

Die Autoren

Foto: Wolfram Palmer



Dipl.-Ing./UT
Melita Tuschinski,
Freie Architektin
Stuttgart



Michael
Brieden-Segler,
Energieberater
Bielefeld



Rechtsanwalt
Dominik Krause
Bremen

Freie Fensterlüftung für Büro-Neubau

Planerische und rechtliche Aspekte

Der Beitrag stellt einen Praxisfall dar und beschreibt die Probleme, Fragen und Antworten, die ein Sachverständiger berücksichtigen sollte, wenn er eine Lüftungsanlage empfiehlt, jedoch auf Wunsch des Bauherrn darauf verzichtet. Der Artikel bezieht sich auf die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) sowie auf den Referentenentwurf für die EnEV-Novelle vom 15.10.2012.

Der Beitrag erläutert den Fall eines Versorgungsingenieurs, der die Anlagentechnik für ein neues Verwaltungsgebäude plant. Obwohl er für die Büro- und Aufenthaltsräume ausdrücklich eine Lüftungsanlage empfiehlt, will der Bauherr Kosten sparen und nur die freie Fensterlüftung akzeptieren. Es stellt sich die Frage, ob diese Lüftungs-Strategie aus planerischer Sicht zulässig ist und welche rechtlichen Aspekte in diesem Fall eine Rolle spielen.

I. Der Praxisfall

1. Ein neues Bürogebäude planen

Ein Diplom-Versorgungsingenieur hat als Sachverständiger den Auftrag erhalten, für ein neues Verwaltungsgebäude die Anlagentechnik zu planen. Im Sinne der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009¹) handelt es sich um ein »zu errichtendes Nichtwohngebäude«. Für die Büro- und Aufenthaltsräume empfiehlt der Sachverständige eine Lüftungsanlage vorzusehen.

Der Bauherr will jedoch Kosten sparen und beharrt aus diesem Grund auf seinem Wunsch, auf die Lüftungsanlage zu verzichten und die Räume lediglich über die Fenster zu belüften. Als Argument führt er an, dass er ein ähnliches Bürogebäude besitzt und dass dieses auch ohne Lüftungsanlage erfolgreich genutzt wird.

2. Probleme und Fragen

Der Sachverständige hat zur ausschließlichen Fensterlüftung des Büro-Neubaus vielfache Bedenken geäußert, als da wären:

- Der Mindestaußenluftvolumenstrom gemäß aktueller Normen ist nicht gewährleistet.
- Bei der Berechnung des EnEV-Nachweises ergeben sich Widersprüche hinsichtlich der vorgegebenen Nutzungsbedingungen von Zonen nach DIN 18599² (Energetische Bewertung von Gebäuden), Teil 10 (Nutzungsrandbedingungen, Klimadaten) sowie den realen Bedingungen.
- Bei der Berechnung des EnEV-Nachweises ergeben sich Unterschiede für die nach der Norm den Zonen zugewiesenen Mindestaußenluftvolumenströme und den tatsächlich erreichten Werten.
- Es stellt sich die Frage, ob der restliche Außenluftvolumenstrom – der nicht gedeckt wird – einfach »vergessen« oder über die Fensterlüftung berechnet wird.
- Diese Frage stellt sich auch, wenn die eingeplante Lüftungsanlage den Außenluftvolumenstrom gemäß DIN 18599, Teil 10 für die jeweilige Zone nicht deckt.

Der Planer hat dem Bauherrn diese Bedenken dargelegt, der Auftraggeber beharrt jedoch weiterhin auf seinem Standpunkt.

Muss ein zu errichtendes Nichtwohngebäude generell mit einer Lüftungsanlage für Aufenthaltsbereiche ausgestattet werden oder genügt im Falle eines Verwaltungs-Neubaus auch eine freie Fensterlüftung?

II. Planerische Aspekte

Grundsätzlich muss nach EnEV 2009 für Räume der gemäß Nutzungsprofil der DIN V 18599: 2007-02, Teil 10, erforderliche Mindestluftwechsel gewährleistet sein.

