

Rechtliche Überlegungen im Umgang mit Radon-Gas



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Allgemeines

Bei Radon handelt es sich um ein natürliches, im Boden vorkommendes Edelgas, dessen instabile Atome sich in andere, ebenfalls radioaktive Atome verwandeln können. Radon steigt durch poröse Bodenschichten zur Oberfläche auf und stellt bei ungehindertem Austritt aus dem Boden aufgrund der starken Verdünnung keine Gefahr für Menschen dar. Gelangt Radon jedoch durch undichte Fundamente in Gebäude resp. lagern sich dessen Folgeprodukte allmählich in Innenräumen ab, kann das Einatmen von damit versetzter Luft Lungenkrebs verursachen.

Das Bundesamt für Gesundheit hat aufgrund seiner Erfahrung, dass die Radon-Problematik in der Bau- und Immobilienbranche eine zunehmende Rolle spielt, eine Broschüre herausgegeben, die sich neben allgemeinen Informationen zu Radon auch mit möglichen rechtlichen Konsequenzen befasst.¹

Rechtliche Grundlagen

Um die Radon-Exposition zu Hause und am Arbeitsplatz zu regeln, wurde in der Schweiz am 1. Oktober 1994 die Strahlenschutzverordnung (nachfolgend StSV, SR 814.501) mit verbindlichen Grenz- und Richtwerten in Kraft gesetzt. Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen sowie die daraus entstehenden Rechte und Pflichten von Liegenschaftskäufern und -verkäufern näher erläutert.

In Wohn- und Aufenthaltsräumen gilt für Radon-Gas ein über ein Jahr gemittelter Grenzwert von 1000 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³; Art. 110 Abs. 1 StSV). Für Arbeitsorte gilt der über die monatliche Arbeitszeit gemittelte Grenzwert von 3000 Bq/m³, um Sanierungen durchführen zu müssen. Bei Neu- und Umbauten sowie bei Sanierungen gilt ein verschärfter Richtwert von 400 Bq/m³, soweit dies mit einfachen baulichen Massnahmen erreicht werden kann. Wird der gesetzliche Grenzwert überschritten, legen die Kantone die zutreffenden Sanierungsmassnahmen fest (Art. 116 Abs. 1 StSV) und bestimmen die Frist für die bis spätestens Ende 2014 durchzuführenden Sanierungsmassnahmen. Die Kosten solcher Sanierungs-

massnahmen gehen zulasten des betroffenen Eigentümers (Art. 116 Abs. 4 StSV).

Rechtliche Überlegungen bei Liegenschaftstransaktionen

Ein Haus, in welchem der gesetzlich vorgeschriebene Radongrenzwert überschritten wird, stellt eine mangelhafte Kaufsache nach Art. 197 Abs. 1 OR dar, was den Käufer sofort nach Entdeckung dieses Mangels berechtigt, eine Reduktion des Kaufpreises zu verlangen oder den Kauf mit der Wandlungsklage rückgängig zu machen (Art. 201 und Art. 205 OR; vgl. zur Geltendmachung der Mängelrüge den Jus-News-Beitrag in der immobilia-Ausgabe Februar 2006). Voraussetzung für die erfolgreiche Mängelrüge ist allerdings, dass der Käufer den Mangel (nämlich das grenzwertüberschreitende Vorkommen an Radon-Gas resp. der Folgeprodukte im Kaufsobjekt) nicht gekannt hat und es dem Käufer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit auch nicht möglich war, diesen Mangel zu erkennen oder der Verkäufer dessen Nichtvorhandensein nicht zugesichert hat (Art. 200 OR). Weil in Grundstückkaufverträgen normalerweise die Gewährleistung von Sachmängeln ausgeschlossen wird, ist das Mängelrüge-Risiko für den Verkäufer insoweit gebannt, als nicht erfolgreich geltend gemacht werden kann, arglistig die Kenntnis um die besagte Grenzwertüberschreitung im Zeitpunkt des Verkaufs verschwiegen zu haben. Denn diesfalls ist ein vertraglicher Ausschluss der Sachgewährleistung nach dem Gesetz unbeachtlich (Art. 199 OR).

Nach der Lehre und Rechtsprechung wird ein arglistiges Verschweigen im Sinne von Art. 199 OR jedoch gemeinhin nur angenommen, falls eine Aufklärungspflicht des Verkäufers besteht. Sofern der Verkäufer dem Käufer das Nichtvorhandensein von Radon-Gas-Vorkommen im zu verkaufenden Gebäude nicht explizit vertraglich zugesichert hat, kann man sich fragen, ob es nicht vielmehr am Käufer liegt, sich über die Gefahr von Radon-Gas-Vorkommen im Kaufsobjekt zu erkundigen. Denn der Käufer kann im Internet unter www.ch-radon.ch oder bei den zuständigen kantonalen Behördenstellen relativ einfach das Radon-Risiko beim beab-

sichtigten Hauskauf prüfen und entsprechend den Nachforschungsergebnissen vertragliche Vorkehren treffen oder zusätzliche Abklärungen vom Verkäufer verlangen. Jedenfalls geht es unseres Erachtens zu weit, vom verkaufenden Hauseigentümer zu verlangen, sich im Vorfeld eines Verkaufs aktiv um das Radon-Risiko im zu verkaufendem Haus zu kümmern. Sinngemäss empfiehlt auch das Bundesamt für Gesundheit dem Käufer, vor einem Liegenschafts Kauf entsprechende Nachforschungen anzustellen sowie Informationen bezüglich Messungen und Messresultate beim Kanton einzuholen. Hat jedoch der Verkäufer auch im eigenen Interesse vor einem Verkauf bereits entsprechende Nachforschungen angestellt und grenzwertüberschreitende Vorkommen an Radon-Gas resp. Folgeprodukten festgestellt, kann er sich wegen arglistigen Verschweigens nicht auf einen vertraglichen Gewährleistungsausschluss berufen, sofern er den Käufer vor dem Kaufvertragsabschluss darüber nicht umfassend in Kenntnis gesetzt hat.

Zusammenfassung

Das Vorkommen des Edelgases Radon resp. der ebenfalls radioaktiven Folgeelemente in Immobilien stellen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Verträgen mit Immobilien- und Baufachleuten Probleme dar, denen zunehmend Beachtung geschenkt werden müssen. Bei der Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung von Immobilientransaktionen stellt sich insbesondere die Frage, wer das Risiko des grenzwertüberschreitenden Auftretens von Radon-Gas in Immobilien rechtlich zu verantworten hat resp. wie und wieweit man sich vertraglich gegen eine solche Verantwortung absichern kann.

1 Die Broschüre kann beim Bundesamt für Bauten und Logistik (verkauf.zivil@bbl.admin.ch) bezogen werden.