



Aktenzeichen: Pet 4-19-07-4010-041814

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 26.01.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass bei Immobilienverkäufen von älteren Bestandsbauten auf gesundheitsschädigende Schadstoffbelastungen hingewiesen werden muss.

Zur Begründung der Petition wird vorgetragen, dass viele alte Immobilien vor allem aus den Jahren 1950 bis 1980 eine Schadstoffbelastung aufweisen würden, die bekannterweise unter Umständen gravierende späte Gesundheitsschäden hervorrufen könnten. Darüber würde der Käufer stillschweigend so gut wie nie vorab informiert, so dass der Käufer unter Umständen sehr stark benachteiligt werde, sowohl im Sinne der Gesundheitsgefährdung der künftigen Bewohner als auch im Sinne der zusätzlichen Kosten für die Schadstoff Entfernung. Aus diesem Grund solle der Immobilienverkäufer auf tatsächliche oder mögliche Schadstoffbelastungen beziehungsweise auf das Fehlen entsprechender Informationen hinweisen müssen,

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 74 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen acht Diskussionsbeiträge ein.

Dem Petitionsausschuss liegt zu diesem Thema eine weitere Eingabe mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen wird. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter



anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Petitionsausschuss stellt fest, dass Verkäufer von Immobilien bereits nach geltendem Recht verpflichtet sind, bei entsprechender Kenntnis oder Verdachtsmomenten den Käufer über vorhandene oder mutmaßliche Schadstoffbelastungen zu informieren. Gibt der Verkäufer falsche Auskünfte oder verschweigt er derartige Informationen, können dem Käufer – je nach den Umständen des Einzelfalls – verschiedene Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.

Soweit es um Ansprüche des Käufers aus gesetzlicher Gewährleistung geht, stellt der Ausschuss klar, dass der Verkauf von Immobilien den kaufrechtlichen Regelungen nach §§ 433 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unterliegt. Danach ist der Verkäufer insbesondere verpflichtet, dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen (§ 433 Absatz 1 BGB).

Ein Sachmangel liegt grundsätzlich dann vor, wenn die gekaufte Sache bei Gefahrübergang nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat (§ 434 Absatz 1 Satz 1 BGB). Haben die Vertragsparteien keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen, so kommt es auf die vertraglich vorausgesetzte Verwendung an (§ 434 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BGB). Fehlt es auch daran, ist die Eignung zur gewöhnlichen Verwendung und die übliche Beschaffenheit vergleichbarer Sachen maßgeblich (§ 434 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BGB).

Beim Immobilienkauf können sowohl Schadstoffbelastungen im Boden des Grundstücks als auch im Gebäude einen Sachmangel begründen. Bei Kontaminierungen des Bodens mit so genannten Altlasten ist regelmäßig ein Sachmangel gegeben, und zwar auch dann, wenn relevante Schadstoffe erst nach Gefahrübergang – etwa aufgrund verbesserter Prüfmethoden – festgestellt oder – etwa aufgrund verschärfter Umweltvorschriften – als solche eingestuft wurden. Denn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs [BGH] vom 8. Juli 2016, AZ: V ZR 35/15) stellt die Gefahr von Schadstoffbelastungen des Bodens bei nahezu jeder denkbaren Grundstücksnutzung einen wertmindernden Faktor dar, der nicht üblich ist und den ein Grundstückskäufer nicht erwartet, so dass Grundstücke mit Schadstoffbelastungen in aller Regel keine übliche Beschaffenheit im Sinne von § 434 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BGB aufweisen. Ein Sachmangel kann sogar dann vorliegen, wenn nicht das verkaufte Grundstück, sondern



ein Nachbargrundstück kontaminiert ist, vom dem aus zum Beispiele Schadstoffe über das Grundwasser emittiert werden (vgl. Urteil des BGH vom 30. November 2012, AZ: V ZR 25/12).