Die EnEV 2009 enthält keine Vorgaben bezüglich bestimmter Lüftungsarten (mechanische Lüftung, Fensterlüftung). Im Rechengang müssen Planer diejenige Ausstattung ansetzen, die im Gebäude vorgesehen ist.



Persönliches Lüftungsgerät am Arbeitsplatz
(Quelle: Exhausto)

¹ EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 29.04.2009, BGBl. I 2009, 954–989, in Kraft seit dem 01.10.2009.

² DIN V 18599: Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung, Ausgabe Februar 2007, Deutsches Institut für Normung e.V. (DIN, Hrsg.).
Internet: www.enev-normen.de; www.beuth.de.

1. Generelle Einbaupflicht für Lüftungsanlagen

Die EnEV 2009 enthält keine Verpflichtung, eine mechanische Lüftungsanlage einzubauen. In § 6 EnEV 2009 (Dichtheit, Mindestluftwechsel) heißt es dazu lediglich: »Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.«

Wie dieser Mindestluftwechsel sichergestellt wird, schreibt die Verordnung nicht vor.

Grundsätzlich kann im Rechengang der DIN V 18599: 2007-02 auch mit Fensterlüftung eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass die Räume über die Möglichkeit der Fensterlüftung verfügen.

2. Lüftungskonzept nach DIN 1946, Teil 6

Die DIN 1946³ (Raumlufttechnik), Teil 6 (Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung) enthält die Verpflichtung, bei Neubauten ein Lüftungskonzept zu erstellen. Diese Verpflichtung gilt jedoch nur für Wohngebäude und nicht auch für Nichtwohngebäude.

Somit ist die Errichtung eines Nichtwohngebäudes ausschließlich mit der Strategie der Fensterlüftung zulässig.

3. Fazit aus planerischer Sicht

Der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage ist bei Nichtwohngebäuden nach EnEV 2009 nicht vorgeschrieben. Im Rechengang der DIN V 18599: 2007-02 kann für den Nachweis nach EnEV der erforderliche Mindestluftwechsel durch eine ausschließliche Fensterlüftung sichergestellt werden. Ob dies aus Gründen der Energieeffizienz sinnvoll ist oder besser eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden sollte, bleibt hiervon unberührt.

Der Entwurf zur EnEV-Novelle vom 15.10.2012 enthält keine Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen.

³ DIN 1946-6: Raumlufttechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung, DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.), Beuth Verlag Berlin, Mai 2009, www.beuth.de.

III. Rechtliche Aspekte

Neue Gebäude sind im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht zu errichten. Zudem können sich Anforderungen aus zivilrechtlichen Vereinbarungen von Planer und Auftraggeber ergeben.

1. Öffentlich-rechtliche Anforderungen an den Neubau eines Nichtwohngebäudes

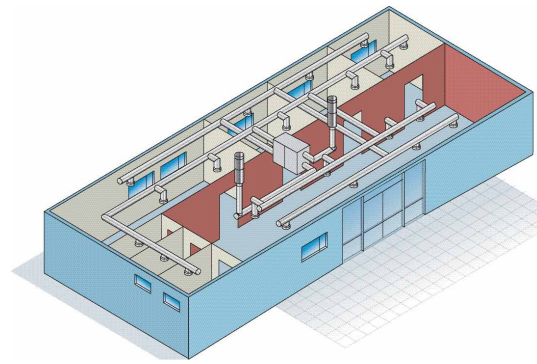
Rechtliche und technische Anforderungen können grundsätzlich nicht gleichgesetzt werden. Technische Regelwerke beeinflussen häufig jedoch auch rechtliche Bewertungen. Die rechtlichen Anforderungen an die Planung der Belüftung eines Gebäudes ergeben sich vornehmlich aus dem öffentlichen Baurecht, namentlich dem Bauordnungsrecht. Diesen Anforderungen, die überwiegend in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt sind, muss jeder Neubau genügen. Die Bauordnungen greifen oftmals auf technische Regeln – sogenannte eingeführte Technische Baubestimmungen (ETB) – oder speziellere Rechtsvorschriften – beispielsweise EnEV 2009 – zurück.

Eine ETB, die vorschreibt, dass der Luftwechsel in einem Nichtwohngebäude nicht zumindest auch durch Fensterlüftung erfolgen darf, ist nicht ersichtlich.

