

ASBEST

ASBEST

ASBEST

ASBEST

nsbest

ASBEST

Asbesthaus aus Eternitplatten



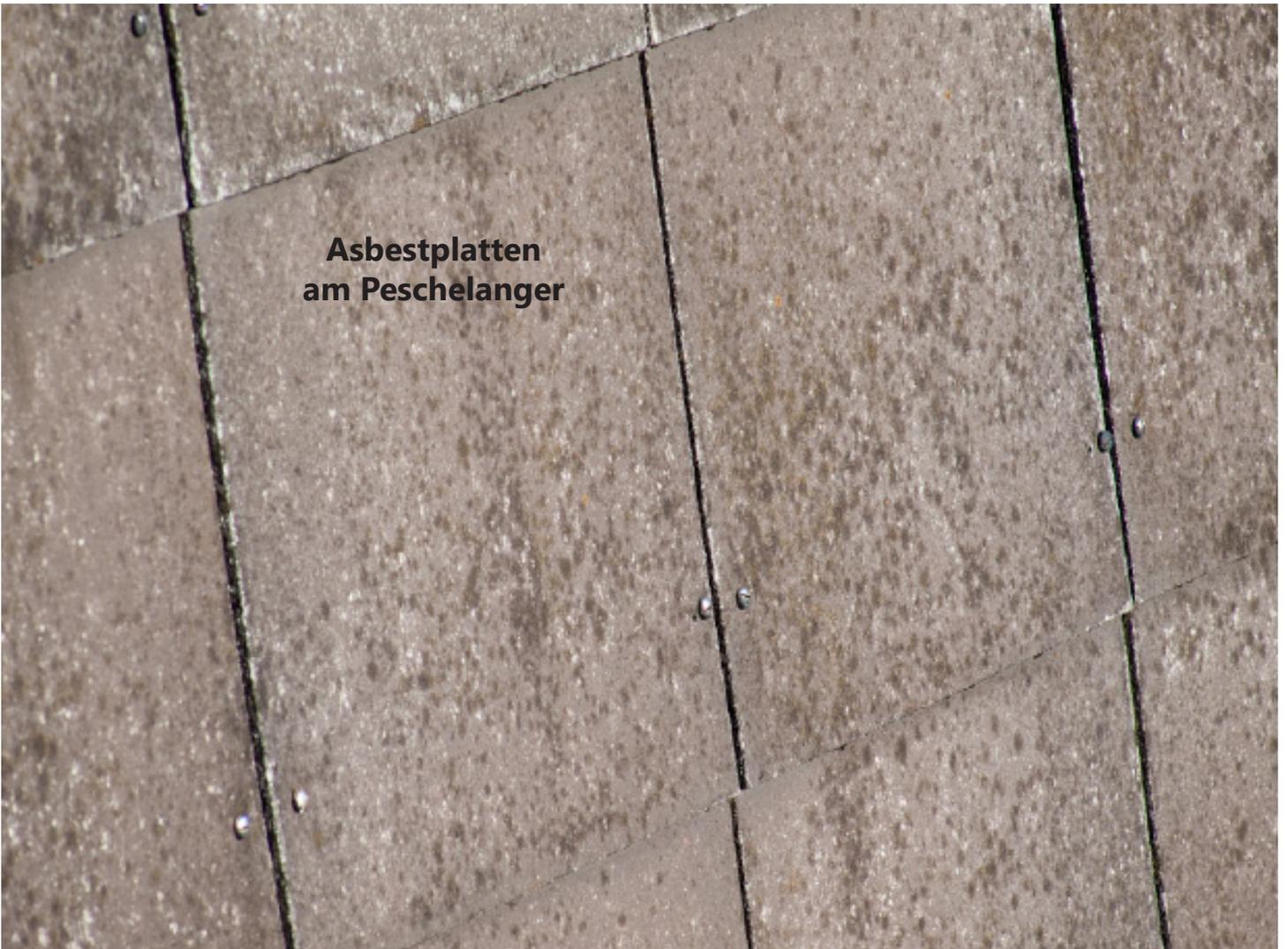
Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Faserzement>

(...) Faserarmierte Zementprodukte wurden Ende des 19. Jahrhunderts durch den Österreicher Ludwig Hatschek entwickelt, der 90 % Zement und 10 % Asbestfasern mit Wasser mischte und das Produkt durch eine Papiermaschine führte. Hatschek patentierte den Produktionsprozess und registrierte das Warenzeichen Eternit. Früher wurde als Faser hauptsächlich Asbest verwendet und Faserzement wegen seiner niedrigen Kosten, Feuerbeständigkeit, des geringen Gewichts und anderer Eigenschaften zur Fassadenverkleidung verwendet. Die gesundheitsschädlichen, weil lungengängigen Asbestfasern können aber bei der Verarbeitung und bei der Zersetzung alternder Materialien freigesetzt werden. Die Verarbeitung von Asbest wurde Ende des 20., Anfang des 21. Jahrhunderts in Europa, Japan, Saudi-Arabien, großen Teilen Lateinamerikas, Malaysia, Neuseeland, Australien und Vietnam untersagt. Im Faserzement wurde Asbest in diesen Ländern durch andere Fasern, z. B. Glas-, Kohlenstoff- oder Polyvinylalkoholfasern ersetzt.(...)

In den Bilder unten sind die Verfallsspuren der Asbestplatten deutlich zu sehen. Wind und Wetter schmirkeln nicht nur in den Bergen scharfe Kanten rund, sondern schmirkeln auch den Schutzanstrich der Eternitplatte ab. Dieser Zersetzungsprozess ist besonders an den Ecken oder an besonders disponierten Positionen zu beobachten. Das hier vom Wind auch schon Fasern abgerieben werden, ist gut zu erkennen. Die Mediziner sage, eine einzige eingeatmete Asbestfaser reicht, um ein Lungenkarzinom auszulösen. Dieser Sachmangel muss so schnell wie möglich beseitigt werden.



