



Radon in Innenräumen: Zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Aspekte

Baurechtliche Gefahrenabwehr - Rechtliche Folgen fehlender Einhaltung von Referenzwerten

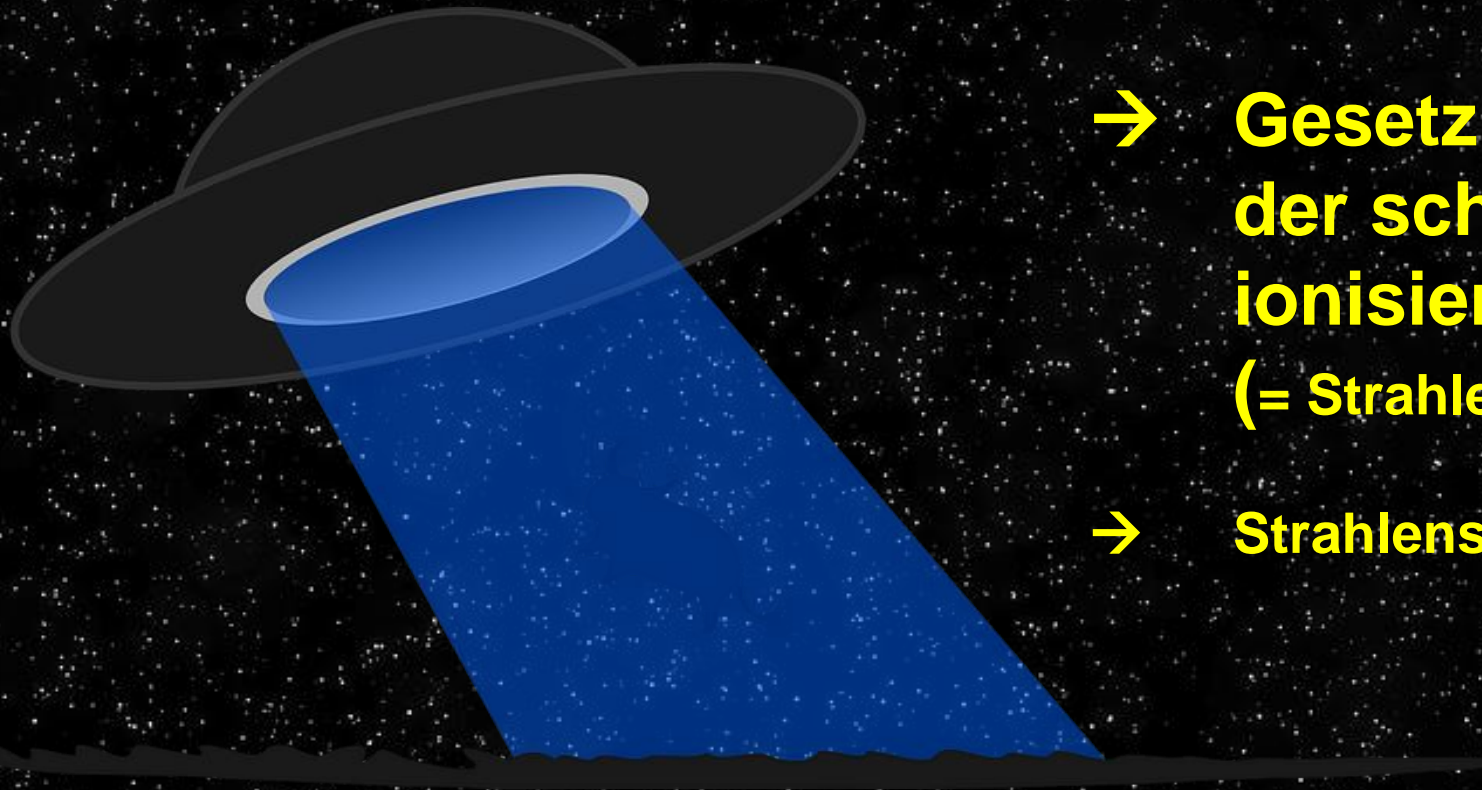
Fachforum Bauzentrum München, 7. Oktober 2019

**Bettina Neheider
Rechtsanwältin**



vs.