Ein Sachmangel kann aber auch vorliegen, wenn bei der Errichtung eines Gebäudes schadstoffbehaftete Baustoffe verwendet wurden. In solchen Fällen ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. Urteil des BGH vom 27. März 2009, AZ: V ZR 30/08) von einem Sachmangel auszugehen, wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potenzial im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts austreten. Insoweit ist bereits dann von einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit eines Wohngebäudes auszugehen, wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können. Dabei kommt es nicht auf das Baujahr des Gebäudes eines verkauften Grundstückes an und ob im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes die verwendeten Materialien oder Techniken üblich oder als unbedenklich angesehen wurden. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsanschauung im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses die in einem älteren Gebäude verwendeten Baustoffe als uneingeschränkt geeignet für die gewöhnliche beziehungsweise die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung gemäß § 434 Absatz 1 Satz 2 BGB anzusehen sind. Folglich können auch Baustoffe, die bei der Errichtung eines Gebäudes gebräuchlich waren, einen Mangel der Kaufsache begründen, wenn sie im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses als gesundheitsschädlich erkannt worden sind. In diesem Zusammenhang merkt der Ausschuss an, dass beim Verkauf gebrauchter Immobilien allerdings häufig ein Haftungsausschluss vereinbart und Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen wird, wobei zumindest individualvertraglich vereinbarte Haftungsausschlüsse beim Verkauf gebrauchter Immobilien grundsätzlich für zulässig erachtet werden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. unter anderem Urteil des BGH vom 9. Februar 2018, AZ: V ZR 274/16) entfaltet ein vereinbarter Haftungsausschluss jedoch insoweit keine Wirkung, als im Kaufvertrag eine bestimmte Beschaffenheit der Kaufsache (§ 434 Absatz 1 Satz 1 BGB) vereinbart wurde. Wurde im Kaufvertrag etwa festgehalten, dass im Gebäude kein Asbest verwendet wurde, ist ein daneben vereinbarter Haftungsausschluss für Mängel irrelevant. Darüber hinaus kann



sich der Verkäufer dann nicht auf einen Haftungsausschluss berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat (§ 444 BGB).

Liegt ein Sachmangel vor, besteht für den Käufer grundsätzlich die Möglichkeit, vom Verkäufer Nacherfüllung – also die Beseitigung des Mangels oder die Lieferung einer mangelfreien Sache – zu verlangen (§ 437 Nummer 1 BGB), unter bestimmten Voraussetzungen vom Kaufvertrag zurückzutreten oder den Kaufpreis zu mindern (§ 437 Nummer 2 BGB) und unter bestimmten Voraussetzungen Schadensersatz oder den Ersatz vergeblicher Aufwendungen zu verlangen (§ 437 Nummer 3 BGB).

Kannte der Käufer die Schadstoffbelastung, ist eine Sachmängelhaftung nach § 442 Absatz 1 BGB jedoch ausgeschlossen. Weist der Grundstücksverkäufer vor Vertragsschluss auf einen Altlasten- oder Schadstoffverdacht hin, trägt mithin der Käufer, der nach einem solchen Hinweis das Grundstück unter Vereinbarung eines Haftungsausschlusses kauft, das Risiko, dass sich der Verdacht als begründet erweist. Gleiches gilt, wenn im Kaufvertrag eine sogenannte negative Beschaffenheit vereinbart wurde, aus der sich konkrete negative Merkmale der Kaufsache oder eine hinter dem gewöhnlichen Standard zurückbleibende Qualität ergibt. Wenn und soweit der Kaufgegenstand derart konkret beschrieben wird, kann dieser Zustand bei Übergabe keinen Sachmangel begründen.

Wenn der Käufer zur Abgabe seiner Käuferklärung durch arglistige Täuschung bestimmt worden ist, kommen nicht nur Gewährleistungsansprüche, sondern auch eine Anfechtung durch den Käufer in Betracht (vgl. § 123 BGB). Wird ein anfechtbares Rechtsgeschäft angefochten, so ist es als von Anfang an nichtig anzusehen (§ 142 Absatz 1 BGB). Von den Parteien zur Erfüllung des Vertrages bereits erbrachte Leistungen sind dann zurück zu gewähren.

Dazu weist der Petitionsausschuss ergänzend auf Folgendes hin: Eine arglistige Täuschung ist jede vorsätzliche Täuschung. Getäuscht werden kann durch aktives Tun, indem falsche oder irreführende Angaben gemacht werden. Getäuscht werden kann aber auch durch das Verschweigen von Tatsachen trotz bestehender Aufklärungspflicht.

