

WB03



So sieht eine Fertighauswand aus, bevor die Felder mit Dämmstoff gefüllt werden und die Innenseite mit Holz oder Gipskarton verkleidet wird.

Foto: imago/Horst Bingemer

Paderborner Familie verliert ihr Haus und ihr Vermögen

Fertighaus müffelt: Verkäufer haftet nicht

Von Christian Althoff

PADERBORN. Eine Familie aus Paderborn, die nach dem Kauf eines alten Fertighauses in Altenbeken Schadstoffe und einen starken modrigen Geruch bemerkt hat, kann vom Verkäufer nicht die Sanierung verlangen.

Das haben die 4. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn und in zweiter Instanz das Oberlandesgericht in Hamm entschieden. Ein Gutachter sagte unserer Zeitung, dass in der Fertighausbranche von einem „Alte-Leute-Geruch“ gesprochen werde, den man ohne Kernsanierung kaum loswerden.

Nach einer Besichtigung hatte das Ehepaar das von einem Makler angebotene Fertighaus aus dem Jahr 1977 im Januar 2021 gekauft. Im April war die Schlüsselübergabe, und im Mai zog die Familie ein. Im November des Folgejahres zog die Familie wieder aus. Sie klagte über einen schlechten Geruch, den man erst nach dem Einzug bemerkt habe und der sich in der Kleidung festsetze. Außerdem gebe es Belastungen der Raumluft mit dem Insektizid Lindan und mit Formaldehyd, die ein Gutachter im Auftrag der Familie gemessen habe.

Vom Vorbesitzer verlangten die Hauskäufer vor Gericht 176.500 Euro – so viel sollte die Sanierung kosten. Doch der Hausverkäufer und der Makler sagten vor dem Landgericht aus, es habe keine Geruchs- oder Schadstoffbelas-

tung gegeben – und der Kläger konnte nicht beweisen, dass der Hausverkäufer den modrigen Geruch nicht doch wahrgenommen hatte. Nur dann hätte er möglicherweise haften müssen. So aber schlossen zwei Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag einen Schadensersatz aus: Zum einen wurde die Haftung „wegen offener und versteckter Sachmängel“ ausgeschlossen – ausgenommen bei Vorsatz oder Arglist des

Verkäufers. Und einem zweiten Passus zufolge haftet der Verkäufer nicht für Schadstoffe im und am Gebäude.

Das Landgericht Paderborn wies die Klage ab und wurde vor wenigen Tagen vom Oberlandesgericht Hamm bestätigt. Dort hatten Zeugen ausgesagt, sie hätten die früheren Hausbesitzer seinerzeit besucht und keinen störenden Geruch festgestellt. Die Richter befragten dazu eine Sachverständige, die erklärte,

Menschen nähmen Gerüche unterschiedlich stark wahr. Nach Ansicht des Gerichts kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die Hausverkäufer und ihre Besucher tatsächlich keinen Geruch bemerkt hätten.

Auch das Argument der Kläger, der Makler habe aufgrund seines Berufs von einer Schadstoffbelastung des Fertighauses wissen müssen, ließ der Senat nicht gelten, weil es an einem Beweis für

die Behauptung fehle. Die Richter schrieben in ihrem Urteil unter dem Aktenzeichen 22 U 117/23: „Nach ständiger Rechtsprechung des BGH besteht bei Vertragsverhandlungen keine allgemeine Pflicht, den anderen Teil über alle Einzelheiten aufzuklären, die dessen Willensentscheidung beeinflussen könnten. Vielmehr ist grundsätzlich jeder Verhandlungspartner für sein Handeln selbst verantwortlich

und muss sich die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen.“ Das bedeutet nicht, dass der Verkäufer dem Interessenten schwere Mängel, von denen er weiß, verschweigen darf.

Die Richter verneinten einen Schadensersatzanspruch des Klägers, verpflichteten ihn zur Übernahme der Prozesskosten und ließen eine Revision nicht zu.

Warum riechen viele alte Fertighäuser so penetrant?