**Asbestplatten
Max-Kolmsperger-Strasse**



**Asbestplatten
am Peschelanger**

Marx-Zentrum jetzt zum „Vorzugspreis“

Besserer Eigenbedarfsschutz für die Mieter gefordert

Zum „Vorzugspreis“ von 3750 Mark/Quadratmeter werden den Mietern des Karl-Marx-Zentrums in Neuperlach jetzt ihre Mietwohnungen zum Kauf angeboten. Nachdem am 6. Mai 1993 der Grundbucheintrag erfolgt ist, haben die Eigentümer der Wohnanlage eine Rosenheimer Vertriebsfirma mit dem Verkauf der 439 Wohneinheiten beauftragt.

„Die Mieter/innen haben nach Erhalt des ersten Angebots dieser Firma vom 6. Mai vier Wochen Zeit zu erklären, daß sie sich für den Kauf ihrer Wohnungen interessieren“, hatte Stefan Herbst, ein Vertreter der Verkaufsfirma, anlässlich einer Mietersprechstunde der kürzlich gegründeten Mietergemeinschaft erklärt. „Die Mieter werden damit unter Druck gesetzt und kaufen vielleicht übereilt“, warnt B██████, Vorsitzende der Mie-

tergemeinschaft Marx-Zentrum.

Aus Kreisen der Verkaufsfirma wurde dies allerdings dementiert. Man habe in Anschreiben die Mieter der Wohnanlage informiert, daß die Wohnungen verkauft und zunächst den Bewohnern angeboten werden. Die Mieter seien zu „umfassenden Beratungsgesprächen“ eingeladen worden, um ihr Interesse am Kauf zu äußern. Einige Abschlüsse seien bereits getätigt worden und würden in den nächsten Tagen notariell verbrieft werden, insgesamt sei man „mit der Reaktion der Mieter auf das Kaufangebot bisher zufrieden“, ließ ein Vertreter der Firma durchblicken, ohne genaue Verkaufszahlen nennen zu wollen. „Unsere Aufgabe ist es hier, Wohnungen zu verkaufen und wir wollen die Mieter, die hier kaufen wollen, professionell beraten.“

Lösung in Sicht

Bei einer kurzfristig anberaumten Sprechstunde der Mietergemeinschaft Marxzentrum am Mittwoch letzter Woche wurde allerdings deutlich, daß nur ein geringer Teil der Bewohner in der Lage und Willens ist, ihre Wohnungen zu erwerben. Erstes Ziel der Mietergemeinschaft, die vom Mieterverein München unterstützt wird, sei daher eine „Verbesserung des Mieterschutzes“, betonte SPD-Stadträtin Gertraud Walter. Die Eigentümerin der Wohnanlage habe nach ursprünglich ablehnender Haltung nun Verhandlungsbereitschaft erklärt und dieser Tage „werden vom Vorsitzenden des Mietervereins, Dr. Kurt Mühlhäuser und mir Gespräche mit den Eigentümern der Wohnungen geführt“, berichtete Frau Walter. Dabei ginge es vor allem um einen Eigenbedarfschutz auf Lebenszeit für die jetzigen langjährigen Bewohner, für Alte und Gebrechliche und diejenigen, die zwar nicht unter die Sozialklausel des Gesetzes fallen, für die eine Kündigung jedoch eine unzumutbare Härte bedeute.

Informiert wurden die Bewohner des Marxzentrums von „jüngsten Gerüchten“, denen zufolge die Häuser alle durch Asbestplatten „verseucht“ seien. Durch Hinweise von ehemaligen Kaufinteressenten und anonyme Anrufe von ehemaligen Bauarbeitern sei man darüber informiert worden, daß die Außenhaut der Gebäude aus asbesthaltigen Platten bestünde. Dabei handle es sich um festgebundenen Asbest, so daß nach den Worten von Frau Walter „höchstwahrscheinlich in den Wohnungen keine Gefährdung besteht“. Außer bei Ziegelaufbauten seien in den 60er und 70er Jahren fast alle Gebäude außen so versiegelt worden. Die Mietergemeinschaft Marxzentrum werde auf alle Fälle eine Prüfung veranlassen, betonte B [REDACTED] und warnte noch einmal vor einem „überstürzten Kauf“. Denn auch Sanierungskosten, die vielleicht erst in einigen Jahren entstehen, werden auf die künftigen Eigentümer umgelegt. – Dagmar Osman –



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 30/08

Verkündet am:
27. März 2009
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB §§ 280, 281, 311 Abs. 2 Nr. 1, 434 Abs. 1, 437 Nr. 3

- a) Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, können einen Mangel der Kaufsache begründen, der ungefragt zu offenbaren ist; Fragen des Vertragspartners müssen vollständig und richtig beantwortet werden.
- b) Ansprüche wegen Verschuldens bei Vertragschluss sind im Sachbereich der §§ 434 ff. BGB nach Gefahrübergang grundsätzlich ausgeschlossen; das gilt jedoch zumindest dann nicht, wenn der Verkäufer den Käufer über die Beschaffenheit der Sache arglistig getäuscht hat.

BGH, Urteil vom 27. März 2009 - V ZR 30/08 - OLG Celle

LG Lüneburg

[Zum gesamten Urteil](#)

Immobilien-Verkauf: Aufklärungspflicht von Mängeln besteht

 Gefällt mir

 Twittern 0

14. Dezember 2011 Uhr von Gevestor

Verkäufer von [Immobilien](#) sind häufig der Meinung, es wäre für sie von Vorteil, vorhandene [Mängel](#) nicht zu offenbaren, da sich diese negativ auf den Kaufpreis auswirken.



Letzteres mag zwar stimmen, dennoch handelt es sich um eine Fehleinschätzung, die teuer für Sie werden kann.

Gefahr für Käufer muss auch ungefragt offenbart werden

Als Verkäufer einer Immobilie haben Sie nämlich eine Aufklärungspflicht dahingehend, alle Fragen vollständig und richtig zu beantworten. Auch müssen Sie Ihren Käufer gefährdende Schäden ungefragt offenbaren. Verstoßen Sie gegen diese Pflicht, machen Sie sich **schadensersatzpflichtig**.

