

Altlasten und Grundstückserwerb

– Risiken der Haftungsverteilung des § 24 BBodSchG –

Fall

K möchte von V ein Grundstück erwerben, das ursprünglich in einem Industriegebiet belegen war. Die herannahende Wohnbebauung und die generelle Entwicklung des Quartiers eröffnen ihm die Möglichkeit, dass auch dieses Grundstück künftig zu Wohnzwecken genutzt wird.

Nach Abschluss des Kaufvertrages und bei Beginn der entsprechenden Planungsphasen stellt sich allerdings heraus, dass in diesem Grundstück sog. schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Eine Bebauung ist aufgrund dessen nicht nur aktuell ausge-

schlossen, sondern darüber hinaus verlangt nun die zuständige Behörde von K die Sanierung des Grundstücks.

Sanierung und Kosten

Der Boden spielt in verschiedenster Hinsicht eine zentrale Rolle in unserem Ökosystem. Daher hat der Gesetzgeber im Jahr 1998 und damit vor gut 20 Jahren das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erlassen, das hier weitreichende Schutzmechanismen vorsieht. Den bereits erwähnten Begriff der schädlichen Bodenveränderungen definiert § 2 Abs. 3 BBodSchG als Beeinträchtigungen der Bodenfunktion,

die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Neben verschiedenen vorsorgenden Pflichten sieht das Gesetz insbesondere gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG vor, dass schädliche Bodenveränderungen zu sanieren sind. In seiner persönlichen Reichweite ist diese Sanierungspflicht außerordentlich weit definiert. Nicht nur der Verursacher und der Eigentümer sind hiernach zur Sanierung verpflichtet. Sogar auch der frühere Eigentümer kann (neben verschiedenen weiteren Personen) selbst zur Sanierung verpflichtet sein, § 4 Abs. 6 S. 1 BBodSchG. Die Sanierung selbst kann die zuständige Behörde sodann gem. § 10 Abs. 1 BBodSchG anordnen.

Die Kosten einer hiernach angeordneten Maßnahme tragen gem. § 24 Abs. 1 BBodSchG ebenfalls die Verpflichteten.

Für die Parteien des Kaufvertrages bedeutet dies, dass sie jeweils Interesse an einer entsprechenden Aufklärung und Regelung haben. Allerdings kann die primäre Sanierungspflicht selbst nicht Gegenstand von Vereinbarungen sein, weil die Behörde in ihrer Auswahl unter den Verpflichteten nach pflichtgemäßem Ermessen frei ist (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Juli 2018, § 4 BBodSchG Rn. 16 ff.).

Unter mehreren Verpflichteten besteht sodann ein finanzieller Ausgleichsanspruch

gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG, der sich in wesentlichen Teilen nach den Grundsätzen der Nähe zum Schaden beurteilt. Maßgebender Aspekt ist damit vor allem die Schadensverursachung. Ein Erwerber, der selbst keine schädlichen Nutzungen vorgenommen hat, hat (Solvenz vorausgesetzt) hiernach noch gute Aussichten, sich schadlos zu halten.

Kaufrecht

Die schädliche Bodenveränderung ist (abhängig von der Parteiabrede) regelmäßig ein Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB, was im Übrigen auch schon für den entsprechenden Verdacht gelten kann (Krauß, Immobilienkaufverträge, 8. Aufl., Rn. 3342). Nach allgemeiner Regel werden die Rechte des Käufers wegen Mängeln in Grundstückskaufverträgen ausgeschlossen, sodass im Falle wirksamen Ausschlusses die Gewährleistung gem. § 444 BGB nur im Umfang arglistigen Verschweigens oder einer Garantie eingreift.

Dies muss jedoch nicht für den Ausgleichsanspruch des § 24 Abs. 2 BBodSchG gelten. Die Rechtsprechung erstreckt den Ausschluss der Mängelgewährleistung nur anhand einer ergänzenden Auslegung der allgemeinen Ausschlussklausel im Einzelfall auch auf den Rückgriffsanspruch (vgl. zu ähnlicher Problematik im Mietrecht BGH NJW-RR 2004, 1596). Wünschen die Parteien hier Rechtssicherheit, besteht wiederum Regelungsbedarf.

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. Kai Ensenbach
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-
immobilien



Denn der Ausgleichsanspruch des § 24 Abs. 2 BBodSchG kann auch noch lange Zeit nach Abschluss des Kaufvertrages geltend gemacht werden. Er unterliegt zwar gem. § 24 Abs. 2 S. 3 BBodSchG einer Verjährung von drei Jahren, allerdings beginnt diese erst bei behördlicher Sanierung mit Kostenbeitreibung oder bei eigener Sanierung mit Beendigung der Maßnahme, § 24 Abs. 2 S. 4 BBodSchG. Da die primäre Sanierungspflicht nicht verjährt (vgl. Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Juli 2018, § 4 BBodSchG Rn. 48), kann hier eine außerordentlich lange Haftung entstehen.

Vermietetes Grundstück

Komplizierter gestaltet sich die Konstellation, wenn das Grundstück zudem vermietet war oder gar noch ist und damit die schädliche Bodenveränderung von einem Dritten als sog. Handlungsstörer ausgeht. Denn gem. § 566 Abs. 1 BGB (ggf. i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB) geht das Mietverhältnis in aller Regel unverändert auf den Erwerber über.


Gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG ist neben der Verursachung selbst für den Rückgriffsan-

spruch allerdings auch eine evtl. anderweitige Vereinbarung zu beachten. Diese kann sich häufig aus dem Mietvertrag ergeben und gerade Verträge aus einer Zeit vor Inkrafttreten des BBodSchG bringen hier Risiken mit.

Gem. § 538 BGB hat der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch nicht zu vertreten. Zum vertragsgemäßen Gebrauch kann auch der Umgang mit oder die Erzeugung von umweltbelastenden Stoffen gehören (Lindner-Figura u.a., Geschäftsraummiete, 4. Aufl., Kap. 23 Rn. 217). Eine „normale“ Kontaminierung innerhalb dieses vertragsgemäßen Gebrauchs kann daher vom Vertrag gedeckt sein (Lindner-Figura, 4. Aufl., Kap. 23 Rn. 217). Selbstverständlich treffen den Mieter die jeweils geltenden umfassenden technischen Sicherungspflichten auch innerhalb des vertragsgemäßen Gebrauchs. Gleichwohl haftet der Mieter hier nach nicht, wenn er geltende Umweltstandards beachtet und es gleichwohl zu Verunreinigungen gekommen ist (BGH NJW 2002, 3234 [3235]). Heute sind die geltenden Um-

weltstandards bereits weit höher zu verorten.

Für den Erwerber stellt sich daher auch die Frage nach eventuell mietvertraglichen Vereinbarungen. Anderenfalls kann sich hier der Glaube an einen Rückgriff auf den Mieter als eigentlichen Verursacher

auch ebenso als Trugschluss herausstellen. Mieter und Vermieter müssen also auch hier auf hinreichend klare Regelungen achten. 

von: Dr. Kai Ensenbach, Rechtsanwalt bei ENSENBACH Rechtsanwälte Bremerhaven / Hamburg / Berlin

Starke Werbung für starke Partner!

Das können Sie von uns erwarten: MEDIENDESIGN für kreative Lösungen und Ideen – ein professionelles Logo und ein einprägsames sowie wirkungsvolles Corporate Design. OFFSET- und DIGITALDRUCK. Individuelle WEBSEITEN im responsiven Webdesign – optimiert für mobile Endgeräte sowie Suchmaschinen. Hochwertige WERBE-TECHNIK für Fahrzeugbeschriftungen, Schilder, Banner und Aufkleber. Geschäftsdrucksachen für den kompetenten Firmenauftritt sowie WERBE-ARTIKEL für ein perfektes Marketing!



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de