Will sich der Verkäufer einer Immobilie nicht dem Vorwurf arglistigen Verschweigens aussetzen, muss er den Käufer über ihm bekannte grundlegende Mängel an der Sache



informieren, es sei denn, sie sind derart offensichtlich, dass sie der Käufer nicht übersehen konnte. Auch hat der Verkäufer über ihm bekannte Umstände, die nach der Erfahrung auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen und für die Erwerbsentscheidung des Käufers von Bedeutung sind oder die beabsichtigte Nutzung erheblich zu mindern geeignet sind, zu informieren. Hiervon ist bei Schadstoffbelastungen regelmäßig auszugehen. Der Verkäufer ist daher verpflichtet, konkretes Wissen über Schadstoffe im Gebäude oder auch im Boden des Grundstücks auch ungefragt offenzulegen (vgl. unter anderem Urteil des BGH vom 30. November 2012, AZ: V ZR 25/12). Fragt der Käufer gezielt nach Schadstoffen, muss der Verkäufer vollständig und wahrheitsgemäß Auskunft geben. Auch darf der Verkäufer auf Fragen des Käufers keine falschen Angaben ohne tatsächliche Grundlage und Erkenntnisse „ins Blaue hinein“ machen (vgl. unter anderem BGH vom 11. Mai 2001, AZ: V ZR 14/00).

Verfügt der Verkäufer über keine positive Kenntnis hinsichtlich einer Schadstoffbelastung, hegt er aber einen Verdacht, muss er den Käufer ebenfalls entsprechend informieren. Denn ein Verkäufer verschweigt einen offenbarungspflichtigen Mangel nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung bereits dann arglistig, wenn er ihn mindestens für möglich hält und gleichzeitig damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Fehler nicht kennt und bei Kenntnis den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. unter anderem BGH vom 30. April 2003, AZ: V ZR 100/02). Ein Altlastenverdacht kann sich zum Beispiel bereits aus einer dem Verkäufer bekannten Vornutzung des Grundstückes ergeben, die eine entsprechende Belastung nahelegt.

Soweit es um den Anspruch des Käufers auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen geht, weist der Petitionsausschuss ergänzend auf Folgendes hin: Hat der Verkäufer den Käufer über die Beschaffenheit der Sache arglistig getäuscht, kann dem Käufer auch ein Anspruch auf Schadensersatz unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen zustehen (§§ 280 Absatz 1, 241 Absatz 2, 311 Absatz 2 BGB). Eine solche Haftung kann sich insbesondere aus der Verletzung vorvertraglicher Informations- und Aufklärungspflichten ergeben. Bereits mit der Aufnahme von Vertragsverhandlungen unterliegen die Vertragsparteien einer gesetzlichen Rücksichtnahmepflicht, mithin der Pflicht, auf die Rechte, Rechtsgüter und



Interessen der anderen Partei Rücksicht zu nehmen. Hieraus folgt für jeden Vertragspartner auch die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des anderen vereiteln können und für seine Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten konnte. Zwar sind Ansprüche aus vorvertraglichem Verschulden, wenn es um Verhaltenspflichten des Verkäufers im Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Kaufsache geht, nach Gefahrübergang (also nach Übergabe des Grundstücks an den Käufer) grundsätzlich durch die vorrangigen Vorschriften über die Haftung des Verkäufers wegen Sachmängeln nach §§ 434 ff. BGB ausgeschlossen. Das gilt jedoch dann nicht, wenn dem Verkäufer ein vorsätzliches Verhalten zur Last fällt. Ein Anspruch auf Schadensersatz nach §§ 280 Absatz 1, 241 Absatz 2, 311 Absatz 2 Nummer 1 BGB kann daher bestehen, wenn der Verkäufer vorsätzlich falsche Angaben zu schadstoffbehafteten Materialien in einer Immobilie macht oder Angaben über ihm bekannte Schadstoffbelastungen unterlässt (für den Fall von Asbest vgl. Urteil des BGH vom 27. März 2009, AZ: V ZR 30/08). Besteht ein solcher Anspruch, so ist der Geschädigte so zu stellen, wie er ohne die Pflichtverletzung (also bei ordnungsgemäßer Aufklärung und Information) stehen würde. Dies kann je nach Einzelfall einen Anspruch auf Vertragsaufhebung, Vertragsanpassung oder Schadensersatz in Geld umfassen.

Im Ergebnis seiner parlamentarischen Prüfung stellt der Petitionsausschuss nach alledem fest, dass Käufer einer Immobilie, die beim Kauf über das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen wissentlich getäuscht oder über Umstände, die auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen, nicht aufgeklärt wurden, bereits nach geltendem Recht nicht schutzlos gestellt sind. Dem Käufer kann gegen den Verkäufer ein Anspruch auf Gewährleistung, ein Anspruch wegen arglistiger Täuschung oder auch ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Pflichten zustehen.

Vor dem Hintergrund des Dargelegten hält der Ausschuss die geltende Rechtslage für sachgerecht und auch unter Berücksichtigung schützenswerter Belange des Immobilienkäufers für angemessen. Er vermag sich deshalb nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.