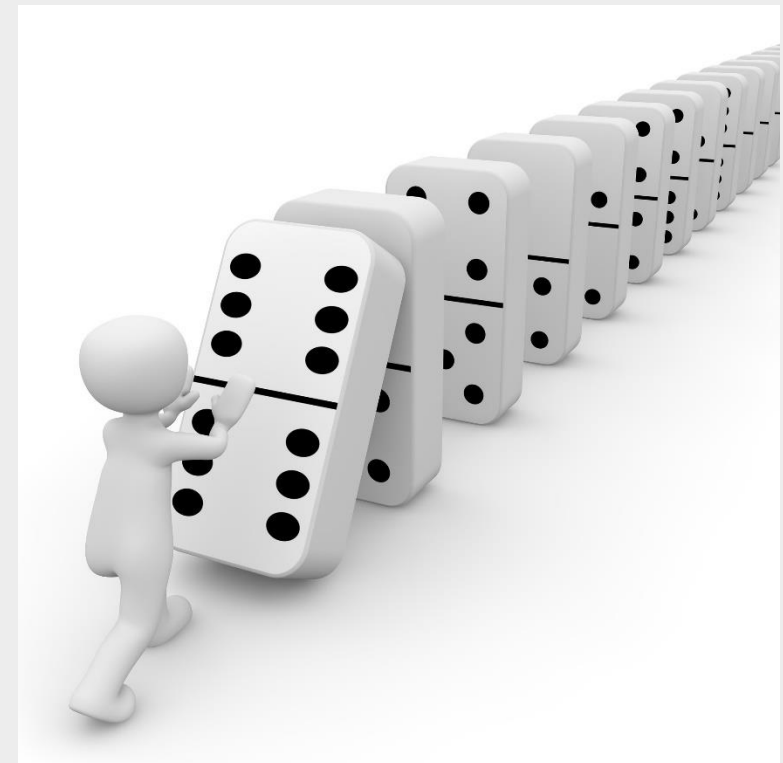




- **Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (= Strahlenschutzgesetz)**
- **Strahlenschutzverordnung**

Ausblick

- Der Referenzwert des StrlSchG
- Radon im öffentlichen Baurecht
- Radonschutz in Bestandsbauten
- Radonschutz in Neubauten
- Durchsetzungsmöglichkeiten der Behörden
- Radon im Zivilrecht
- Grundsätzliches
- Begriff des Mangels, Haftungsausschluss
- Wichtiges zum Kauf-, Miet-, Werkvertrag



Der Referenzwert des StrlSchG



Ausgangspunkt (1): Referenzwert

§ 124 Strahlenschutzgesetz

Der Referenzwert für die **über das Jahr gemittelte** Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen beträgt **300 Becquerel je Kubikmeter**.

Ausgangspunkt (2): Was ist ein Referenzwert?

- Umsetzung des Artikels 74 Abs. 1 der Richtlinie 2013/59/Euratom
- Legaldefinitionen, § 5 Abs. 28, Abs. 29 StrlSchG
 - **Radon** = Radionuklid Rn-222 und dessen Zerfallsprodukte
 - **Referenzwert** = festgelegter Wert in bestehenden Expositionssituationen oder Notfallexpositionssituationen, der als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit von Maßnahmen dient.

■ „Ein Referenzwert ist kein Grenzwert.“

→ Aufhänger für die Prüfung der Ergreifung von Maßnahmen

Ausgangspunkt (3): Warum kein Grenzwert?

- Unterschied geplante/bestehende Expositionssituation → Verwendung Referenzwert sachgerecht
 - Keine Berechnungsmöglichkeit
 - Keine Steuerbarkeit
 - Exposition, die vorgefunden wird, muss bewältigt werden

■ daher: **Optimierungsgrundsatz**

→ Expositionen sollen so niedrig wie vernünftigerweise erreichbar gehalten werden

Radon im öffentlichen Baurecht



Radon im öffentlichen Baurecht - Grundsätzliches

- keine Regelungen im Landesrecht, insb. BayBO → Bundesrecht
- Sonderregelungen für Schutz am Arbeitsplatz

- § 121 StrlSchG: Radonvorsorgegebiete
 - Pflicht zur Ausweisung bis zum 31. Dezember 2020
 - Voraussetzung: § 153 StrlSchV → Überschreitung (+), wenn Feststellung für mindestens 75% des jeweils auszuweisenden Gebiets, dass der Referenzwert voraussichtlich in mindestens zehn Prozent der Anzahl der Gebäude überschritten

- seit 1. Mai 2013: Bauproduktenverordnung (BauPVO, Verordnung EU Nr. 305/2011) → Bauprodukt kann nur dann von Herstellern in Verkehr gebracht werden, wenn wesentliche Anforderungen an Umweltschutz (Freisetzung von Strahlen) erfüllt

Anforderungen bei Bestandsbauten

- keine Verpflichtungen zu Schutzmaßnahmen
 - weder für Eigentümer noch für Bewohner
 - Hintergrundüberlegung: bei Sanierungspflicht unverhältnismäßiger Aufwand

