

## Asbest-Fertighaus nicht mangelhaft

18.10.2007, 10:07 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Immowelt AG*

---

Urteil: Der Verkäufer eines älteren Gebäudes muss den Käufer nicht ungefragt darauf hinweisen, dass es sich um ein Fertighaus handelt, bei dem Asbestplatten verbaut wurden.

Der Verkäufer eines rund 25 Jahre alten Hauses ist nicht verpflichtet, den Käufer ungefragt über die Bauausführung aufzuklären. Dies gilt selbst dann, wenn der Käufer davon ausgeht, es handele sich um ein Massivhaus, das Gebäude tatsächlich aber ein Fertighaus ist, bei dem auch noch Asbestplatten verarbeitet wurden. Dies geht aus einem Urteil des Oberlandesgerichts Celle (OLG) hervor (Az.: 8 U 11/07), über das das Immobilienportal Immowelt.de berichtet.

Im verhandelten Fall dauerte eine Hausbesichtigung nur 20 Minuten, bis sich der Interessent dazu entschloss, 125.000 Euro für ein Einfamilienhaus, Baujahr 1980, zu zahlen. Der Verkäufer versicherte im Kaufvertrag, dass ihm über versteckte Mängel nichts bekannt sei. Ansonsten wurde eine Gewährleistung ausgeschlossen. Als sich der Käufer später an die Renovierung machte, packte ihn jedoch bald das nackte Entsetzen. Er hatte erwartet, ein Massivhaus erworben zu haben. Tatsächlich handelte es sich um ein Fertighaus, bei dem zu allem Übel auch noch asbesthaltige Platten verbaut wurden. Und es kam noch schlimmer: Im Keller entdeckte er auch noch einen versteckten Schimmelherd. Der Hauskäufer fühlte sich arglistig getäuscht und verklagte den Verkäufer mit dem Ziel, den Hauskauf rückabzuwickeln und Schadensersatz für seine Aufwendungen zu erhalten, berichtet das Immobilienportal Immowelt.de.

Doch das OLG Celle gab letztlich dem Verkäufer Recht. Der Verkäufer sei grundsätzlich nicht verpflichtet, den Käufer unaufgefordert darüber zu informieren, dass das Haus in Fertigbauweise errichtet wurde, wenn dieser Umstand bei den Vertragsverhandlungen - wie hier - offensichtlich keine Rolle gespielt habe. Grundsätzlich stelle die Fertigbauweise auch keinen Mangel dar: Denn ein Fertighaus sei kein fehlerhaftes Massivhaus, argumentierten die Richter. Auch der Umstand, dass in dem Fertighaus Zementasbestplatten verbaut wurden, rechtfertige keine Ansprüche des Käufers. Im Jahre 1980 sei die Verwendung solcher Platten zulässig und auch noch üblich gewesen. Zudem befänden sich die asbesthaltigen Platten unter dem Putz der Außenfassade. Somit bestehe dem Grunde nach keine Gefahr, dass Asbestfasern in die Atemluft gelangen können, argumentierten laut Immowelt.de die Richter. Zudem sei nicht klar, ob der Verkäufer überhaupt von den Asbestplatten wusste.

Auch im letzten Punkt - dem schimmigen Keller - erteilten die Richter dem Käufer eine Absage. Denn zum Zeitpunkt des Verkaufs war dem Käufer der Schimmelbefall offenbar nicht bekannt. Der Kläger selbst gab außerdem an, ihm seien schon vor dem Erwerb Feuchtigkeits-Schäden in einem Kellerraum aufgefallen. Dass sich hinter der Styropor-Tapete, die nur einen wolkigen Rand im unteren Bereich aufwies, ein wahrer Schimmelherd befand, kam erst bei den Renovierungsarbeiten heraus. Ein bloßer wolkiger Rand in einem Kellerraum müsse für einen Verkäufer, der selbst ein Bau-Laie ist, nicht zwingend mit dahinter befindlicher erheblicher Feuchtigkeits- und Schimmelbildung verbunden sein, argumentierten die Richter.

Arglistige Täuschung oder gar Betrugs-Absichten konnten dem Verkäufer deshalb nicht nachgewiesen werden. Wegen des umfassenden Gewährleistungsausschlusses im Kaufvertrag bleibt der Käufer auf der Immobilie sitzen und muss den Schaden selbst tragen, berichtet das Immobilienportal Immowelt.de.

Presse-Kontakt:

Immowelt AG, Nordostpark 16, 90411 Nürnberg, [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), Barbara Schmid, [b.schmid@immowelt.de](mailto:b.schmid@immowelt.de), Tel.: 0911/520 25-462, Fax: 0911/520 25-15

## Portrait

Mit dem Immowelt-Medien-Netzwerk betreibt die Immowelt AG für führende Zeitungen wie WAZ, Münchner Merkur, Tagesspiegel oder Südkurier die regionalen Online-Rubrikenmärkte für Immobilien und ist damit deutschlandweit zusätzlich auf über 50 Zeitungsportalen der exklusive Partner.

---

News-ID: 165058 • Views: 3006 (Stand: 15.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/165058/Asbest-Fertighaus-nicht-mangelhaft.html>