

16. Forum Asbest und andere Gefahrstoffe

Die Schadstoffproblematik beim Verkauf von Immobilien

Alle Ausführungen, gerade und besonders hinsichtlich der aufgeführten Rechtsgrundlagen und Gesetze, sind ohne Gewähr!

Ingenieurbüro Küpper

Dipl. Ing. Robert Küpper
Grevenbroicher Straße 3c
50829 Köln

Tel: 0221-5003439

Fax: 0221-5003641

Info@IBKuepper.de

www.IBKuepper.de

Die Praxis

Wie gesehen und probegefahren

..... lautet der Passus beim Erwerb eines Gebrauchtfahrzeuges. Meist jedoch investiert der Interessent eines Gebrauchtfahrzeuges ca. 100 €, um den Wagen durch eine Kfz-Sachverständigen auf Mängel hin untersuchen zu lassen.

Bei dem Erwerb einer Immobilie hingegen sieht die Praxis ganz anders aus. Nicht nur beim Erwerb von Privatwohnungen oder Einfamilienhäusern, auch häufig beim Kauf von Gewerbeimmobilien wechseln Grundstücke und Gebäude den Besitzer, ohne dass sich Gedanken um das Vorhandensein von Gefahrstoffen gemacht werden.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt gibt es in Köln eine seit Jahren immer wieder auftretende Problematik beim Verkauf von bundeseigenen Wohnungen und Häusern, den sogenannten „Belgier-Häusern“. Es handelt sich dabei um den Altbestand an Immobilien, welche den ehemaligen Besatzungstruppen gehört haben und in den letzten Jahren an den Bund zurückgefallen sind.

Diese Häuser werden im Internet mit den entsprechenden Exposés angeboten. Hier finden sich immer wieder die gleichen Hinweise auf Schadstoffe:

„Es kann bei der Verlegung der Fußbodenbeläge teer- und bitumenhaltiger bzw. asbesthaltiger Kleber in einzelnen Häusern verwendet worden sein, der zu einer PAK - bzw. Asbestbelastung führen kann. Es wird insofern auf die beigefügte Empfehlung des Umweltbundesamtes bzgl. einer PAK - Belastung verwiesen. Auch kann die Verwendung von asbesthaltigen Stoffen in Fußbodenbelägen oder in anderen Bereichen der Gebäude im Einzelfall nicht völlig ausgeschlossen werden.“

„In den Kaufverträgen wird eine Schadstoffklausel vereinbart, die bei positivem Prüfungsbefund und gutachterlich festgestelltem Handlungsbedarf eine Regelung zur Beteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Kosten für innerhalb der von der Belastung betroffenen Innenräume der Häuser erforderliche Maßnahmen enthält. Die Beteiligung der Bundesanstalt ist auf 90% der Kosten der gutachterlich als erforderlich eingestuften Maßnahmen beschränkt und darf die Höhe des Kaufpreises nicht übersteigen.“

Da es sich um Versteigerungen handelt, werden die notwendigen Untersuchungen auf Schadstoffe oft erst nach dem Erwerb der Immobilie von dem Käufer beauftragt, wenn überhaupt. Es sind diverse Fälle bekannt, in denen sich der neue Besitzer selber um die Schadstoffsanierung **„gekümmert“** hat.

Auch wenn nach dem Erwerb und vor dem Beginn der Sanierung eine ordnungsgemäße Erfassung aller Schadstoffe erfolgt, ist der finanzielle Aufwand, an dem sich der Käufer auch noch beteiligen muss, vorab nicht zu beziffern. Überraschungen sind hier vorprogrammiert. Zudem schließt der Bund Beteiligungen an Schadstoffsanierungen im Außenbereich vollkommen aus. Teilweise werden auch Kosten zur Erfassung und Sanierung von stark gebundenem Asbest ausgeschlossen. Regelungen zu andere Schadstoffen wie Holzschutzmittel, PCB oder Belastungen in Grund und Boden sind überhaupt nicht geregelt.

Ebenfalls Praxis ist es, zwei von zwanzig Häusern einer Reihenhaussiedlung mit unzureichend wenigen Proben zu untersuchen und die Ergebnisse auf die übrigen Häuser zu übertragen. Hier wird eine Zustand suggeriert, der sich in der Praxis häufig als unzutreffend herausstellt. Selbst in „baugleichen“ Häusern in einem Straßenzug wurden nach dem Verkauf belastete und unbelastete Häuser nebeneinander vorgefunden, sogar innerhalb der Häuser gab es bei baugleichem Ausbau (Parkett, Fensterbänke, etc.) schadstoffhaltige und schadstofffreie Räume.

