

Aufklärungspflicht des Verkäufers bei Asbest

- BGH, Urteil vom 27.03.2009, V ZR 30/08 -

BSB – Vertrauensanwalt Mario van Suntum kommentiert:

Geklagt

Die Erwerber kauften im Jahr 2006 mit notariellem Kaufvertrag ein 1980 erbautes Fertigteilhaus unter Ausschluss der Gewährleistung. Den Verkäufern war zum Zeitpunkt des Verkaufs bekannt, dass in der Außenfassade des Hauses - wie damals üblich - Asbestzementplatten verarbeitet sind. Das jedoch teilten sie den Klägern nicht mit, obwohl zuvor schon ein Kaufinteressent wegen der Asbestbelastung von seinen Kaufabsichten abgerückt war. Die Käufer erfuhren von der gesundheitsgefährdenden Asbestbelastung erst nach Abschluss des Vertrages und Übergabe des Hauses. Sie verlangten von den Verkäufern zunächst Nachbesserung, später Schadensersatz in Höhe der Sanierungskosten. Die gerichtliche Vorinstanz lehnte eine Haftung der Verkäufer ab, da kein offenbarungspflichtiger Mangel vorläge.

Entschieden

Der BGH entschied, dass Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt wurden, einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen können. Davon ist auszugehen, wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass die Stoffe – hier krebserzeugender Asbestzementstaub – mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potenzial bei üblicher Nutzung des Kaufobjekts austreten. Bei einem Wohngebäude ist das der Fall, wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können. Der wissende Verkäufer hat den Käufer ungefragt über derartige Baustoffe aufzuklären. Fragt der Käufer ausdrücklich nach, müssen diese Fragen vom Verkäufer richtig und vollständig beantwortet werden.

Fazit

Trotz der üblicherweise ausgeschlossenen Gewährleistung im notariellen Kaufvertrag über eine Gebrauchtimmobilie kann es ausnahmsweise zur Haftung des Verkäufers für Sachmängel kommen. Vor allem dann, wenn er einen ihm bekannten Mangel arglistig verschweigt oder er trotz konkreter Nachfrage des Käufers nicht wahrheitsgemäß antwortet. Käufer sollten sich aber nicht auf die spätere Hilfe der Gerichte verlassen. Da es für die Käufer in der Regel nur schwer möglich ist nachzuweisen, dass der Verkäufer beim Abschluss des Kaufvertrages den Mangel kannte, empfiehlt sich immer eine gründliche Prüfung des Objektes vor dem Erwerb.

April 2010 - Mario van Suntum, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig