

Bei Asbest hat Verkäufer Aufklärungspflicht

Wenn Käufer und Verkäufer eines Grundstücks eine Haftung ausgeschlossen haben, muss der Käufer auch die Arglist des Verkäufers beweisen, sobald er einen Schadensersatz wegen Täuschung beansprucht. Wendet der Verkäufer dann dagegen ein, der Käufer habe den Mangel der Immobilie gekannt, ist es an ihm, dies zu beweisen. Dies stellte der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil klar.

1980 hatte der verklagte Grundstücksverkäufer ein in Fertigbauweise errichtetes Haus verkauft, in dessen Außenfassade Zementtafeln aus Asbest eingebaut waren. Der Verkäufer hatte mit dem Käufer einen Gewährleistungsausschluss vereinbart. Später machte der Käufer die Sanierungskosten für die Entfernung des Asbests als Schadensersatz gegen den Verkäufer geltend. Das Oberlandesgericht Celle wies die Klage ab, weil eine asbesthaltige Fassade keinen Mangel darstelle. Gegen dieses Urteil beschrift der unterlegene Käufer den Rechtsweg zum BGH.

Die Karlsruher Richter entschieden, dass der Verkäufer dazu verpflichtet war, dem Käufer den Einbau des Asbests zu offenbaren. Die Verwendung von Asbest war bei einer Besichtigung nicht ohne Weiteres erkennbar gewesen. Zwar darf ein Verkäufer davon ausgehen, dass bei einer Besichtigung erkennbare Mängel auch vom Käufer wahrgenommen werden. Insofern ist eine Aufklärung des Verkäufers nicht erforderlich. Aber ein Verkäufer kann nicht erwarten, dass ein Käufer mittels vom Verkäufer vorgelegter Unterlagen Mängel des Grundstücks erkennt. Es war daher ohne Bedeutung, dass die Verwendung von Asbest aus der Baubeschreibung offensichtlich war. Der Verkäufer hatte nicht vorgetragen, dass der Käufer auf die Verwendung von Asbest hingewiesen wurde. Er durfte auch nicht davon ausgehen, dass der Käufer vom Makler über die Verwendung von Asbest aufgeklärt wurde (BGH, Urteil v. 12.11.10, Az. V ZR 181/09).