Es sind Fälle bekannt, bei denen vor dem Verkauf auf Druck eines Investors ein Gutachten von Seiten des Verkäufers erstellt werden sollte. Die „*Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*“ bestand jedoch darauf, dass Materialproben, welche während der Begutachtung solcher Häuser genommen werden müssen, nur dann bezahlt werden, wenn das Ergebnis positiv ist. (?)

Rechtliche Regelungen

Landesbauordnung

Gemäß der Landesbauordnung NRW § 3 (1) ff., sowie auch der LBO anderer Bundesländer, ist der Eigentümer einer „**Baulichen Anlage**“ **verpflichtet, diese „so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährdet wird. Die der Wahrung dieser Belange allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.“**.... „**Als anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln.**“ Dieses Regelwerk gilt nicht nur für den „Betrieb“ von Gebäuden, sondern auch für deren Abriss LBO § 3 (4).

Bekanntermaßen ist die **Asbestrichtlinie** in den Bundesländern als Technische Baubestimmung bereits 1989 bauaufsichtlich eingeführt worden. In den Erläuterungen der Asbestrichtlinie ist der Querverweis auf die Landesbauordnung zu finden. Hier heißt es unmissverständlich:

„Die Verantwortung für die Durchführung der zur Bewertung der Gefahrensituation erforderlichen Untersuchungen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten der Gebäude im Rahmen ihrer Unterhaltungspflicht gem. § 3 Abs. 1 der Bauordnung der Länder.“

Somit ist klar beschrieben, dass bereits seit Jahrzehnten jeder Eigentümer einer baulichen Anlage sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 der LBO in Deutschland **Kenntnis von der Verbauung aller relevanten Schadstoffe haben muss**. Diese Kenntnis liegt i. d. R. in Form eines Schadstoffkatasters vor, in dem alle Schadstoffe verzeichnet sind und deren Gesundheitsgefahr bzw. Sanierungsdringlichkeit bewertet sind.

Beim Kauf bzw. Verkauf einer baulichen Anlage oder einer anderen Anlage und Einrichtung im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 der LBO ist dem Käufer dieses Schadstoffkataster in Gänze und in Vollständigkeit vorzulegen. Wenn nicht bereits enthalten, so kann mit einer aktuellen Kostenschätzung der im Schadstoffkataster verzeichneten Fundstellen der Sanierungsaufwand monetär erfasst werden und mit dem Wert des Objektes verrechnet werden. Da gemäß § 3 der LBO die Lieferung des Schadstoffkatasters beim Gebäudeeigentümer bzw. seinem Verfügungsberechtigten angesiedelt ist, wird beim Verkauf einer Immobilie dieses Kataster immer vom Verkäufer zur Verfügung gestellt.

Das Verschweigen von bekannten Tatsachen wie beispielsweise Schadstoffvorkommen könne als Mängel gewertet werden, welche gem. §427 BGB zu einer Nachbesserung, Schadenersatz, Kaufpreisminderung oder zum Rücktritt vom Vertrag führen könnte. Diese Ansprüche verjähren gemäß § 438 BGB nach 5 Jahren.

BGB

Insbesondere sei an dieser Stelle auch auf die § 442 BGB (Kenntnis des Käufers) und § 444 (Haftungsausschluss) hingewiesen. Hier heißt es :

§ 442 BGB

„Die Rechte des Käufers sind ausgeschlossen ,wenn er bei Vertragsabschluss den Mangel kennt. Ist dem Käufer ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Käufer Rechte wegen des Mangels nur geltend machen, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat“.

und

§ 444 BGB

„Auf eine Vertragsvereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.“

USchadG

Gesetz zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz)

Tritt heute in Kraft! (14.11.2007)

- § 1 Verhältnis zu anderen Vorschriften
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Anwendungsbereich
- § 4 Informationspflicht
- § 5 Gefahrenabwehrpflicht
- § 6 Sanierungspflicht
- § 7 Allgemeine Pflichten und Befugnisse der zuständigen Behörde
- § 8 Bestimmung von Sanierungsmaßnahmen
- § 9 Kosten der Vermeidungs- und Sanierungsmaßnahmen
- § 10 Aufforderung zum Tätigwerden
- § 11 Rechtsschutz
- § 12 Zusammenarbeit mit den Mitgliedstaaten der Europäischen Union
- § 13 Zeitliche Begrenzung der Anwendung
- § 14 Übergangsvorschrift zu Anlage 1
- Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1) Berufliche Tätigkeiten
- Anlage 2 (zu § 3 Abs. 3 Nr. 3) Internationale Abkommen
- Anlage 3 (zu § 3 Abs. 3 Nr. 5) Internationale Übereinkünfte

Im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Umweltschaden:

a) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 21a des [Bundesnaturschutzgesetzes](#),

b) eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 22a des [Wasserhaushaltsgesetzes](#),

c) eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 des [Bundes-Bodenschutzgesetzes](#), die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen wurde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht;

2.

3. Verantwortlicher: jede **natürliche oder juristische Person, die eine berufliche Tätigkeit ausübt** oder bestimmt, einschließlich der Inhaber einer Zulassung oder Genehmigung für eine solche Tätigkeit oder der Person, die eine solche Tätigkeit anmeldet oder notifiziert, und dadurch unmittelbar einen Umweltschaden oder die unmittelbare Gefahr eines solchen Schadens verursacht hat;

4.

5. unmittelbare Gefahr eines Umweltschadens: die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass ein Umweltschaden in naher Zukunft eintreten wird;

6.

7. Schadensbegrenzungsmaßnahme: jede Maßnahme, um die betreffenden Schadstoffe oder sonstigen Schadfaktoren unverzüglich zu kontrollieren, einzudämmen, zu beseitigen oder auf sonstige Weise zu behandeln, um weitere Umweltschäden und nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder eine weitere Beeinträchtigung von Funktionen zu begrenzen oder zu vermeiden;

8. Sanierungsmaßnahme: jede Maßnahme, um einen Umweltschaden nach Maßgabe der fachrechtlichen Vorschriften zu sanieren;

9. Kosten: die durch eine ordnungsgemäße und wirksame Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Kosten, einschließlich der Kosten für die Prüfung eines Umweltschadens, einer unmittelbaren Gefahr eines solchen Schadens, von alternativen Maßnahmen sowie der Verwaltungs- und Verfahrenskosten und der Kosten für die Durchsetzung der Maßnahmen, der Kosten für die Datensammlung, sonstiger Gemeinkosten und der Kosten für Aufsicht und Überwachung;

Rechtsprechung

Urteil zu Hinweispflichten beim Verkauf eines Fertighauses mit Asbest

Der Verkäufer eines Hauses ist grundsätzlich nicht verpflichtet, bei Vertragsabschluss ungefragt darauf hinzuweisen, dass das Haus in Fertigbauweise und nicht massiv errichtet wurde, wenn dieser Punkt bei den Vertragsverhandlungen keine Rolle spielte.

Ein solcher Verkäufer handelt außerdem nicht arglistig, wenn er bei einem im Jahr 1980 errichteten Einfamilienhaus, bei dem damals zulässigerweise im Außenbereich und nicht freiliegend Asbest-Zement-Platten verwendet wurden, hierauf bei einem Vertragsabschluss im Jahre 2005 nicht hinweist, wenn das Haus nicht von ihm, sondern von einem Bauunternehmen errichtet wurde.

OLG Celle, Urteil vom 10.05.2007 – 8 U 11/07

Sachverhalt:

Die Kläger kauften im Jahre 2005 ein 1980 in Fertigbauweise errichtetes Einfamilienhaus. Die Außenmauern des Hauses wurden mit Asbest-Zement-Platten errichtet. Im Kaufvertrag heißt es unter anderem:

„Der Kaufgegenstand, den die Käufer eingehend besichtigt haben, geht in dem ihnen bekannten alters- und gebrauchsbefindlichen Zustand auf sie über, in dem er sich bei Vertragsabschluss befindet. Ansprüche und Rechte der Käufer wegen eines Fachmangels des Grundstücks und der Baulichkeiten einschließlich aller Schadensersatzansprüche sind unabhängig vom Zeitpunkt ihres Auftretens ausgeschlossen, soweit dies rechtlich zulässig ist. Die Verkäufer versichern, dass ihnen von versteckten Sachmängeln nichts bekannt ist.“ Im Exposé des beauftragten Maklers fand sich kein Hinweis zur Ausführungsart (Fertighaus) oder zur Verwendung der Asbest-Zement-Platten. Auch wurden die Kläger von den beklagten Verkäufern hierauf nicht hingewiesen, wobei es allerdings auch keine entsprechenden Nachfragen der Kläger gab. Die Kläger verlangen die Rückzahlung des Kaufpreises und der gezahlten Maklerprovision. Das Landgericht Stade und das OLG Celle weisen die Klage ab.