Wann genau Sie Mängel ungefragt offenbaren müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Bejaht hat der Bundesgerichtshof (BGH) dies nun für den Fall, dass beim Bau eines **Hauses Asbest verwendet wurde** (BGH, Urteil v. 27.03.09, Az. V ZR 30/08).

Bei Asbest ist Verkäufer immer auskunftspflichtig

Im entschiedenen Fall erwarb der Käufer vom Verkäufer ein im Jahr 1980 errichtetes Wohngebäude. Im Kaufvertrag schlossen die Parteien die „Gewähr für Fehler und Mängel“ aus. Zuvor war bereits ein Kaufinteressent von seiner Kaufabsicht abgerückt, da die Außenfassade mit Asbestzementtafeln verkleidet war.

Dennoch teilte der Verkäufer diesen Umstand dem Käufer nicht mit. Als der Käufer von der Gefährlichkeit des verwendeten Baustoffs erfuhr, verlangte er Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Asbestsanierung. Der Bundesgerichtshof bejahte einen derartigen Anspruch, sofern dem Verkäufer ein arglistiges Verschweigen nachgewiesen werden kann.

Zwar waren die Baustoffe bei der Errichtung des Wohnhauses gebräuchlich. Da sie aber später als gesundheitsschädlich erkannt worden sind, können sie nach Auffassung der Karlsruher Richter einen Mangel der Kaufsache begründen.

Mögliche Gesundheitsgefährdung durch Nutzung begründet Mangel

Ein Mangel liegt vor, wenn die vertraglich vorausgesetzte Soll-Beschaffenheit nachteilig von der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit abweicht. Insbesondere wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potenzial im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts auftreten.

Bei einem Wohngebäude zählen auch Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen zu dieser üblichen Nutzung des Objekts. Sofern diese nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können, liegt ein Mangel vor.

Enthalten verwendete Baumaterialien Stoffe, die schon in geringen Dosen krebserregend wirken können, und besteht die ernsthafte Gefahr, dass diese Stoffe bei üblicher Nutzung, wie zum Beispiel Umgestaltung oder Renovierung, frei werden, muss von einem Mangel ausgegangen werden. Bei der Verwendung von Asbest ist dies erwiesen.

Schadensersatz unter zwei rechtlichen Gesichtspunkten möglich

Sofern dem Verkäufer arglistiges Verhalten vorgeworfen werden konnte, kam hier die Haftung unter zwei rechtlichen Gesichtspunkten in Betracht. Der Verkäufer hätte dann nach Ansicht der Karlsruher Richter Schadensersatz aufgrund von Sachmängelhaftung und aufgrund von Verschulden bei Vertragsschluss zu leisten.

Denn bei arglistigem Verhalten können Sie die Sachmängelhaftung nicht mietvertraglich ausschließen. Inwieweit dem Verkäufer im konkreten Fall ein arglistiges Verhalten vorgeworfen werden kann, muss die Vorinstanz noch klären.

Nicht jegliche Haftung kann per Vertrag ausgeschlossen werden

Als Verkäufer einer Immobilie ist es wichtig für Sie zu wissen, dass Sie beim Verschweigen von bestimmten Mängeln auch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss haften können. Diesen Haftungstatbestand können Sie nämlich – anders als die Sachmängelhaftung – nicht einschränken oder gar ausschließen.

Weisen Sie im Zweifel ungefragt auf Mängel hin

Beantworten Sie daher alle Fragen Ihres Käufers richtig und vollständig. Weisen Sie ihn darüber hinaus auf eventuelle Gesundheitsgefahren, die von dem Kaufobjekt ausgehen, lieber auch ungefragt hin. Um eine spätere Haftung von vornherein auszuschließen, dokumentieren Sie diese Informationen unbedingt, am besten im Kaufvertrag.

Bedenken Sie: Der bloße Ausschluss der Sachmängelhaftung im Kaufvertrag entbindet Sie zumindest bei arglistigem Verhalten nicht von der Haftung.

ASBEST: VIELE ALTBAUTEN IMMER NOCH BELASTET

Immer noch gibt es in vielen Gebäuden Asbest, besonders in Altbauten.



Nur für Profis: Arbeiter in Schutzanzügen und mit Luftfiltern über Mund und Nase entfernen Asbestplatten vom Dach eines alten Garagenkomplexes. © dpa

Vor allem Erben sollten daran denken, wenn sie ein Haus übernehmen und die Sanierung planen, warnt der Verband Privater Bauherren in Berlin.

Kommt der als krebserregend eingestufte Stoff zutage, müssen erfahrene Handwerker ihn entsorgen. Asbest wurde bis in die 80er Jahre verbaut - in Fassaden, Dächern, Dämmstoffen und Klebern. Bis 1991 durfte es noch in Form von Asbestzementprodukten verwendet werden. Auch relativ neue Häuser könnten daher betroffen sein.

Quelle: dpa

Immobilien

Verkäufer müssen auf Asbest hinweisen

Freitag, 27.03.2009, 15:26



Asbest, ein feinfaseriges Mineral

colourbox.com

Immobilienverkäufer müssen Interessenten über die Verarbeitung von Asbest in dem Gebäude aufklären – ansonsten können sie schadenersatzpflichtig werden.

Der Verkäufer eines Hauses muss in der Regel auf Asbestbelastungen des Gebäudes hinweisen. Der Bundesgerichtshof sprach am Freitag einem Hauskäufer, der nicht entsprechend informiert worden war, im Grundsatz Schadenersatz zu. Der Mann hatte in der Nähe von Celle ein Fertighaus aus dem Jahr 1980 gekauft. Trotz Nachfrage sagte ihm der Verkäufer nicht, dass die Hausfassade mit Asbestzementtafeln verkleidet war.

Der Alteigentümer behauptete vielmehr, er kenne die verarbeiteten Baustoffe nicht. Asbest gilt auch in kleinen Mengen als krebserregend. Nachdem der Käufer bei Umbauarbeiten die Asbestverkleidung entdeckte, verklagte er den Verkäufer auf Schadenersatz. 38 000 Euro sollte dieser für die Asbestsanierung bezahlen. Doch das Landgericht und das Oberlandesgericht Celle wiesen die Klage zunächst ab.

