

Altlastenverdacht

stud. iur. Jonas Vonjahr

BGH V ZR 250/15

§§ 437 Nr. 3, 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 444; 280, 281 BGB

Sachverhalt (gekürzt und verändert): K erwarb am 30.09.2003 mehrere mit einem Gewerbepark bebaute Grundstücke von dem B. K und B schlossen einen wirksamen notariellen Kaufvertrag ab, in welchem die Haftung des B für Sachmängel, mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz und Arglist, ausgeschlossen wurde. In § 5 des Vertrages einigten sich Kläger und Beklagte darauf, dass sie beide unternehmerisch handelten.

B hatte die entsprechenden Grundstücke im Jahr 1989 von einem Hoch- und Tiefbauunternehmen erworben. Ihm war bekannt, dass auf den Grundstücken in den 1960er bis 80er Jahren eine Asphaltmischanlage für den regionalen Straßenbau sowie ein Klärschlammrückhaltebecken betrieben worden waren. V, die damalige Verkäuferin des Grundstücks, hatte vertraglich versichert, dass ihr Bodenverunreinigungen nicht bekannt seien. Ohnehin würden bei einer Demontage vergleichbarer Anlagen üblicherweise auch die Fundamente herausgerissen und eventuelle Verunreinigungen ausgebaggert. Ob B ausgehend von diesem Vertrag davon überzeugt war, dass der Verdacht von Bodenverunreinigungen endgültig ausgeräumt war, lässt sich nicht klären.

Am 06.07.2005 wird dem K die ehemalige Nutzung des Grundstücks bekannt. Da er den Verdacht hat, dass Bodenverunreinigungen durch die ehemalige Nutzung zurückgeblieben seien und er daher Angst hat, sein Grundstück könnte an Wert verloren haben, fordert der K Schadensersatz in Höhe der Wertminderung des Grundstücks. Ob tatsächlich eine Bodenverunreinigung besteht, ist ungewiss.

Hat K Anspruch auf Schadensersatz gegen B?

EINORDNUNG

Im Examen werden innerhalb des Kaufrechts gerne Fälle mit Immobilien abgefragt. Dies gilt nicht zuletzt aufgrund der vielfältigen unüblichen Konstellationen, die in diesen Fällen möglich sind. Besonders entscheidend könnte in dem Bereich diese Entscheidung sein, in welcher der BGH den Sachmängelbegriff in Bezug auf Altlastenverdacht bei Grundstücken präzisiert bzw. erweitert. Ein Altlastenverdacht wird dabei neuerdings auch unabhängig vom Altlastenkataster geprüft.

Bezogen auf den subjektiven Tatbestand der Arglist hält der Verkäufer einen Sachmangel mindestens für möglich, wenn er die frühere Nutzung des Grundstücks kannte und es zumindest für möglich hielt, dass diese einen Altlastenverdacht begründet. Auch insoweit müssen keine konkreten Tatsachen hinzutreten, die den Altlastenverdacht erhärten.

Macht der Verkäufer, der aus der ihm bekannten früheren gefahrenträchtigen Nutzung des Grundstücks den Schluss auf einen möglichen Altlastenverdacht gezogen hat, geltend, er habe bei Vertragsschluss angenommen, der Altlastenverdacht sei ausgeräumt gewesen, muss er dies anhand objektiver Umstände plausibel machen. Für entsprechende Umstände trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast.

ORIENTIERUNGSSÄTZE

Begründet die frühere Nutzung eines Grundstücks einen Altlastenverdacht, weist dieses einen Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB auf, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen. Insbesondere bedarf es für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten.

Verschweigt der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, so handelt er arglistig im Sinne von § 444 BGB.

GUTACHTERLICHE LÖSUNG

A. Anspruch aus Schadensersatz statt der Leistung
gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 u. 3, 281 Abs. 1 S.1 BGB

I. Kaufvertrag

II. Sachmangel bei Gefahrübergang

1. Sachmangel

- a) Mangel gem. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB
- b) Mangel gem. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB
- c) Mangel gem. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB

2. Zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs

3. Keine Nacherfüllung, § 437 Nr. 1, 439 BGB

4. Zwischenergebnis

III. Angemessene Fristsetzung zur

Nach erfüllung bzw. Entbehrlichkeit

IV. Vertretenenmüssen des Verkäufers

V. Keine Verjährung, § 438 BGB

1. Fristbestimmung

2. Wahrung der Frist

VI. Kein Ausschluss der Mängelhaftung

1. Gesetzlicher Haftungsausschluss

2. Vertraglicher Haftungsausschluss

3. Arglistiges Verschweigen gem. § 444 BGB

4. Zwischenergebnis

VII. Umfang des Schadensersatzes statt der Leistung

B. Ergebnis

A. Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung gem.

§§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 u. 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB

K könnte gem. §§ 437 Nr. 3, 434, 280 Abs. 1 u. 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB einen Anspruch auf Ersatz in Höhe der Wertminderung des von ihm gekauften Grundstücks gegen B haben.