Auch in rechtlicher Hinsicht lässt sich aus der EnEV 2009 eine Verpflichtung zur Gewährleistung des Mindestluftwechsels ausschließlich über Lüftungsanlagen nicht entnehmen. Zwar bestimmt § 6 Abs. 2 EnEV 2009, dass der Mindestluftwechsel sicherzustellen ist. Die Verwendung des Wortes »Sicherstellen« könnte darauf hindeuten, dass der Mindestluftwechsel nicht davon abhängen darf, wie sich die jeweiligen Nutzer der Immobilie verhalten, ob sie also Fenster öffnen oder nicht. Die Begründung des Ordnungsgabers gibt indes für diese Interpretation des Wortlauts der Vorschrift keine Anhaltspunkte. Gegen eine entsprechende Interpretation spricht auch die Aussage der DIN 18599. Sie ermöglicht, s.o., die Berücksichtigung auch einer nutzerabhängigen Fensterlüftung. Die DIN 18599 wurde maßgeblich für die Umsetzung der EnEV entwickelt. Daher spricht auch dies für die Zulässigkeit der Fensterlüftung.

2. Restrisiko des Planers vermeiden

Dass nach dem Bauordnungsrecht und den einschlägigen DIN-Normen die Fensterlüftung berücksichtigt werden kann, bedeutet jedoch noch nicht, dass der Pla-



Schematische Darstellung Lüftungsanlage (Quelle: Exhausto)

ner seine eigenen Bedenken unbeachtet lassen soll.

Die Gewährleistungshaftung des Planers richtet sich nach eigenen – zivilrechtlichen – Vorschriften. Danach haben es die Parteien des Architektenvertrags grundsätzlich selbst in der Hand, die Ausstattung und Beschaffenheit eines Gebäudes zu bestimmen. Nach § 633⁴ (Sach- und Rechtsmangel) Abs. 2 Satz 1 BGB ist das Werk, hier also die Planung, frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Diese fehlt hinsichtlich des Mindestluftwechsels bislang.

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel (Auszug):

»(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. 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.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.«

Ohne eine Vereinbarung kommt es auf objektive Kriterien an. Es ist hinsichtlich der Umsetzung des Mindestluftwechsels also darauf abzustellen, was bei Werken gleicher Art üblich ist und was der Auftraggeber nach der Art des Werks erwarten kann, vgl. § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB. Zu dieser üblichen Beschaffenheit zählt nicht nur die Einhaltung der allge-

⁴ BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.05.2012 (BGBl. I S. 1084) geändert worden ist. www.gesetze-im-internet.de.

mein anerkannten Regeln der Technik, sondern auch die Errichtung eines Neubaus im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht. Zwar führen beide Aspekte hier nicht zu einer Verschärfung der Anforderungen, weil sowohl die anerkannten Regeln der Technik, die zumeist durch DIN-Normen repräsentiert werden, als auch das öffentliche Baurecht die Fensterlüftung nicht ausschließen. Allerdings kann sich aus dem Merkmal der Üblichkeit noch etwas anderes ergeben. Stellt sich – je nach konkreter Nutzungsart des Gebäudes – heraus, dass eine bestimmte Lüftungsart bei Gebäuden gleicher Art üblich ist, also zum Standard gehört, kann der Auftraggeber unter Umständen eine entsprechende Ausstattung auch für sein Gebäude verlangen.

Um die hieraus entstehenden Unwägbarkeiten zu vermeiden, muss der Planer auf eine Klarstellung seines Auftrags drängen. Er sollte daher eine – nachweisbare – Erklärung seines Auftraggebers verlangen, dass er mit einer Berücksichtigung der nutzerabhängigen Fensterlüftung einverstanden ist. Damit gleichwohl kein Haftungsrisiko verbleibt, muss der Planer zuvor auf die Bedenken gegen diese Ausführungsart und ggf. die sich hieraus ergebenden Konsequenzen unmissverständlich und so ausführlich wie möglich hinweisen. Der Umfang der Hinweispflicht hängt vom jeweiligen Einzelfall ab und richtet sich auch nach dem Know-how des Vertragspartners. Im eigenen Interesse sollten die Hinweise aber so klar formuliert sein, dass der Vertragspartner – will er bei der Fensterlüftung bleiben – seine Entscheidung auf ausreichender Tatsachengrundlage trifft.