Die Karlsruher Richter entschieden nun anders: Gesundheitsschädliche Baustoffe stellen einen „offenbarungspflichtigen Sachmangel“ dar. Das gelte besonders, wenn die Gefahr nahe liege, dass bei Renovierungen giftige Substanzen austräten. Arbeiteten Laien am Haus, sei ihre Gesundheit erheblich gefährdet. Der Nutzwert des Hauses sei damit deutlich eingeschränkt. Der Fall wurde an das Oberlandesgericht Celle zurückgewiesen. Das muss nun prüfen, ob im konkreten Fall Gesundheitsgefahren wegen Umbauarbeiten bestanden.



SIE SIND HIER: [HOME](#) > HAUSVERKAUF: ASBESTBELASTUNG DARF NICHT VERSCHWIEGEN WERDEN

Hausverkauf: Asbestbelastung darf nicht verschwiegen werden

von Sparkasse Witten | am 1. März 2010 | in [Immobilien](#)

 Gefällt mir

 Zeige deinen Freunden, dass dir das gefällt.

0

 Twittern

Schweigen schadete – Hausverkäufer hatte nicht über Asbestbelastung aufgeklärt

Der Verkäufer einer Immobilie kann einen Interessenten nicht über alle Details zu einem Objekt aufklären. Das verlangt auch der Gesetzgeber nicht von ihm. Selbst bestimmte Mängel, die für einen Typ von Häusern "normal" oder mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, müssen nicht immer erwähnt werden.



Eine schwer wiegende Asbestbelastung darf allerdings nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht verschwiegen werden. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 30/08) Der Fall: Das Geschäft war längst notariell abgewickelt, als die Erwerber eines Fertighauses eine für sie sehr problematische Entdeckung machten. Für die

Fassade des Objekts waren Asbestzementtafeln verwendet worden. Dieser Stoff wirkt nach Einschätzung von Medizinern schon in geringen Mengen krebserzeugend.

Nicht einmal die vom Käufer beabsichtigten Bohrungen in der Fassade, um Außenlampen anzubringen, waren so ohne weiteres möglich. Der ursprüngliche Besitzer vertrat die Meinung, er habe die Belastung in den Verkaufsgesprächen nicht zwingend erwähnen müssen, denn dieser Baustoff sei zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses durchaus üblich gewesen. Der Käufer hätte bei gründlichem Überlegen damit rechnen müssen, dass sich unter Umständen Asbest finden könne.

Außerdem werde der Hauptzweck des Objekts, das Bewohnen desselben, ja nicht nachhaltig beeinträchtigt, so lange man nicht an der Fassade arbeite. Das Urteil: Welche Mängel man bei Vertragsverhandlungen zwingend erwähnen müsse und welche nicht, das könne man "nicht schematisch für alle Fälle gleichermaßen" beantworten, stellte der Bundesgerichtshof fest. Doch im konkreten Fall sei klar, dass die Nutzung des Hauses nicht nur das Bewohnen umfasse, sondern auch gewisse Umgestaltungen – zum Beispiel Bohrungen an der Fassade. Ein Erwerber verlasse sich schließlich darauf, dass er bauliche Veränderungen ohne gravierende Gesundheitsgefahren vornehmen könne. Die Bilanz des 13-seitigen Urteils aus Karlsruhe: Der Sachmangel sei offenbarungspflichtig gewesen, der Verkäufer hätte ungefragt darauf eingehen müssen. Weil er das nicht getan habe, müsse er nun für die Asbestsanierung aufkommen.

Das LKA informiert



Landeskriminalamt
Rheinland-Pfalz
Valenciaplatz 1-7
55118 Mainz

Ansprechpartnerin: Frau Schley
06131 65 2532
oder
Mail: lka.42.dl@polizei.rlp.de

Mainz, 06.03.2008

Asbest - Vorsicht: Gesundheitsgefahr ! Tipps für den ersten Angriff



Zielgruppe

Dieses Infoblatt soll eine erste Hilfestellung darstellen, um Strafanzeigen im Zusammenhang mit Asbest besser aufnehmen zu können. Es liefert Grundinformationen zum Thema Asbest und gibt Hinweise für ggf. notwendig werdende gefahrenabwehrende und strafverfolgende Sofortmaßnahmen.

Was ist Asbest?

Asbest ist der Sammelbegriff für eine bestimmte Gruppe von natürlichen faserförmigen Mineralien. Aufgrund seiner sehr guten Materialeigenschaften, wie z.B. Hitzebeständigkeit, wurde Asbest in den 60er und 70er Jahren in großem Umfang verwendet. Heute gelten diese asbesthaltigen Produkte wie Dachwellplatten, Zementrohre, Blumenkästen, Brandschutzmatten, Fußbodenbeläge, Nachtspeicheröfen oder Kupplungs- und Bremsbeläge als äußerst problematisch bei Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten). Seit Anfang der 90er Jahre ist der Einsatz von Asbest wegen seiner krebserzeugenden Wirkung grundsätzlich verboten.



Illegale Ablagerung

Vorsicht – Eigensicherung!

Durch Verwitterung und mechanische Einwirkung freigesetzte Asbestfasern können beim Einatmen Krebs auslösen. Asbeststaub ist in der höchsten Kategorie gemäß Gefahrstoffrecht eingestuft.

Asbesthaltige Abfälle werden daher als gefährliche Abfälle geführt.

Polizeibeamte sollten sich beim Umgang mit asbesthaltigen Materialien (z.B. bei der Probenahme) durch Tragen von Handschuhen und der Staubmaske „P2“ schützen.

Nach Angaben der Berufsgenossenschaften sterben aktuell jährlich mehr als 1000 Menschen in Folge von Asbest.