Was hat es mit der Belastung alter Fertighäuser auf sich? Diplom-Ingenieur Bernd Kirchhoff aus Rehbürg-Loccum hat nach eigenen Angaben mehr als 400 Fertighäuser begutachtet und berät Banken, Besitzer und Kaufinteressenten. „Die Hochzeit der Fertighäuser waren die 70er. Da haben einige Firmen bis zu 4000 Häuser im Jahr verkauft.“ Heute seien die Immobilien oft auch wegen des Grundstücks interessant: „Um den Verkauf anzukurbeln, boten manche Firmen ihre Häuser in ausgesuchten Lagen und auf großen Grundstücken an.“ Wenn man heute von belasteten Fertighäusern spreche, gehe es um Bauten, die Anfang der 60er bis Mitte der 80er Jahre entstanden seien. Damals habe es die gesetzliche Vorgabe gegeben, Holz mit Holzschutzmittel zu behandeln – und

in Fertighäusern steckt viel Holz. Die Wände bestehen aus einem Holzgerippe, dessen Freiräume mit Dämmstoff gefüllt sind. Diese Konstruktion wurde dann oft beidseitig mit Spanplatten verkleidet, und die Außenwand bekam noch eine Fassade. „Die Vorschrift, die damals die Hersteller verpflichtet hat, Holzschutzmittel einzusetzen, verpflichtet sie heute, Bauholz nicht mehr chemisch zu behandeln.“ Gut getrocknetes Holz werde nämlich von Schädlingen gemieden. Das Insektizid Lindan, das aus der Konstruktion ausdünste, und Formaldehyd, das aus Spanplatten komme – sie seien meist wegen niedriger Konzentrationen nicht zu riechen. „Der modrige Geruch, über den viele klagen und der oft als ‚Alte-Leute-Geruch‘ beschrieben wird, ist ein Abbauprodukt der

vor Jahrzehnten verwendeten Chemikalien.“ Es handele sich um Chloranisole. „Und die sind fies. Der Geruch setzt sich in Kleidung und Haaren fest, und wenn Sie zum Einkaufen gehen, nehmen sie den mit, und die Leute wenden sich ab.“ Er habe einen Fertighauskäufer betreut, dem eine Arzthelferin gesagt habe, er solle sich vor dem nächsten Be-



Dipl.-Ing. Bernd Kirchhoff

such doch bitte waschen. „Das ist sehr unangenehm. Sie kriegen das nur vorübergehend weg, wenn sie die Kleidung waschen und duschen. Wer will so leben?“ Begutachte er alte Fertighäuser, nehme er Raumluftproben und lasse die in einem Labor untersuchen. „Das ist aussagekräftiger als die Untersuchung von Materialproben oder Hausstaub.“ Bei zehn bis 15 Prozent der Häuser sei die Belastung so niedrig, dass man dort bedenkenlos wohnen könne. „Weitere zehn Prozent kann man nur noch abreißen.“ Die übrigen 75 bis 80 Prozent ließen sich sanieren. „Allerdings reicht ein fünfstelliger Betrag oft nicht aus.“ Beim Sanieren werde die Fassade ringsherum geöffnet. „Die Dämmung wird erneuert und das Holz mit Spezialfarbe gestrichen.“ Gasende Spanplatten im Haus könn-

ten ausgetauscht oder mit speziellen Anstrichen versehen werden. „Es gibt Farben und Absorbervliese, die Formaldehyd umwandeln und abbauen.“ Aus seiner Erfahrung wisse er, dass Raumluftwerte bestimmter Stoffe um 80 Prozent gesenkt werden könnten. Interessenten für alte Fertighäuser rät Kirchhoff, sich beraten zu lassen. „Mit einer Raumluftmessung kostet das etwa 1500 Euro. Ich erlebe immer wieder, dass Leute alte Fertighäuser kaufen, nachdem sie sich in Internetforen Informationen zusammengesucht haben. Die nützen nur nichts, weil Häuser des gleichen Typs unterschiedlich belastet sein können.“ Mehr als einmal habe er erlebt, dass Familien in die Privatsolvanz gegangen seien: „Sie können in dem Haus nicht leben, und sie können es nicht verkaufen.“

Mann ohne Hund sollte Steuern zahlen

HILDEN (WB). Ein jahrelanger Streit zwischen der Stadt Hilden (Kreis Mettmann) und einem Mann, der keinen Hund besitzt, aber Hundesteuer zahlen soll, ist beendet. Vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf machte die Stadt auf Rat der Richterin einen Rückzieher und erließ dem Kläger Marianus Krall die Hundesteuer von 1404 Euro.

Der Mann hatte auf Facebook Bilder mit verschiedenen Hunden gepostet, die seiner Tochter, einer Freundin, Bekannten und einem Nachbarn gehörten. Die Stadtverwaltung schickte ihm Fragebögen zu den Hunden. Weil eine Antwort ausblieb, folgten weitere Schreiben. Krall machte daraufhin in einer Antwort deutlich, dass er keine Hunde besitze, doch die Stadt akzeptierte das nicht, „weil keine gültige Signatur vorlag“. Es folgte ein vierstellige Steuerschätzbescheid.

