

Empfehlungen an den Bauherren für Neubau, Sanierung und Kauf von Immobilien

Schadstoff-Check beim Immobilienerwerb aus zweiter Hand

Wer sich rechtzeitig und offen mit diesem Thema auseinandersetzt, vermindert gesundheitliche, wirtschaftliche und rechtliche Risiken beim Immobilienerwerb.

Beim Kauf Risiken ansprechen

Als Kaufinteressent sollte man das Thema Schadstoffe gegenüber dem Verkäufer offen ansprechen. Doch vielfach weiß er tatsächlich nichts über die eingesetzten Materialien oder er will darüber keine Auskunft geben, um den Verkauf oder Preis nicht zu gefährden. Zweifel sind geboten, wenn gewerbliche Anbieter durch Gutachten von Tochterunternehmen die gesundheitliche Unbedenklichkeit der Immobilie dokumentieren. Besonders in diesem Fall ist es ratsam, vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag einen Schadstoff-Check von einem unabhängigen und qualifizierten Fachmann durchführen zu lassen. Qualifizierte Sachverständige und unabhängige Prüfinstitute können Schadstoffquellen ermitteln und genauere Untersuchungen (Raumluftmessungen, Staub- und Materialuntersuchungen) durchführen (Empfehlungen durch das Sentinel-Haus Institut). Die Kosten für die Begutachtung trägt der Käufer. Er ist jedoch auf die Zustimmung des Verkäufers angewiesen. Verweigert dieser den Zutritt zwecks Prüfung, ist besondere Vorsicht geboten. Das Geld für einen Sachverständigen ist gut angelegt, denn eine eventuelle spätere Suche und Sanierung schadstoffbelasteter Bauteile kann um ein Vielfaches teurer und aufwändiger sein, von den damit verbunden gesundheitlichen Belastungen ganz abgesehen.

Informationspflicht des Verkäufers nutzen

Prinzipiell ist der Verkäufer dazu verpflichtet, den Käufer über einen Mangel wie beispielsweise eine Asbestbelastung aufzuklären. Offenbart er gravierende Mängel und werden diese im notariellen Kaufvertrag dokumentiert, ist das Mangelrecht nach § 442 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen, weil der Käufer den Mangel bei Vertragsschluss kannte. Kommt er jedoch dieser Pflicht nicht nach, handelt es sich um eine arglistige Täuschung nach § 123 BGB, und der Kaufvertrag kann vom Käufer angefochten werden. Der Verkäufer muss Schadensersatz leisten bzw. für die Beseitigung des Mangels aufkommen. Der Käufer muss jedoch nachweisen, dass der Mangel dem Verkäufer bekannt war, was in der Praxis oft schwierig ist. Hat der Käufer vor dem Kauf gezielt nach Mängeln gefragt, besteht oft die Möglichkeit, den Verkäufer schon im Voraus zur Mängelbeseitigung zu verpflichten. Auf der sicheren Seite ist derjenige, der sich schriftlich bestätigen lässt, dass keine weiteren als die im Kaufvertrag benannten Altlasten bestehen. Um sich vor falschen Angaben zu schützen, ist ein Passus zur Wandlung des Vertrages zu empfehlen.

Bei arglistiger Täuschung finanzieller Ausgleich möglich

Gebrauchtimmobilen werden meist „gekauft wie gesehen“ und in der Regel ist „jegliche Gewährleistung“ im Kaufvertrag ausgeschlossen. Der Verkäufer hat jedoch die Pflicht, über alle ihm bekannten Mängel - so genannte „wertbildende Umstände“ - zu informieren, auch wenn sie zu seinen Lasten gehen. Tut er es in arglistiger Weise nicht, entfällt der vertragliche Haftungsausschluss für den jeweiligen Bereich. In diesem Fall kann der Käufer nach § 437 BGB eine Nacherfüllung, Wertminderung, Ersatz oder eine Rückabwicklung des

Kaufvertrags verlangen. Die Beweislast liegt aber immer beim Käufer. Er muss mit Hilfe von Gutachtern und einem auf Baurecht spezialisierten Fachanwalt beweisen, dass der Verkäufer über die Schadstoffbelastung Bescheid wusste. Erst dann erhält er Recht und eventuell einen finanziellen Ausgleich für den Schaden durch Schadstoffe. Sicherer, preiswerter und mit weniger Streit und Zeitaufwand verbunden ist beim Immobilienkauf aus zweiter Hand eine unabhängige Beratung.