Strafbarkeit bei falschem Umgang

Der Umgang mit Asbest richtet sich nach den Vorschriften des Chemikalienrechtes: Die relevanten Rechtsgrundlagen sind für das „in Verkehr bringen“ die Chemikalienverbotsverordnung und für die „Verwendung“ die Gefahrstoffverordnung.

Das **in Verkehr bringen** (z.B. durch Verkauf oder Schenkung) ist grundsätzlich verboten. Ein Verstoß stellt eine Straftat gemäß § 8 ChemVerbotsV dar. Asbesthaltige Materialien, die im Zuge von Abbrucharbeiten anfallen, sind deshalb zwingend als Abfall auf hierfür zugelassenen Deponien zu entsorgen. Keinesfalls dürfen sie als Bauschutt oder in der Restmülltonne entsorgt werden. Bei nicht vorschriftsmäßiger Entsorgung liegt der Anfangsverdacht des unerlaubten Umgangs mit gefährlichen Abfällen gem. § 326 Abs. 1 StGB vor. Auch das Lagern kann bereits diesen Tatbestand erfüllen.

Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Asbestteile beschädigt oder noch unversehrt sind.



Nicht sachgerechte Lagerung

Auch die **Verwendung** von Asbest ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen gibt es nur im Falle von Abbruch- / Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowohl für den privaten wie auch den gewerblichen Bereich.

Jedoch kommt es hierbei häufig zu folgenden strafrechtlich relevanten Handlungen:

- Unsachgemäße Behandlung wie Flecken, Schleifen und Bohren unter Anwendung nicht zugelassener Verfahren bzw. Arbeitsgeräte
- Abschlagen oder Werfen
- Abschleifen, Druckreinigen oder Abbürsten unter Anwendung nicht zugelassener Verfahren
- Anbringen von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf Asbestzementdächern ohne Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ein Verstoß gegen das Verwendungsverbot ist gem. § 26 Nr. 1 GefStoffV strafbar.

Das Verwendungsverbot beinhaltet kein Gebot des Entfernens!

Besonderheiten bei gewerblichem Umgang mit Asbest

ASI-Arbeiten mit Asbest, die nicht nur zu einer geringen Gefährdung der Beschäftigten führen können, dürfen nur von Fachbetrieben durchgeführt werden, deren **personelle und sicherheitstechnische Ausstattung** für diese Tätigkeiten geeignet ist. Weiterhin muss mindestens eine **weisungsbefugte sachkundige Person ständig vor Ort anwesend** sein. Der Nachweis der Sachkunde wird durch die erfolgreiche Teilnahme an einem behördlich anerkannten Sachkundelehrgang erbracht.

Verstöße sind gem. § 26 Nr. 9 Gef-StoffV strafbar!



Abreißen von Eternitplatten

Bereits das Beschädigen von asbesthaltigen Materialien setzt so viele Fasern frei, dass nicht mehr von einer „geringen Gefährdung“ ausgegangen werden kann!



Unsachgemäßes Herausreißen von Schrauben

Daneben gibt es für den Arbeitgeber eine Reihe von Pflichten zum Schutz der Arbeitnehmer. Verstöße hiergegen stellen Ordnungswidrigkeiten gem. § 25 Gef-StoffV dar.



Sachgerechte Einhausung eines Sanierungsobjektes

Je nach Sachlage können auch die Straftatbestände der Baugeschädigung gem. § 319 StGB sowie § 325 (Luftverunreinigung), § 326 Abs. 1 (unerlaubter Umgang mit gefährlichen Abfällen), § 327 Abs. 2 (unerlaubtes Betreiben von Anlagen), § 328 Abs. 3 (unerlaubter Umgang mit ... gefährlichen Stoffen und Gütern) und § 330 StGB (besonders schwerer Fall einer Umweltstraftat) in Frage kommen.

Siehe auch:

[Straftaten und Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit dem gewerblichen / privaten Umgang mit Asbest](#)

Erste Maßnahmen vor Ort bei Verdacht auf unsachgemäßen Umgang

- Verständigung der zuständigen Regionalstelle / Gewerbeaufsicht der SGD
- Einstellen weiterer Arbeiten
- Ggf. Weisung an die umliegende Nachbarschaft, Fenster und Türen zu schließen und sich im Haus aufzuhalten
- Fotografische Dokumentation des unsachgemäßen Umgangs (z.B. herumliegende Bruchstücke, Beschädigungen an noch am Gebäude befindlichen Eternitplatten u.ä.)
- Feststellung der Arbeitsgeräte
- Namentliche Feststellung der tätigen Firma und der sachkundigen Person vor Ort
- Feststellung, ob die Firmenbeschäftigten Schutzkleidung tragen
- Feststellung des unsachgemäßen Umgangs (Abschlagen, Herausreißen, Abstrahlen u.ä.) und Ausmaß (Anzahl der Personen, die mit Asbest umgegangen sind, Menge der Asbestabfälle, Fläche u.a.)
- bei gewerblicher Tätigkeit: Sicherstellung der auf der Baustelle vorgehaltenen Unterlagen

Probenahme

- Staubentwicklung vermeiden
- Probenahmestelle gut mit Wasser befeuchten
- Möglichst lose Materialstücke entnehmen (Briefmarkengröße reicht)
- Bei Platten: luftdicht verschließbare Kunststofftüte über Eck ziehen, kleines Teil vorsichtig abbrechen, danach luftdicht verpacken
- Probe mit Name, Datum und Ort der Probenahme versehen

- Bericht / Probenahmeprotokoll mittels POL 2025
- Analytik durch akkreditierte Untersuchungsstellen, z.B. LUWG RP

Zuständige Behörden

Zuständige Behörde für alle Fälle des privaten wie gewerblichen Umgangs mit Asbest ist die Gewerbeaufsicht. Diese ist über die Regionalstellen der Strukturge-nehmigungsdirektionen (SGD) Nord bzw. Süd zu erreichen.

SGD Nord

- Regionalstelle Koblenz
Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: 0261 120-0
- Regionalstelle Trier
Deworastr. 8, 54290 Trier
Tel. 0651 4601-0
- Regionalstelle Idar-Oberstein
Hauptstr. 238, 55743 Idar-Oberstein,
Tel.: 06781 565-0

SGD Süd

- Regionalstelle Mainz
Kaiserstr. 31, 55116 Mainz,
Tel. 06131/96030-0
- Regionalstelle Neustadt,
Karl-Helfferich-Str. 2, 67433 Neu-
stadt, Tel. 06321/99-0

Weitere Ansprechpartner

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG) / Abt. 2 Gewerbeaufsicht
Kaiser-Friedrich-Str. 7, 55116 Mainz, Tel. 06131/6033-0

Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz,
Dezernat 42,
Valencialplatz1-7, 55118 Mainz,
Tel.: 06131/65-2532/2540/2541

1.2. Freisetzungen aus verbauten Produkten

Grundsätzlich hängt die Freisetzung von Asbestfasern von der Mobilität der Fasern und der Bindungskraft ab, mit welcher diese in den asbesthaltigen Produkten gebunden sind.

Durch **Verwitterung** und **Materialermüdung** können Asbestfasern aus verbauten Produkten freigesetzt werden (z. B. aus Asbestzementplatten). Hauptsächlich werden jedoch bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten durch **unsachgemäßes** Vorgehen große Fasermengen freigesetzt. Kritische Arbeitsverfahren sind solche, bei denen Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (z. B. Bohren, Schneiden, Schleifen und Fräsen) oder bei denen Abrieb entsteht (z. B. Hochdruckreiniger).

Asbestzementprodukte in Innenräumen sind kaum der Witterung ausgesetzt, daher werden im eingebauten Zustand kaum Fasern freigesetzt – jedoch muss beim Bearbeiten oder Entfernen von Asbestzementprodukten besonders behutsam vorgegangen werden, damit der Raum nicht durch die Arbeiten kontaminiert wird.

Grundsätzlich ist die **Freisetzung** von Asbestfasern auf Grund des damit verbundenen Gesundheitsrisikos **zu vermeiden!**

1.3 Gesundheitsrisiko durch Asbestfasern – Folgen bei unsachgemäßer Entfernung

Gesundheitsrisiken durch Asbestfasern entstehen beim Einatmen von Asbestfeinstaub, der vor allem bei mechanischer Einwirkung freigesetzt und dann eingeatmet wird.

Asbest ist nicht wegen seiner chemischen Zusammensetzung für den Menschen gefährlich, sondern wegen seiner **faserförmigen** Beschaffenheit. Diesbezüglich ist ein bestimmtes Verhältnis zwischen Länge und Durchmesser der Asbestfaser wesentlich („kritische Fasergeometrie“). Asbestfasern können in sehr feine Einzelfasern aufspließen, wobei Fasern mit den vorhin genannten kritischen Abmessungen entstehen, die das Lungengewebe durchdringen können.

Als Folge der ständigen mechanischen Gewebereizung in der Lunge kann es nach genügend langer Latenzzeit zu schweren Erkrankungen wie Asbestose, Lungenkrebs bzw. Brustfellkrebs kommen. Personen, die intensiv mit Asbest in Kontakt kommen, haben ein zeitlich ansteigendes Risiko, an einer sogenannten „Asbestose“ zu erkranken. Diese chronische Lungenkrankheit lässt das elastische Lungengewebe als Reaktion auf den Reiz der Fasern und die daraus resultierenden Entzündungen verhärten. Es entstehen bindegewebige, narbige Verdickungen und Verkalkungen, die die Atmung auf Dauer beeinträchtigen und die Gefahr einer zusätzlichen Lungenentzündung erhöhen.

Diese Fasern können mit einem zeitlich ansteigenden Risiko Krebs der Atemwege (Lungenkrebs) sowie Krebs des Rippen- und Bauchfells (Pleura- und Peritonealmesotheliom) verursachen. Die Zahl und Art der Fasern, die Gewebe-, besonders die Lungengängigkeit der Fasern und ihre Beständigkeit im biologischen Milieu, aber auch andere Faktoren, wie z. B. Rauchen, beeinflussen den Krankheitsverlauf.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Bei **unsachgemäßer** Entfernung von asbesthaltigen Produkten besteht die Gefahr, dass **Asbestfasern freigesetzt werden**, dass Asbest-Feinstaub **eingeatmet** wird und dass in weiterer Folge die eingeatmeten Fasern zu den vorhin genannten Erkrankungen führen.

Ordnungswidrigkeiten und Straftaten im Zusammenhang mit Asbest

Autor(-en):

Beachtet man eine Vorschrift der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) nicht, wird diese Nichtbeachtung nach §§ 49, 50 GefStoffV ausnahmslos als eine Ordnungswidrigkeit geahndet und zieht in der Regel ein Bußgeldverfahren nach sich. Die Höhe des Bußgeldes ist vom Einzelfall abhängig und richtet sich u.a. danach, ob es sich vorliegend um schwach oder stark gebundenes Asbest handelt, ob und wieviel Arbeitnehmer von den Auswirkungen betroffen sind und vor allem wie häufig ein Betrieb schon gegen die Vorschriften des Chemikalienrechts bereits verstoßen hat. Die Praxis zeigt, dass die Sanktionen von Behörde zu Behörde unterschiedlich ausfallen können. Viel gravierender ist der unsachgemäße Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen oder Baustoffabfällen aufgrund der krebserregenden Eigenschaft, da neben der Ordnungswidrigkeit meistens auch ein Straftatbestand erfüllt ist. In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl von Ermittlungsverfahren gegen Verantwortliche von Betrieben und Unternehmen, aber auch gegen Privatpersonen eingeleitet. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Ermittlungsverfahren in den kommenden Jahren ansteigen wird, da viele Gebäude aus der Zeit, in der Asbest als Baustoff verwendet wurde, sanierungs- und abrissbedürftig werden. Es gibt eine Vielzahl von Straftatbeständen, gegen die man beim falschen Umgang mit dem Gefahrstoff Asbest verstoßen kann. Folgende Bestimmungen des Strafgesetzbuches (StGB) können beim falschen Umgang mit Asbest in Betracht kommen: - Baugeschädigung (§ 319 StGB) - Bodenverunreinigung (§ 324 a StGB) - Luftverunreinigung (§ 325 StGB) - unerlaubter Umgang mit gefährlichen Abfällen (§ 326 Abs. 1 StGB) - unerlaubtes Betreiben von Anlagen (§ 327 Abs.2 StGB) - unerlaubter Umgang mit gefährlichen Gütern (§ 328 Abs.3 Nr.1 StGB) - § 8 ChemVerbotsV iVm § 27 Abs. 1 ChemG - § 27 Abs. 1 ChemG iVm § 15 GefStoffV Die Strafen reichen von Geldstrafe bis zu Freiheitsstrafen von 5 bzw. 10 Jahren in einem besonders schweren Fall.

