftraggeber hierauf hinweisen. Nur in besonderen Umständen des Einzelfalls (für den Architekten erkennbare Bedeutung der Radonbelastung für den Auftraggeber) wird man dies von einem Architekten erwarten können.

### **IV. Vertragsgestaltung zur Sanierung**

Ein Auftraggeber, der die Radonbelastung seines Gebäudes mittels Sanierung reduzieren will, sollte der Baufirma konkrete Vorgaben machen. Zu empfehlen ist, einen konkreten Grenzwert als Erfolg der Werkleistung des Bauunternehmers vertraglich vorzugeben. Auf welche Art und Weise der Auftragnehmer dies dann realisiert bleibt ihm überlassen. Geschuldet ist der konkrete Werkerfolg, also die Einhaltung des Grenzwerts. Bei der Vereinbarung einer Pauschale mit Vollständigkeitsklausel trägt der Auftragnehmer das Risiko, dass die von ihm angebotenen Maßnahmen zu dem vereinbarten Pauschalpreis zum Erfolg führen. Wenn der Auftragnehmer dieses Risiko nicht übernehmen möchte und er auch noch nicht vorhersehen kann, welche Maßnahmen tatsächlich notwendig sein werden, so bietet es sich an, einen Einheitspreisvertrag zu vereinbaren, bei dem sich die Vergütung nach den tatsächlich ausgeführten Mengen bestimmt. Pro Quadratmeter oder laufende Meter schuldet der Auftraggeber dann eine bestimmte Vergütung/einen bestimmten Einheitspreis. Es bietet sich an, in diesem Fall auch Eventualpositionen, also Positionen für möglicherweise notwendige Arbeiten zu vereinbaren. Kostensicherheit bekommt der Auftraggeber nur, wenn er eine Maximalvergütung vereinbart. In jedem Fall empfiehlt es sich mehrere Angebote einzuholen.