IV. Zusammenfassung

Aus planerischer Sicht ist in diesem Fall relevant, dass die EnEV 2009 keine Lüftungsanlagen vorschreibt. Somit ist es zulässig, eine neu erbaute Verwaltungsimmobilie nur über die Fenster frei zu lüften.

Aus rechtlicher Sicht ergibt sich ebenfalls grundsätzlich keine Verpflichtung des Planers, dem Wunsch des Bauherrn nicht zu entsprechen. Er muss allerdings vorsorglich eine Klarstellung der vertraglichen Vereinbarungen herbeiführen.

Kontakt/Information

Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin, Dozentin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Seit 1999 gibt sie das führende Fachportal EnEV-online heraus zur praktischen Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

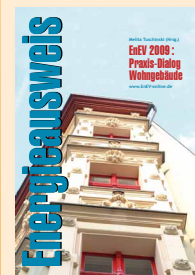
Kontakt:
 Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien,
 Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin
 Bebelstraße 78
 70193 Stuttgart
 Tel. 0711/6 15 49 26
 Fax 0711/6 15 49 27
 E-Mail info@tuschinski.de
 Internet www.tuschinski.de

Michael Brieden-Segler ist Geschäftsführer des e&u energiebüros in Bielefeld. Die Schwerpunkte der Arbeit liegen in beratender und fachplanerischer Tätigkeit sowie Bildungsarbeit. Als anbieterneutraler und unabhängiger Partner behält das Büro die Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes im Auge, beachtet die Wirtschaftlichkeit und ist bereit mit den Kunden auch unkonventionelle Wege zu gehen. Brieden-Segler ist u.a. Mitautor des im Wingen-Verlag erschienenen Kommentars »Energieeinsparverordnung«.

Kontakt:
 e&u energiebüro gmbH
 Markgrafstraße 3
 33602 Bielefeld
 Tel. 0521/17 31 44
 Fax 0521/17 32 94
 E-Mail brieden-segler@eundu-online.de
 Internet www.eundu-online.de

Dominik Krause ist Partner der Sozietät Krause & Vogt – Rechtsanwälte in Bremen und berät Mandanten vornehmlich im Bereich des Bau-, Miet- und Immobilienrechts. Er ist u.a. Herausgeber des Werks Sicherer Umgang mit Gewährleistung und Mängelansprüchen in der Baupraxis sowie Mitautor des Werks EnEV und Energieausweise 2009 beide erschienen im Forum Verlag Herkert.

Kontakt:
 Krause & Vogt Rechtsanwälte
 Umlandstraße 45
 28211 Bremen
 Tel. 0421/4 33 89 50
 Fax 0421/4 33 89 85
 E-Mail krause@kravo.de
 Internet www.kravo.de



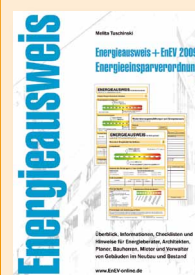
Über 100 Fragen und Antworten zur Anwendung der EnEV im Wohnbau finden Interessierte in EnEV-online.de

© Gestaltung: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München
 © Foto Titelseite: Elisabeth Klein – Fotolia.com



Bereits 130 Fragen und Antworten zur Anwendung der EnEV im Nichtwohnbau finden Interessierte in EnEV-online.de

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München
 © Foto Titelseite: Pavel Losevsky – Fotolia.com



Die kostenfreie Broschüre »Energieausweis + EnEV 2009« informiert Fachleute und Auftraggeber über die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Download: www.EnEV-online.de

© Titel-Collage: Melita Tuschinski



Die kostenfreie Broschüre »EnEV 2014: Was kommt wann?« informiert Fachleute und Auftraggeber über die Anforderungen der künftigen Energieeinsparverordnung.

Download: www.EnEV-online.de

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München
 Bilder: © Ganzales-shutterstock,
 © PhotoSG – fotolia.com