Zur Aufklärungspflicht des Verkäufers bei Asbest

Zusammenfassung

Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, können einen offenbarungspflichtigen Sachmangel begründen. Das ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn Baumaterialien Stoffe enthalten, die schon in geringen Dosen krebserzeugend wirken, und die ernsthafte Gefahr besteht, dass diese Stoffe bei üblicher Nutzung, Umgestaltung oder Renovierung des Kaufobjekts austreten.

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 66/2009, 27. März 2009

Der u. a. für Rechstreitigkeiten über Ansprüche aus Kaufverträgen über Grundstücke zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte sich mit folgendem Fall zu befassen, der zwei für die Rechtspraxis bedeutsame Fragen aufwirft: Mit notariellem Vertrag vom 4. Oktober 2006 kauften die Kläger von den Beklagten ein Hausgrundstück unter Ausschluss der "Gewähr für Fehler und Mängel". Das Wohngebäude war im Jahre 1980 in Fertigbauweise errichtet worden. In der Außenfassade waren Asbestzementtafeln verarbeitet worden. Über diesen Umstand klärten die Beklagten die Kläger nicht auf, obwohl zuvor bereits ein anderer Kaufinteressent wegen der Asbestverkleidung von seinen Kaufabsichten abgerückt war. Die Kläger verlangen Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Asbestsanierung.

Land- und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht meint, eine im Jahr 1980 mit Asbestzementplatten errichtete Hausfassade stelle keinen Mangel dar, der Gegenstand einer Offenbarungspflicht habe sein können. Ansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluss seien ausgeschlossen.

Die Revision hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung und Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Er hat entschieden, dass Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, einen offenbarungspflichtigen Sachmangel begründen können. Das sei jedenfalls dann anzunehmen, wenn Baumaterialien Stoffe enthalten, die schon in geringen Dosen karzinogen wirken, und die ernsthafte Gefahr besteht, dass diese Stoffe bei üblicher Nutzung, Umgestaltung oder Renovierung des Kaufobjekts austreten.

Insbesondere liege eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit eines Wohngebäudes vor, wenn übliche Umgestaltungs- Renovierungs- und Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden könnten. Das gelte jedenfalls für solche Arbeiten, die üblicherweise auch von Laien und nicht nur von mit dem Umgang gefährlicher Baustoffe vertrauten Betrieben des Fachhandwerks vorgenommen würden. Das Berufungsgericht wird daher festzustellen haben, ob diese Voraussetzungen bei dem von den Klägern erworbenen Haus erfüllt sind.

Darüber hinaus hat der Senat entschieden, dass Ansprüche wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen nach Gefahrübergang (im Regelfall mit der Übergabe der Kaufsache) jedenfalls dann nicht durch die kaufrechtlichen Regelungen der §§ 434 ff. BGB ausgeschlossen werden, wenn der Verkäufer den Käufer über die Beschaffenheit der Sache arglistig getäuscht hat. Daher wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob den Beklagten ein arglistiges Verhalten vorzuwerfen ist.

BGH - V ZR 30/08 - Urteil vom 27. März 2009

LG Lüneburg - 5 O 104/07 - Urteil vom 30. August 2007
OLG Celle - 8 U 203/07 - Urteil vom 7. Februar 2008