Gründe des Gerichts:

Das OLG Celle erkennt keine arglistige Täuschung der Beklagten im Hinblick auf die Fertigbauweise und den verwendeten Asbest. Insoweit seien die Beklagten nicht ungefragt aufklärungspflichtig gewesen. Ein Fertighaus sei im Vergleich zu einem in konventioneller Bauweise errichteten Haus kein Gebäude mit einem von vornherein minderen Gebrauchs- oder Verkehrswert. Es stelle eine mit Massiv- oder Fachwerkhaus gleichwertige und nur anders geartete Bauweise dar. Da die Kläger nicht erkennbar Wert auf eine Ausführung als Massivhaus gelegt hätten, seien die Beklagten auch nicht ungefragt zur Aufklärung verpflichtet gewesen. Das gleiche gelte für die verwendeten Asbest-Zement-Platten in den Außenwänden. Bei einem im Jahre 1980 errichteten Gebäude könne ein Käufer nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass es dem heutigen Standard im Hinblick auf die Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien entspreche. 1980 war die Verwendung von Asbest gerade im Außenbereich von Häusern noch allgemein üblich. Im Übrigen sei nach den Feststellungen des Gerichts auch nicht hinreichend klar, dass den Beklagten die Verwendung von Asbest in ihrem Hause bekannt gewesen sei. Das Haus war von einer Baufirma errichtet worden und es gab keine Hinweise, dass den Beklagten die bei dem Bau verwendeten Materialien positiv bekannt waren.

Rechtliche Einordnung:

Das Gericht stützt sich bezüglich der Hinweispflicht auf die Fertigbauweise auf Entscheidungen des OLG Frankfurt und des OLG Düsseldorf, die die gleiche Meinung vertreten. Ein Fertighaus sei kein „fehlerhaftes Massivhaus“. Im Hinblick auf die verwendeten Asbest-Zement-Platten stützt es sich auf ein eigenes Urteil aus dem Jahre 1996 sowie ein Urteil des LG Magdeburg aus dem Jahre 2002. Allerdings lässt es offen, ob eine Aufklärungspflicht nicht dann bestanden hätte, wenn der Asbest im Innen- und nicht im Außenbereich verwendet worden wäre.

Kommentar:

Während die Rechtsprechung zur Aufklärungspflicht bezüglich der Fertighauseigenschaft sich auf relativ sicherem Grund und Boden bewegt, ist dies im Hinblick auf die „Asbestproblematik“ nicht der Fall. Hier gibt es ein anders lautendes Urteil des LG Hannover. Bei vergleichbaren Sachverhalten sollte ein Verkäufer – oder Makler – nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass es insoweit keine Aufklärungspflicht gibt.
von RA Kai-Peter Breiholdt - Breiholdt Rechtsanwälte, Berlin

Aus dem Internet:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unser Einfamilienhaus verkauft. Der Kaufpreis wurde fristgemäß bezahlt. Beim Durchbruch der Außenwand durch den Käufer hat sich herausgestellt, dass die Außenwand aus asbesthaltigem Eternit besteht. Das ist bei Außenwänden kein Problem, sie müssen nur regelmäßig gestrichen werden. 😊 Der Käufer hat das Haus 2 mal mit einem Sachverständigen besichtigt! Im Kaufvertrag steht der Passus: "Der Verkäufer versichert, dass ihm keine Mängel bekannt sind, die für den Käufer nicht sichtbar wären.... Das Anwesen geht über, wie es steht und liegt.

Der Käufer stellt sich jetzt aber auf den Standpunkt, wir hätten ihn explizit darüber informieren müssen. Für uns war das aber kein Thema, da es sich ja nicht um einen Schaden am Haus handelt. Die Wände sind vollkommen in Ordnung und gut gepflegt. Er überlegt sich jetzt, ob er die ganzen Wände "entsorgen" lässt, was bautechnisch total unsinnig ist und möchte dafür eine Kaufpreisminderung. Am liebsten würde er vom Vertrag zurücktreten. Kann er jetzt irgendwelche Ansprüche geltend machen oder sogar vom Kaufvertrag zurücktreten?“

„Sehr geehrte(r) Fragesteller(in),
gerne beantworte ich Ihre Frage unter Berücksichtigung Ihres Einsatzes und der bereitgestellten Informationen. Beachten Sie bitte, dass dieses Forum einzig der ersten rechtlichen Orientierung dient und sich die aufgezeigte Rechtslage anders darstellen kann, wenn Sie Informationen unvollständig oder unrichtig dargestellt haben.
Wie ich Ihrer Darstellung entnehme, war Ihnen bekannt, dass die Außenwand aus asbesthaltigem Eternit besteht. Bei den Verkaufsverhandlungen haben Sie dies dem Käufer jedoch nicht mitgeteilt. In diesem Fall könnte es dem Käufer tatsächlich möglich sein, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Ich weise Sie diesbezüglich auch auf das Urteil des Landgerichts Hannover vom 25.05.1998 (Az.: 20 O 83/97) hin.

Das LG Hannover hatte hier einen Fall zu entscheiden, der dem Ihrigen recht ähnlich ist: Nach dem Kauf einer Eigentumswohnung stellte sich heraus, dass die Fassade mit Platten verkleidet war, die Asbest enthielten. Dies war dem Verkäufer auch bekannt. Er hatte seinerzeit nur aus finanziellen Gründen auf eine Sanierung verzichtet. Der Käufer focht den Kaufvertrag daher wegen arglistiger Täuschung an und bekam Recht. Das LG Hannover entschied, dass der Verkäufer den Käufer arglistig getäuscht habe, indem er ihm einen gravierenden Mangel der Wohnung verschwiegen habe. Der Kaufvertrag sei deshalb nichtig. Nach allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen seien Asbestfasern in der Atemluft gesundheitsschädlich. Ob sich von der Außenfassade des Wohnhauses tatsächlich bereits Asbestfasern gelöst hätten und in die gekaufte Wohnung eingedrungen seien, spiele keine entscheidende Rolle. Die Sanierung koste sehr viel Geld, schon dieser Umstand mindere den Wert der Wohnung erheblich. „

Wenn der Käufer daher nachweisen kann, dass Sie von der Asbestbelastung beim Verkauf des Hauses Kenntnis hatten, ist zu befürchten, dass ein entscheidendes Gericht ebenso wie das LG Hannover entscheiden würde, die Asbestbelastung als gravierenden Mangel einzustufen und eine Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung zulassen würde.

von Rechtsanwalt Christian Hemmer

Lüge beim Hauskauf: Kaufvertrag nichtig

Wer ein Haus kauft, kann die Gültigkeit des Kaufvertrages unter Umständen nachträglich beseitigen. Zum Beispiel dann, wenn im Objekt vorhandenen Nachtspeicheröfen asbesthaltig sind, obwohl der Verkäufer dies auf Nachfrage vor Vertragsabschluss ausdrücklich verneint hat. Der Umstand, dass durch notariellen Kaufvertrag sämtliche Gewährleistungsansprüche ausdrücklich ausgeschlossen wurden, ist für eine solche Bewertung unbeachtlich - so zumindest die Auffassung der Richter des Koblenzer Oberlandesgerichts. Das OLG hob mit seinem Urteil eine anders lautende Entscheidung des Koblenzer Landgerichts auf und gab der Schadensersatzklage der Käufer eines Wohnhauses statt.

OLG Koblenz 5 U 1566/00 Urteil vom 27.6.2002

Fazit

Aufgrund der unsicheren Rechtslage und im Interesse aller Beteiligten kann es nur ratsam sein, dass vor dem Verkauf von Seiten des Verkäufers die komplette Darstellung aller Schadstoffe (z.B. in Form eines Schadstoffkatasters) dem Käufer vorgelegt wird und dieser auf der Grundlage des Gutachtens bzw. Katasters seine Kaufentscheidung trifft.

Mehrkosten sollten dem Verkäufer hieraus nicht erwachsen, da er gemäß der geltenden Rechtslage bereits Kenntnis über alle „Gefährdungen“ seines Eigentums haben muss.

Wie die verschiedenen Gerichtsurteile zeigen, ist die Rechtsprechung und die Rechtsauffassung von Gericht zu Gericht, ja ggf. sogar von Richter zu Richter sehr unterschiedlich. Sicher ist nur, dass ein Verkäufer, der mit offenen Karten spielt, keine Regressansprüche zu fürchten hat. Der Käufer, und hier insbesondere der „Privathaushalt“, sollte bereits im eigenen Interesse darauf drängen, dass alle notwendigen Grundlagen vor der Kaufabwicklung vorliegen. Hier kann nur der Verkäufer als Informationslieferant herangezogen werden.

Besondere Beachtung sei Objekten gewidmet, die zum Abriss anstehen. Hier wird i.d.R. in der Abrissgenehmigung die Untersuchung auf Asbest gefordert. In Hamburg muss zukünftig nach der Änderung der Sachverständigenverordnung vor dem Abriss ein schriftlicher Nachweis eines/einer Sachkundigen vorgelegt werden, der die Asbestfreiheit eines Gebäudes bescheinigt.