- Prinzip der Freiwilligkeit
 - Information, § 125 StrlSchG („*in geeigneter Weise*“)
 - insbesondere: Radonmaßnahmenplan (keine rechtlichen Vorgaben - Strategiepapier)
 - Anreize, soweit diese erforderlich und zumutbar, § 123 Abs. 4 StrlSchG („Soll-Vorschrift“)

- beachte: § 123 Abs. 4 StrlSchG Soll-Vorschrift bei baulichen Veränderungen
 - bei Maßnahmen verbunden mit erheblicher Verminderung der Luftwechselrate
 - soweit diese Maßnahmen „*erforderlich und zumutbar*“

Anforderungen bei Neubauten (1)

- § 123 Abs. 1 S. 1 StrlSchG: **Verpflichtung** bei Neubauten zu Maßnahmen, um Zugang von Radon zu verhindern oder zu erschweren

- Hintergrundgedanke: Verhinderung Austritt von Radon aus Boden führt zwangsläufig dazu, dass auch weniger Anreicherung von Radon in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen

- keine vorherige Messung erforderlich

- § 123 Abs.1 S. 2 StrlSchG: Pflicht gilt als erfüllt,
 - soweit nach den „*allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ erforderliche Maßnahmen zum Feuchteschutz beachtet werden
 - in Radonvorsorgegebieten zusätzlich: Beachtung „*aller Maßnahmen aus der StrlSchV*“

Anforderungen bei Neubauten (2) – Regeln der Technik

- „*allgemein anerkannte Regeln der Technik*“ = auslegungsbedürftig, wandelbar
- anerkannte DIN-Normen, u.a.
 - **DIN 18195: Abdichtung von Bauwerken**
 - DIN 4108-2: Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden
 - DIN 1946-6: Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen
 - DIN EN 16798-3: Energieeffizienz von Gebäuden - Teil 3: Lüftung von Nichtwohngebäuden (Überarbeitung EN 13779)
- auch DIN-Normen können veraltet sein
- empfehlenswert: frühzeitige Abstimmung der betroffenen Bau- und Lüftungstechnischen Gewerke

Anforderungen bei Neubauten (3) - Maßnahmen aus § 154 StrlSchV

- § 154 StrlSchV eingehalten, wenn **mindestens eine** der folgenden Anforderungen erfüllt:

- *Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude*
- *Gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist*
- *Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile*
- *Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen*
- *Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen*

Anforderungen bei Neubauten (4)

- § 123 Abs.1 S. 2 StrlSchG: Fiktion („gilt“) → Erfüllung Anforderungen auch auf andere Weise möglich
- In diesem Fall aber Sicherstellung erforderlich, dass getroffene Maßnahmen geeignet sind, den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

- derzeit in Vorbereitung: DIN SPEC 18117
 - Deutsches Institut für Normung (DIN)
 - Erarbeitung nach Verfahren einer sogenannten „Vornorm“
 - Ziel: Hilfestellung Bauherr bei Erfüllung seiner Pflichten

Behördliche Möglichkeiten zur Durchsetzung

- übliches Handlungsspektrum

- **Art. 54 Abs. 2 BayBO**: Möglichkeit von **Anordnungen** („*erforderliche Maßnahmen*“)
- **Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO**: Einstellung der Bauarbeiten bei Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - bei Errichtung von Anlagen
 - bei Änderung von Anlagen
- **Art. 76 S. 1 BayBO**: Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung
 - bei Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - ultima ratio: wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände herstellbar

Radon im Zivilrecht



Radon im Zivilrecht (1) - Grundsätzliches

- relevant bei
 - Errichtung von Immobilien – Werkvertrag
 - Erwerb von Immobilien - Kaufvertrag
 - Nutzung von Immobilien - Mietvertrag

- Überschreitung des gesetzlich festgelegten Referenzwerts kann als mögliches Indiz für das Vorliegen eines Mangels herangezogen werden

- Ausgangspunkt des Gewährleistungsrechts = Sachmangel



Radon im Zivilrecht (2) - Begriff des Mangels

- Gesetzliche Regelungen:
 - Kaufvertrag: § 434 BGB
 - Werkvertrag: § 633 BGB
 - Mietvertrag: § 536 BGB

- Begriff des Sachmangels
- Abweichung ist- von Soll-Beschaffenheit (Vereinbarung)
- wenn keine Vereinbarung:
 - Eignung zur vertragsgemäßen Verwendung
 - Eignung zur gewöhnlichen Verwendung und Beschaffenheit, die bei Sachen gleicher Art und Weise üblich und erwartet werden darf