4.6 Ahndung von Zuwiderhandlungen

Verstöße gegen Vorschriften der Gefahrstoffverordnung können in Verbindung mit dem Chemikaliengesetz als Ordnungswidrigkeit oder auch als Straftat geahndet werden. Für die Unterscheidung zwischen Straftat und Ordnungswidrigkeit kommt es allein darauf an, ob für die Zuwiderhandlung als Unrechtsfolge eine Strafe oder Geldbuße vorgesehen ist.

Liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, kann der Verstoß mit einer Geldbuße bis zu 5.000 €, in besonderen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

Handelt es sich bei dem Verstoß um eine strafbewährte Vorschrift, kann die Zuwiderhandlung mit einer Freiheits- oder Geldstrafe geahndet werden.

Bei Verstößen gegen das Chemikaliengesetz bzw. gegen die Gefahrstoffverordnung kann sowohl eine Ordnungswidrigkeit als auch eine Straftat vorliegen. So liegt z. B. eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn bei ASI-Arbeiten mit Asbest die Mitteilung nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstellt wird oder Arbeitnehmer bei Faserkonzentrationen über 15.000 F/m³ ohne persönliche Schutzausrüstung beschäftigt werden. Ein Strafstandsbestand liegt u. a. vor, wenn gegen das Herstellungs- und Verwendungsverbot verstoßen wird.

Auch Zuwiderhandlungen gegen eine Technische Regel für Gefahrstoffe können geahndet werden, da die Technischen Regeln auf dem Gefahrstoffrecht basieren und die Verordnung für den Anwender lediglich untersetzen und präzisieren.

Bei Luftverunreinigungen durch Asbeststaub und einer damit verbundenen Gesundheitsgefährdung Dritter kann auch eine strafbare Handlung nach § 325 StGB vorliegen. Auch wenn dazu noch kein Fall bekannt geworden ist, so ist dennoch zu beachten, dass vorsätzliche oder fahrlässige Luftverunreinigungen auch ohne konkrete Gefährdung als Ordnungswidrigkeit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geahndet werden können.

Verstöße gegen Unfallverhütungsvorschriften stellen in der Regel Ordnungswidrigkeiten dar, die mit Bußgeldern bis zu 10.000 € geahndet werden können (§ 209 SGB VII). Geahndet wird der Verstoß; es muss kein Unfall vorliegen.

Zu Hause, privat, in der Nachbarschaft

Die Klärung, ob denn nun tatsächlich ein Risiko bestand, ob Fasern eingeatmet wurden und ob dies Folgen haben könnte, ist im privaten Bereich oft sehr schwierig: Nicht selten stellt sich erst im Nachhinein heraus, dass bei einer Reparatur oder einer Sanierung überhaupt mit Asbest gearbeitet wurde. Rechtliche Konsequenzen hat dies nur, wenn dadurch Dritte gefährdet wurden: Hat jemand privat mit Asbest hantiert und dabei zum Beispiel Helfer oder Nachbarn geschädigt, kann er dafür unter Umständen zur Verantwortung gezogen werden. Erster Ansprechpartner ist der Hausarzt, der eventuell an einen Spezialisten für Arbeitsmedizin überweist. Das weitere Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen für Arbeitnehmer nach Asbestkontakt. Insbesondere bei Kindern und jüngeren Menschen ist das Risiko lebenslang wiederholter Röntgenaufnahmen aber gegen die vermutliche tatsächliche Belastung durch Asbest abzuwägen.

Was tun bei Bauarbeiten mit Asbest?

Was ist bei Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen an asbesthaltigen Produkten zu beachten?

Sind in Gebäuden oder Gebäudeteilen asbesthaltige Bauteile enthalten, so ist in jedem Fall Art und Umfang der Asbestbelastung vor Beginn der Baumaßnahme festzustellen. Dies hat durch einen sachkundigen Gutachter zu erfolgen. Werden diese Arbeiten in einem Betrieb oder durch eine Firma ausgeführt, so muß ein Fachkundelehrgang nach TRGS 519 vorliegen.

Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe sind zu beachten.

Dem Gewerbeaufsichtsamt Augsburg, Morellstr. 30 d, 86159 Augsburg, ist bis spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten der Umgang mit asbesthaltigen Gefahrstoffen anzuzeigen.

Herstellungs- und Verwendungsverbot für asbesthaltige Produkte!

Das Lagern, Bearbeiten oder Wiedereinbauen asbesthaltiger Stoffe ist ebenso wie deren Weitergabe an Dritte (z.B. durch Verkaufen oder Verschenken) verboten. Verstöße gegen dieses Verbot stellen eine Straftat dar.

VERBOTEN beim Umgang mit Asbestprodukten ist:

- jegliche mechanische Bearbeitung, wie brechen, schneiden, sägen usw.
- das Säubern von asbesthaltigen Dächern und Fassaden mit Bürsten oder Hochdruckreinigern
- das Überdecken von asbesthaltigen Dachplatten mit anderen Baustoffen
- die Montage von Fotovoltaikanlagen auf Asbestzementdächern
- das Wiederverwenden oder Verschenken



Festgebundene asbesthaltige Fassadenplatten, die unzulässigerweise mit einem Hochdruckreiniger abgestrahlt wurden. Dieses Vorgehen erfüllt den Tatbestand einer Straftat.