Übersicht über mögliche Schadstoffbelastung nach Baualtersklassen

Die Übersicht gibt ohne Anspruch auf Vollständigkeit die Verwendung der wichtigsten schadstoffbelasteten Bauteile und Materialien in den verschiedenen Baualtersklassen an. Die Angaben gelten für unveränderte Gebäude. Wurde zum Beispiel ein Haus mit Baujahr vor 1918 nachträglich saniert, kann es durchaus mit Schadstoffen belastet sein. Auch die Angaben zum letztmaligen Einsatz weisen nur auf den ungefähren Zeitpunkt hin, da schadstoffhaltige Produkte trotz Verbots häufig noch danach zum Einsatz kamen. Auch sagt ein lange zurückliegender Einsatzzeitpunkt nichts über die Gefährdung aus, da manche Schadstoffe (z. B. PCB, Holzschutzmittel mit PCP/Lindan) noch nach Jahrzehnten gesundheitsschädlich sein können. Etliche Schadstoffe sind in verringerter Menge auch heute noch im Einsatz (Formaldehyd, VOC, Weichmacher etc.) und können Gesundheitsbelastungen hervorrufen.

Baujahr Belastete Bauteile	vor 1918	1919- 1948	1949- 1958	1959- 1968	1969- 1978	nach 1979
Von Schimmelpilz befallene Innen- und Außenwände	X	X	X	X	X	X
Schadhafte Außenwandbekleidung und Dacheindeckung aus Asbestzement				X	X	bis ca. 1992
Chemischer Holzschutz im Dachstuhl (PCP, Lindan, DDT)			X	X	X	bis ca. 1986, eh. DDR bis 1988
Mit Holzschutzmitteln (PCP, Lindan) behandelte Wand- und Deckenverkleidungen				X	X	bis ca. 1978, Verbot 1986
Chloranisol-emittierende Bauteile (stark muffiger Geruch)				X	X	bis ca. 1986
Potenziell krebserregende Dachdämmung mit künstlicher Mineralfaser				X	X	bis ca. 1994
Dachausbau mit stark formaldehydhaltigen Spanplatten. Oberflächenbehandlungen und Holzwerkstoffe				X	X	bis heute
Asbesthaltige Fußbodenbeläge				X	X	bis ca. 1980
Asbestpappe an Heizkörperverkleidungen				X	X	bis ca. 1982

Asbesthaltige Nachtspeicheröfen			X	X	X	
Trinkwasserrohre aus Blei	X	X				
PAK haltige Parkettkleber und Abdichtungen			X	X		
PCB-haltige Dichtungsmassen				X	X	Verbot 1983
Schadstoffe u.a. aus Dicht- und Hilfsstoffen sowie aus Lacken, Beschichtungen und Reinigungsmittel und aus der Umwelt						
Weichmacher (Phtalate)				X	X	Bis heute
Lösemittel (VOC)					X	Bis heute
Radon	X	X	X	X	X	Bis heute
CO2 Konzentrationen über 1000 ppm	X	X	X	X	X	Bis heute

Quelle: Öko-Test Kompakt Umbauen und Sanieren 2007, Sentinel-Haus Institut GmbH

Bei Neubau, Umbau und Sanierung keine Schadstoffe einbauen

Auch beim Umbau oder der Sanierung durch moderne Bauprodukte können gesundheitsbelastende Schadstoffe ins Haus gelangen. Deshalb sollte man mit Architekten, Bauunternehmen und Handwerkern vertraglich vereinbaren, dass bestimmte Richtwerte für eine wohngesunde Innenraumluft (z.B. Formaldehyd, flüchtige organische Stoffe nach VOC) eingehalten werden. Leitlinie können die Empfehlungswerte des Umweltbundesamtes, der Weltgesundheitsorganisation, des Sentinel-Haus Gesundheitspasses und der Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute sein. Wichtig ist, dass unabhängige Prüfer per Raumluftmessung eine Qualitätskontrolle durchführen. Für den Bauherren ist es von großer Bedeutung die Beschaffenheit der Innenraumhygiene vertraglich mit dem Auftragnehmer (Generalunternehmer/Generalübernehmer) zu vereinbaren. Hierdurch entsteht ein rechtlicher Anspruch, welcher vor Gericht eingefordert werden kann.

§ 633 Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat....