

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5u1743_09
letzte Aktualisierung: 15.1.2010

OLG München, 1.12.2009 - 5 U 1743/09

BGB § 434

Konkrete Beeinträchtigung der Nutzung und des Gebrauchs für Mangelhaftigkeit bei Verwendung gesundheitsschädlicher Baustoffe maßgebend (Bezug auf BGH, Urteil vom 27.3.2009 – V ZR 30/08, DNotZ 2009. 760 = ZNotP 2009, 234 = NJW 2009, 2120)

1. Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, können einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen.
2. Maßgeblich für die Beurteilung der Mangelfreiheit respektive der Mangelhaftigkeit der Immobilie ist nicht die vom Baustoff (hier: Asbest) abstrakt ausgehende Gefahr, sondern die Nutzungs- und Gebrauchsbeeinträchtigung, wie sie sich unter Berücksichtigung der konkreten Umstände (hier: asbesthaltiges Kleinteil im Inneren eines Elektrospeicherheizgerätes, von dem aus Asbest nicht in den Luftstrom gelangen kann, und mit dem der Bewohner weder im Rahmen des Gerätegebrauchs noch im Rahmen von erwartbaren Reparaturarbeiten in Kontakt kommt), darstellt.

OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN

Aktenzeichen: 5 U 1743/09

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am 01. Dezember 2009

10 O 8042/08 LG München I

Die Urkundsbeamtin: ..., Justizsekretärin

Leitsätze:

1. Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, können einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen.

2. Maßgeblich für die Beurteilung der Mangelfreiheit respektive der Mangelhaftigkeit der Immobilie ist nicht die vom Baustoff (hier: Asbest) abstrakt ausgehende Gefahr, sondern die Nutzungs- und Gebrauchsbeeinträchtigung, wie sie sich unter Berücksichtigung der konkreten Umstände (hier: asbesthaltiges Kleinteil im Inneren eines Elektrospeicherheizgerätes, von dem aus Asbest nicht in den Luftstrom gelangen kann, und mit dem der Bewohner weder im Rahmen des Gerätegebrauchs noch im Rahmen von erwartbaren Reparaturarbeiten in Kontakt kommt), darstellt.

In dem Rechtsstreit

...

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1) und zu 2): Rechtsanwälte ...

gegen

...

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1) und zu 2): Rechtsanwältin ...

wegen Forderung

erlässt der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht ..., den Richter am Oberlandesgericht ... und die Richterin am Oberlandesgericht ... aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 01. Dezember 2009 folgendes

ENDURTEIL:

I.

Die Berufung der Kläger gegen das Endurteil des Landgerichts München I vom 18. Dezember 2008 wird zurückgewiesen.

II.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

III.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 9.600,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Gegenstand des Verfahrens sind kaufvertragliche Gewährleistungsansprüche.

Die Kläger erwarben mit Kaufvertrag vom 14. Dezember 2006 (Anlage K 1) von den Beklagten die Eigentumswohnung Nr. ... in der ...straße ... in X1., einer um das Jahr 1977 errichteten Wohnanlage, zum Preis von 168.000 EUR unter Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses für Sachmängel, wobei die Beklagten erklärten, dass ihnen nicht erkennbare Mängel nicht bekannt seien. Ausgenommen von der Gewährleistungsbeschränkung wurde die Haftung für Vorsatz und Arglist.

Mit der Behauptung von Sachmängeln wollen die Kläger nun festgestellt haben, dass die Beklagten zum Ersatz des auf EUR 12.000 veranschlagten, den mangelbedingten Wert übersteigenden Kaufpreisteils verpflichtet sind. Das Landgericht hat die Klage am 18. Dezember 2008 abgewiesen. Mit ihrer Berufung verfolgen die Kläger ihren Feststellungsantrag weiter. Sie behaupten, soweit in der Berufungsinstanz noch von Bedeutung, die Elektrospeicherheizgeräte der Wohnung seien asbesthaltig und müssten wegen der davon ausgehenden Gesundheitsgefahr ausgetauscht werden, was die Beklagten gewusst hätten.

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Insoweit wird verwiesen auf das schriftliche Gutachten vom 17. September 2009 (Blatt 87/93 d. A.) sowie auf die mündlichen Ausführungen des Sachverständigen in der Verhandlung am 01. Dezember 2009 (Blatt 103/107 d. A.). Ergänzend wird auf die tatbestandlichen Feststellungen des Landgerichts, auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschriften vom 03.04.2009 und 01.12.2009 Bezug genommen.

II.

Die Berufung erweist sich im Ergebnis als nicht begründet.

Zwar ist die Begründung der Klagabweisung im landgerichtlichen Urteil nicht tragfähig, weil die Kläger entgegen den Ausführungen des Landgerichts hinreichend Zeugenbeweis angeboten haben für die von ihnen behauptete Kenntnis der Beklagten vom behaupteten Mangel. Die

Beweiserhebung über den behaupteten Mangel durch Einholung eines Sachverständigengutachtens konnte daher nicht wegen Unerheblichkeit abgelehnt werden. Das Urteil erweist sich aber im Ergebnis als richtig. Die Beweiserhebung hat der Senat nachgeholt. Danach steht fest, dass schon ein Sachmangel wegen Asbesthaltigkeit der Elektrospeicherheizgeräte nicht vorliegt, weshalb ein Anspruch der Kläger aus §§ 437 Nr. 2, 441, 444 BGB nicht besteht.

1. Grundsätzlich können Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen. Für die Beurteilung als Sachmangel des Kaufgegenstandes kommt es - wenn die Vertragsparteien wie hier keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB getroffen haben - entscheidend darauf an, ob der Rechtsverkehr im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein älteres Wohnhaus, bei dem der schädliche Baustoff in der konkreten Weise verbaut oder eingesetzt worden ist, als uneingeschränkt geeignet ansieht für die gewöhnliche bzw. für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung, § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB. Dies kann nicht schematisch für einzelne Baustoffe unter Beachtung allein ihres abstrakten Gefährdungspotentials beantwortet werden. Von einem Mangel des Kaufgegenstandes ist vielmehr erst, aber auch ohne akute Sanierungsbedürftigkeit schon dann auszugehen, wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potential im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts austreten. Dabei liegt eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit eines Wohngebäudes auch dann vor, wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können (BGH, Urteil vom 27.03.2009 - V ZR 30/08, NJW 2009, 2120).

2. Gemessen an diesen Grundsätzen ist ein Sachmangel vorliegend nicht gegeben.

Nach den Feststellungen des für das Fachgebiet Umwelttechnik qualifizierten Sachverständigen handelt es sich bei den verfahrensgegenständlichen Elektrospeicherheizgeräten um solche der sog. Gerätegruppe 2, in der die Geräte mit asbesthaltigen Materialien in Kleinteilen zusammengefasst sind. Asbesthaltig ist danach die Dämmstoffhülse, die um die Steuerpatrone montiert ist. Die Steuerpatrone selbst befindet sich hinter der - abnehmbaren - Gehäuseabdeckung im elektrischen Schaltraum außerhalb des Luftstroms. Infolge dieser Anbringung und der Abgeschlossenheit des Kleinteils besteht bei üblicher Nutzung keine Gefahr, dass Asbest freigesetzt und mit dem Luftstrom in die Wohnung gelangt.

Asbestfaserfreisetzungen sind beim gewöhnlichen Gebrauch nicht zu erwarten. Nur bei einer Beschädigung der ihrerseits mit Mineralwolle umwickelten Dämmstoffhülse kommt es zu Asbestfreisetzungen. Der übliche Gebrauch der Elektrospeicherheizgeräte veranlasst nach den Erläuterungen des Sachverständigen keine Tätigkeiten der Wohnungsinhaber an der Steuerpatrone. Arbeiten im Elektrospeicherheizgerät werden üblicherweise nicht von Laien, sondern von Fachleuten, die mit den Gefahren der Baustoffe vertraut sind, durchgeführt. Eine versehentliche Beschädigung etwa durch Kinder ist wegen der konkreten Anbringung nicht zu befürchten. Eine Beschädigung ist beim unsachgemäßen Herausreißen der Hülse zu erwarten. Anlass für ein Herausreißen der Hülse besteht bei üblicher Nutzung nicht.

Anders als in dem vom Bundesgerichtshof am 27. März 2009 entschiedenen Fall, a. a. O., besteht auf der Grundlage der nachvollziehbaren und überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen daher vorliegend nicht die Gefahr einer Gesundheitsbeschädigung der Käufer bei Tätigkeiten, auch Umgestaltungs- oder Reparaturmaßnahmen, die üblicherweise (auch) von Laien durchgeführt werden.

Die Einordnung der verfahrensgegenständlichen Heizgeräte in die Gerätegruppe 2 erfolgte durch den Sachverständigen auf ausreichender Tatsachengrundlage. Obgleich Typenschilder an den Heizgeräten nicht angebracht waren, reichten die vorhandenen Indizien aus, um die verfahrensgegenständlichen Heizgeräte exakt zu typisieren. Die Beklagten haben unter Zeugenangebot vorgetragen, bei den verfahrensgegenständlichen Geräten handele es sich um solche des Typs X2., Permatherm-F 2 NF 3. Dem sind die Kläger nicht entgegengetreten. In der Nachbarwohnung befindet sich zudem unstreitig ein X2.gerät mit der Typenbezeichnung 2 NF 3 160 und einem Luftgebläse mit der Bauteil Nr. 570756. Die äußeren Maße der in der verfahrensgegenständlichen Wohnung vorhandenen Elektrospeicherheizgeräte stimmen überein mit einzelnen Gerätetypen von X2.geräten der Baureihe 2 NF, wie sie in der Speicherheizgerätedatei des ZVEI erfasst sind. All diese Umstände lassen die sichere Zuordnung der verfahrensgegenständlichen Geräte und damit auch ohne vollständige Zerlegung der Geräte die sichere Aussage darüber, dass es sich nicht um Geräte der Gruppe 3 mit großen Anteilen von Asbestprodukten handelt, zu. Dieses durch Zuordnung dervorgefundenen Gegebenheiten zu konkreten Gerätetypen gefundene Ergebnis wird dadurch bestätigt, dass in der aus Staubablagerungen unterhalb eines Gerätes entnommenen Probe keine Asbestteile festgestellt werden konnten, wohl aber Mineralwolle und Lackabplatzungen sowie eingesaugte Partikel. Wären die gegenständlichen Elektrogeräte solche der Gerätegruppe 3, so wären nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen freigesetzte Asbestfasern in der genommenen Probe zu erwarten gewesen.

Der Sachverständige hat überzeugend begründet, dass eine vollständige Zerlegung der auf ihre Asbesthaltigkeit zu untersuchenden Geräte angesichts der vorhandenen, eine Zuordnung ermöglichenden Kriterien nicht erforderlich war und dass zusätzliche Raumluftmessungen wegen mangelnder Aussagekraft der Messergebnisse nicht veranlasst waren. Weitere Untersuchungen waren daher durch das Gericht nicht zu veranlassen. Das Ergebnis des Sachverständigengutachtens ist verlässlich. Auf dieses Gutachten gründet sich die Überzeugung des Senats, dass von den Heizgeräten entgegen der Behauptung der Kläger bei üblichem Gebrauch und üblicher Handhabung keine Gesundheitsgefahr ausgeht. Auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen liegt ein rechtlich bedeutsamer Sachmangel nicht vor.

3. Nebenentscheidungen:

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, § 543 Abs. 2 ZPO. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Für die Streitwertbemessung hat der Senat wegen der nur auf (positive) Feststellung gerichteten Antrages einen 20%-igen Abschlag von dem klägerseits für angemessen erachteten Betrag der Minderung und Rückzahlung vorgenommen (Zöller/Herget, ZPO, 28. Aufl., § 3 Rn. 16 Stichwort „Feststellungsklagen“).