Asbest-Fall

_BGH v. 27.03.2009 – V ZR 30/08

Sachmangelrecht; Verhältnis von Kaufgewährleistungsrecht und Verschuldenshaftung

Sarah Göllner und Michaela Hennecke

1. Asbestverarbeitung als Sachmangel

Für einen Schadensersatzanspruch der Käufer aus §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB ist entscheidend, ob die bei dem Bau des betreffenden Wohnhauses in der Fassade verarbeiteten Asbestzementplatten einen Sachmangel gemäß § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB darstellen und ob sich die Verkäufer auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss (§ 444 BGB) berufen können. Das wiederum hängt davon ab, ob sie die Käufer über den Sachmangel aufklären mussten.

Da die Parteien bei dem Kauf keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen haben, musste für die Beurteilung der Mangleigenschaft außerdem festgelegt werden, welchen Umfang die gewöhnliche Nutzung eines Wohnhauses im Sinne des § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB umfasst.

2. Anspruchskonkurrenz zwischen der Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss und den kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften

1. Asbestverarbeitung als Sachmangel

a) Begriff der gewöhnlichen Nutzung eines Wohnhauses

Der Aussage des BGH zum Begriff der gewöhnlichen Nutzung eines Wohnhauses im Rahmen des § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB ist zuzustimmen. Danach umfasst die gewöhnliche Nutzung eines Wohnraums nicht nur das bloße Wohnen, sondern auch die Möglichkeit, im üblichen Umfang Umbau-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen ohne größere Gefahr vornehmen zu können. Zum „Wohnen“ gehört entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch das übliche „Es-sich-wohnlich-machen“. Aufgrund dieses weiten Verständnisses ist eine eingeschränkte Nutzbarkeit zu Wohnzwecken und damit ein Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB grundsätzlich zu bejahen, gleichgültig, ob sich die Einschränkung aus der bereits bei Gefahrübergang vorhandenen Gefährlichkeit des Hauses, aus gefahrbegründenden Veränderungen an den Innenwänden oder an den Außenwänden ergibt.^[11]

b) Aufklärungspflichtigkeit des Sachmangels

In der vorliegenden Entscheidung benutzt der BGH fast durchgängig den Begriff des „aufklärungspflichtigen Sachmangels“ (Rn. 6, 8, 9, 10, 25). Im Rahmen der §§ 434 ff. BGB wird jedoch ausschließlich der Begriff „Sachmangel“ verwendet.

Eine Aufklärungspflicht kann sich aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis ergeben, das durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer gemäß § 311 Abs. 2 BGB entsteht. Auf Grund dieses gesetzlichen Schuldverhältnisses ist der Verkäufer nach § 241 Abs. 2 BGB dazu verpflichtet, auf die Interessen, Rechte und Rechtsgüter des Kaufinteressenten Rücksicht zu nehmen. Diese Pflicht verletzt der Verkäufer dadurch, dass er die Aufklärung unterlässt, die der Käufer von ihm erwarten kann. Seine Aufklärungspflicht erfüllt der Verkäufer, wenn er die Fragen des Käufers nach konkreten Umständen wahrheitsgemäß beantwortet.^[12]

Im vorliegenden Fall haben die Käufer explizit nach der Verarbeitung von Asbest gefragt. Daraus ist zu schließen, dass dieser Umstand für ihren Kaufentschluss von Bedeutung war.

Der BGH hat bereits festgestellt, dass die Verarbeitung der Asbestzementplatten im konkreten Fall einen Sachmangel darstellt. Daher ist der fehlende Verkäuferhinweis als Aufklärungspflichtverletzung einzustufen, die die Käufer zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen berechtigt.

An dieser Stelle ergibt sich die Frage, ob bei Asbestverseuchung zwischen einem einfachen, nicht aufklärungspflichtigen und einem aufklärungspflichtigen Mangel zu unterscheiden ist. Asbest weist jedoch schon in geringen Dosen ein hohes gesundheitsschädliches Potenzial auf. Demnach wäre nach der Ansicht des BGH das Vorliegen eines aufklärungspflichtigen Sachmangels stets zu bejahen, sofern der bedenkliche Baustoff seine gesundheitsschädigende Wirkung entfalten kann. Aus diesem Grund wäre eine Einteilung in Mängelkategorien wenig sinnvoll.

dt Urteil: Außenfassade aus Asbest: ein "Sachmangel"

Beiträge 1-1 von 1



Nadja Shah

Die Firma ist leider nur für [registrierte](#) Mitglieder sichtbar.

dt Urteil: Außenfassade aus Asbest: ein "Sachmangel"

Der BGH gab damit der Klage des Käufers eines 1980 errichteten Hauses statt, der den Verkäufer auf Schadenersatz verklagt hatte. Der Kläger war bei Vertragsabschluss 2006 nicht darüber informiert worden, dass die Fassade des Fertigbaus aus asbesthaltigen Platten bestand und wollte deshalb die Kosten der Asbestsanierung erstattet bekommen. Das krebserregende und mittlerweile verbotene Asbest wurde in der Vergangenheit vor allem zur Wärmeisolierung und zum Brandschutz verwendet.

Das Oberlandesgericht Celle hatte einen Anspruch auf Schadenersatz in dem Streit verneint und damit begründet, eine 1980 errichtete asbesthaltige Außenfassade sei kein Mangel. Dagegen entschied der BGH im Revisionsverfahren, ein nur unter gravierender Gesundheitsgefahr zu bewohnendes oder umzubauendes Haus sei nur eingeschränkt nutzbar und stellen einen "offenbarungspflichtigen Sachmangel" dar. Dies gelte in besonderem Maße bei Stoffen, die schon in kleinen Mengen krebserregend seien und durch die besonders Heimwerker gefährdet seien. Deshalb müsse ein Käufer über solche Risiken informiert werden.

(Az.: V ZR 30/08 - Urteil vom 27. März 2009)

Quelle: <http://www.tagesschau.de/inland/bghhausbau100.html>

28.03.2009, 10:18

[Zur Dokumentenübersicht](#)