Radon im Zivilrecht (3) - Haftungsausschluss

- für jeweilige Vertragsart geregelt, z.B. Kaufvertrag § 444 BGB, Werkvertrag § 639 BGB

- Unwirksamkeit des Haftungsausschlusses bei arglistigem Verschweigen
- = wenn Vertragspartner **Mangel zumindest für möglich hält** und zugleich weiß/damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass andere Partei Mangel nicht kennt und Vertrag bei Kenntnis Mangel nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgeschlossen hätte.
 - -erforderlich: **bedingter Vorsatz** hinsichtlich Mangel, Unkenntnis Vertragspartner und Bedeutung Mangel für Entscheidung zum Abschluss des Vertrages
 - Nicht ausreichend: Fahrlässigkeit; Aufdrängen mangelbegründender Umstände

- Beweislast für Arglist liegt beim Käufer/Auftraggeber

Radon im Zivilrecht - Wichtiges zum Kaufvertrag

- Grundsatz bei Umweltgiften:
Überschreitung von Richtwerten, die nicht nur Empfehlungscharakter haben = idR
Mangel, weil dadurch Gesundheitsgefährdung indiziert

- noch keine obergerichtliche Rechtsprechung zum radonbedingten Sachmangel
- Begründung eines Sachmangels nach § 434 BGB in jedem Fall bei Werten über 300Bq/m³, soweit Gebäude zum Aufenthalte von Menschen bestimmt ist,
- Sachmangel nach vereinzelter Ansicht bereits ab einem Wert von 100 Becquerel/m³ (vgl. Erwägungsgründen 22 der EURATOM-Richtlinie zum erhöhten Krebsrisiko)

- Zeitpunkt: wohl „Bestandsschutz“ bei älteren Gebäuden, jedoch Offenbarungspflicht bei Werten über Referenzwert von 300 Bq/m³

Radon im Zivilrecht - Wichtiges zum Mietvertrag (1)

- bei erhöhter Radonbelastung:
- § 536 BGB: Tauglichkeit der Mietsache aufgehoben oder gemindert → Einbehalt oder Minderung der Miete
- § 543 BGB: Möglichkeit eines außerordentlichen Kündigungsrechts
- § 536 a BGB: Möglichkeit von Schadensersatzansprüchen
 - Problem bei Umweltgiften: besondere Feststellung nötig für Nachweis ursächlicher Zusammenhang zwischen der Überschreitung Grenzwert (Grenz- vs. Referenzwert) und Schaden

Radon im Zivilrecht - Wichtiges zum Mietvertrag (2)

- Zeitpunkt: Kein Berufen auf „*Bestandsschutz*“
 - Gesundheitsgefährdende **Umweltgifte**, die der Mietsache anhaften, können auch dann einen Mangel darstellen, wenn sie zur Zeit des Mietvertrages noch nicht als umwelt- oder gesundheitsgefährdend eingestuft wurden
 - Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht entscheidend
 - Parteien haben bei Vertragsschluss gesundheitliche Unbedenklichkeit der Mietsache vorausgesetzt → wenn nicht gewährleistet: Mangel (+)

Wichtiges zum Werkvertrag (1)

- Werkvertragsregelungen liegen jedem Bauvertrag zugrunde
- Zeitpunkt: Abnahme entscheidend für Beurteilung, ob „*anerkannte Regeln der Technik*“ eingehalten sind
 - Zeitpunkt des Vertragsschlusses unbeachtlich
 - auch vor 2018 begonnene Baumaßnahmen sind betroffen
 - evtl. Informationspflicht des Unternehmers bei Änderung der rechtlichen Anforderungen während Bauphase

Wichtiges zum Werkvertrag (2)

- Werk kann im Sinn von § 633 BGB mangelhaft sein, auch wenn Anforderungen des § 123 Abs. 1 StrlSchG eingehalten werden
 - Festlegung von Radonschutzgebieten ist behördliche Prognoseentscheidung
 - Auftragnehmer schuldet Beschaffenheit für vertraglich vorausgesetzte oder gewöhnliche Verwendung
 - Folge: geschuldet ist Gebäude ohne Gefahr der Gesundheitsgefährdung
 - Je nach Ausgestaltung Bauvertrag: Berücksichtigung Kosten für Baumaßnahmen zum Schutz vor Radon als „Sowieso-Kosten“



Fragen?

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.heuking.de

Rechtsanwältin Bettina Neheider

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Prinzregentenstraße 48
80538 München

b.neheider@heuking.de
089/54031-265

Hinweis

Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Die Autorin übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.