

Asbest in Gebrauchtimmobilien –

Ein erhebliches Haftungsrisiko für wissende Verkäufer

Wie jede andere Kaufsache muss eine Immobilie die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweisen. Andernfalls stehen dem Käufer Mängelrechte zu, etwa ein Recht auf Nacherfüllung, Minderung, Rücktritt oder Schadensersatz. Ist keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen, kommt es für den vertragsgemäßen Zustand auf die von den Vertragsparteien einverständlich vorausgesetzte Verwendung an (z.B. sofortige Wohnnutzung). Ersatzweise wird auf eine gewöhnliche Verwendung und eine übliche Beschaffenheit abgestellt.

Beim Verkauf einer Gebrauchtimmobilie möchte der Verkäufer seine Haftung für Sachmängel zumeist einschränken. Oft enthält der notarielle Vertrag eine Vereinbarung, die den vom Käufer besichtigten Zustand als vertragsgemäß festlegt. So sollen nachträgliche Streitigkeiten über Sachmängel vermieden werden. Diese Rechtsübung kann zudem auf Dauer den Anstieg der Immobilienpreise begrenzen, da die Risiken für den Verkäufer geringer werden, er demnach „knapper“ kalkulieren kann. Hat der Käufer die Immobilie vor dem Kauf gründlich besichtigt, ist diese Risikozuweisung für ihn häufig akzeptabel. In der notariellen Beurkundung belehrt der Notar über die mit Haftungsausschluss verbundenen Rechtsfolgen.

Trotz Ausschlussklausel kann es zu einer Haftung des Verkäufers für Sachmängel kommen. Beispielsweise haftet der Verkäufer, wenn er eine bestimmte Eigenschaft garantiert, was bei vermieteten Objekten vorkommt (Mietgarantien). Der Verkäufer haftet auch, wenn er einen ihm bekannten Mangel arglistig verschweigt. Etwa dann, wenn er trotz konkreter Nachfrage des Käufers nicht wahrheitsgemäß antwortet. Manche Mängel sind so verkehrswesentlich, dass der Käufer sogar ungefragt eine Aufklärung durch den wissenden Verkäufer erwarten darf. Dies kann etwa bei gravierenden Feuchtigkeitsschäden der Fall sein. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass auch Asbestzementplatten in der Außenfassade eines Wohnhauses einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen können (Urt. v. 27. 03. 2009 – V ZR 30/08). Der Verkäufer muss ungefragt aufklären, wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass krebserzeugender Asbestzementstaub im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts austritt. Zur üblichen Nutzung zählen auch normale Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen.

Im entschiedenen Fall war das Wohnhaus im Jahr 1980 in Fertigbauweise errichtet und mit damals üblichen Asbestzementplatten verkleidet worden. Als das Wohnhaus später im Jahr 2006 verkauft wurde, waren die gravierenden Gesundheitsgefahren von Asbest allgemein bekannt. Der Verkäufer wusste bei Vertragsschluss um die Asbesthaltigkeit der Außenfassade; ein anderer Kaufinteressent war ihm wegen dieser Problematik sogar „abgesprungen“.

Trotzdem klärte er den Käufer nicht über den Asbest in der Außenfassade auf. Zur Anbringung von Außenlampen und einer Überdachung wollte der Käufer Fassadenbohrungen selbst vornehmen, wodurch die konkrete Gefahr einer Asbeststaubfreisetzung bestand. Der Bundesgerichtshof hat Schadensersatzansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluss für möglich erachtet. Konkret ging es um die Erstattung von 38.455,34 Euro, die vom Käufer für die Fassadensanierung durch eine Fachfirma aufgewendet worden waren.

Die Notarkammern der neuen Bundesländer empfehlen:

Die wirtschaftliche Tragweite von Haftungsausschlüssen ist dem Käufer einer Gebrauchtimmobilie oft nicht bewusst. Die Rechtsprechung hilft hier nur in extremen Ausnahmekonstellationen. Meist verbleibt es bei der in der üblichen Ausschlussklausel vereinbarten Risikozuweisung. Auf eine gründliche Besichtigung vor dem Erwerb sollte daher kein Käufer verzichten. Auch sollte der Verkäufer zur Beschaffenheit gezielt befragt und für eine Dokumentation der Auskünfte gesorgt werden. Kennt der Verkäufer gravierende Mängel, die ungefragt zu offenbaren sind, werden diese am besten im notariellen Kaufvertrag dokumentiert. Nach § 442 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Mängelrechte ausgeschlossen, wenn der Käufer den Mangel bei Vertragsschluss kennt.

(3597 Zeichen)