Die Richterin machte am Freitag deutlich, dass der Steuerschätzbescheid rechtswidrig war, denn es sei nicht klar gewesen, dass der Mann Hunde besitze. Die Stadtverwaltung hätte beispielsweise einen Hausbesuch durchführen können, um das zu überprüfen.

Weniger Wintergäste im Sauerland

WINTERBERG (WB). Die Winterregion Sauerland hat in der auslaufenden Saison trotz langer kalter und sonniger Phasen weniger Gäste angezogen als erwartet. Die Bilanz falle allerdings immer noch besser aus als die des verregneten Winters, teilten die Skiliftbetreiber mit.

Mit etwa 600.000 Wintergästen seien seit Anfang Dezember weniger Menschen gekommen als in anderen Jahren mit ähnlich guten Wetterbedingungen, heißt es in einer Mitteilung der Wintersport-Arena Sauerland, dem Zusammenschluss der Skigebiete. So sei der Anteil der niederländischen Gäste deutlich gesunken.

Über den Sommer hinweg wollen die Betreiber der Skigebiete die Ursachen erforschen, um im nächsten Winter wieder mehr Gäste von dort ansprechen zu können, hieß es. Vor allem im Februar habe die Nachfrage „trotz Top-Bedingungen“ nachgelassen. Die Zeit gilt wegen Ferien der Nachbarländer neben den Weihnachtsferien als Saison-Höhepunkt. Zur Zeit laufen noch zehn Lifte, nach dem Wochenende werde sich das Angebot aber reduzieren. Die überwiegende Zahl der beschnittenen Skigebiete verzeichnete 60 bis 90 Saisonstage.

Gesundheitsministerium fördert 32 neue Betten in Ostwestfalen-Lippe mit fast 18 Millionen Euro

Geld für mehr Kinderpsychiatrie-Plätze

BAD SALZUFLEN (WB/ca) Die Versorgung psychisch kranker Kinder und Jugendlicher soll in Teilen Ostwestfalen-Lippes verbessert werden.

Das Gesundheitsministerium in Düsseldorf hat nach jahrelangen Beratungen über Standorte zugestimmt, die Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie in Bad Salzufflen erheblich zu erweitern. Die Einrichtung gehört zum Klinikum Lippe und ist für junge Patientinnen und Patienten aus den Kreisen Lippe, Herford und Minden-Lübbecke zuständig. Das Land

wird jetzt für einen Erweiterungsbau knapp 18 Millionen Euro zur Verfügung stellen.

Die Versorgung in den übrigen Teilen Ostwestfalen-Lippes gewährleisten weiterhin das Evangelische Klinikum Bethel in Bielefeld und der Landschaftsverband-Westfalen-Lippe in den Kreisen Höxter, Paderborn und Güntersloh.

Schulverweigerung, Fett- und Magersucht, Bindungsstörung, Depression, ADHS, Handyabhängigkeit – solche Diagnosen führen die Liste der Krankheiten an, die in

Bad Salzufflen stationär behandelt werden. Im Durchschnitt bleiben die Patienten vier Wochen. Für Notfälle gibt es außerdem eine Ambulanz.

Allerdings müssen die Kinder und Jugendlichen oft bis zu sechs Monate auf einen Termin warten. Das hat mehrere Gründe. Zum einen fehlen für die Versorgung der jungen Patienten niedergelassene Kinder- und Jugendpsychiatern, weil diese Fachrichtung vielen Medizinstudenten offenbar nicht attraktiv genug erscheint. „Sie wol-

len Blut sehen“, sagte Dr. Ulrich Preuss, der Leiter der Klinik in Bad Salzufflen, vor einiger Zeit in einem Interview mit dieser Zeitung. Vor allem Frauen entschieden sich für diesen Beruf, aber sie arbeiteten später oft halbtags – weil ihre Männer den Haushalt und die Kinder nicht übernehmen.

Ein weiteres Problem ist das Fehlen stationärer Plätze, und das geht das Gesundheitsministerium jetzt an. In Bad Salzufflen soll durch einen Anbau die Zahl der Betten von 48 auf 80 steigen – ein

Plus von 66 Prozent. Gesundheitsminister Karl-Josef Laumann (CDU) wird Dienstag in Düsseldorf an fünf Krankenhäuser Förderbescheide über insgesamt 197 Millionen Euro übergeben. Die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Klinikums Lippe ist die einzige Einrichtung in Ostwestfalen-Lippe, die von der Förderung profitiert.

2023 wurden 20.354 Kinder und Jugendliche aus NRW wegen psychischer Krankheiten oder Verhaltensstörungen stationär behandelt. 62 Prozent waren Mädchen.



Die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Klinikums Lippe in Bad Salzufflen ist für drei Landkreise zuständig. Foto: Althoff