I. Kaufvertrag

Voraussetzung dafür ist zunächst das Vorliegen eines Kaufvertrags i.S.d. § 433 BGB. Dieser setzt eine Einigung der Vertragsparteien voraus. B und K haben sich am 30.09.2003 auf einen Kaufvertrag über drei Grundstücke geeinigt. Somit liegt ein Kaufvertrag gem. § 433 BGB vor. Da der Kaufvertrag notariell beglaubigt wurde, haben K und B auch das Formerefordernis der §§ 311b, 128 BGB für Immobilienkaufverträge erfüllt.

II. Sachmangel bei Gefahrübergang

Weiterhin müsste auch ein Sachmangel bei Gefahrübergang vorliegen. Dafür müsste das Grundstück gem. §§ 433, 434, 446 S. 1 BGB bei Gefahrenübergang einen kaufrechtlich relevanten Mangel aufgewiesen haben.

1. Sachmangel

Ein Sachmangel liegt vor, wenn die Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit in einem negativen Sinne abweicht.¹ Die Beschaffenheit umfasst dabei alle Umstände, die mit dem physischen Zustand der Kaufsache zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs zusammenhängen.²

a) Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB

Ein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB läge vor, wenn die Kaufsache zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufgewiesen hat. Eine erforderliche vertragliche Vereinbarung im Rahmen des Vertragsabschlusses oder eine nachträgliche Vereinbarung über die Beschaffenheit des Grundstücks liegt nicht vor. Es besteht somit kein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB.

b) Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB

Ein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB läge vor, wenn die Sache sich nicht zur Verwendung nach vertraglich vorausgesetzter Art und Weise eignen würde. Die daraus folgende Eignung zu einem bestimmten Verwendungszweck kann auch konkludent bestehen.³ Gesonderte Zusagen über einen Verwendungszweck sind hier allerdings auch unter dieser Maßgabe nicht ersichtlich. Es liegt mithin kein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB vor.

c) Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB

Der Sachmangel des Grundstücks könnte sich allerdings aus § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB ergeben. Demnach wäre die Mangelfreiheit der Sache über die Vorschriften des § 434 Abs. 1 S. 1 u. 2 Nr. 1 BGB hinaus nur dann gegeben, wenn sich die Sache bei Gefahrenübergang zur gewöhnlichen Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, welche der Schuldner sowohl nach Art der Sache erwarten kann, als auch bei Sachen gleicher Art üblich ist. Zur gewöhnlichen Verwendung eignet sich eine Sache, wenn sie sich zu einer Verwendung eignet, die dem Erwartungshorizont, welcher durch den Vergleich mit Sachen der gleichen Gattung

¹ Saenger in: Hk-BGB, 10. Aufl. 2019, § 434 BGB Rn. 8; Weidenkaff in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), 78. Aufl. 2019, § 434 BGB Rn. 7.

² Faust in: Beck-Online Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Stand: 01.11.2018, § 434 BGB Rn. 27.

³ vgl. Saenger in: Hk-BGB (Fn. 1), § 434 BGB Rn. 11.

naheliegend ist, entspricht.⁴ Bei der üblichen Beschaffenheit einer Sache ist auf die objektive Käufererwartung abzustellen.⁵ Vorliegend besteht der Verdacht eines mit Altlasten belasteten Grundstücks. Dies ist insofern problematisch, als dass ein Grundstück, das einem Altlastenverdacht unterliegt, bereits nicht uneingeschränkt zur gewöhnlichen Verwendung nutzbar ist. Schon der Verdacht einer Belastung des Grundstücks kann sowohl einer Vermietung oder Verpachtung als auch einem Weiterverkauf im Wege stehen. Ein Altlastenverdacht könnte potenzielle Mieter, Pächter und Käufer abschrecken. Auch ist ausgehend von der objektiven Käufererwartung ein Grundstück ohne Altlastenverdacht anzunehmen. Ein Grundstück mit anhaftendem Altlastenverdacht mindert den Weiterverkaufswert des Grundstücks nicht unerheblich. Auch besteht eine deutlich erhöhte Gefahr einer öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme.⁶ Nicht zuletzt kann ein Altlastenverdacht die Bebauung eines Grundstücks nicht unwesentlich erschweren. Zumindest ein hinreichend konkreter Altlastenverdacht stellt also bereits eine Abweichung von der objektiv zu erwartenden Beschaffenheit dar. Demnach ist davon auszugehen, dass ein Altlastenverdacht allgemeinhin einen Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB darstellt.

Fraglich ist, ob der Altlastenverdacht im vorliegenden Fall hinreichend konkret ist. Das Grundstück taucht nicht im regionalen Altlastenkataster auf. Auch ist laut Sachverhalt eine Dekontamination des entsprechenden Grundstücks bei einem Rückbau der ehemaligen Anlagen zumindest üblich.

Die ursprüngliche Benutzung des Grundstücks lag hier unter anderem in der Nutzung als Klärschlammrückhaltebecken. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Verwendung eine nicht unerhebliche Belastung chemischer und biologischer Natur entsteht. Dies allein begründet schon einen konkreten Verdacht und macht eine Eintragung ins Altlastenkataster unerheblich.⁷ Ein Nachweis, dass der Altlastenverdacht unerheblich ist, ist für K nur unter unzumutbaren Umständen zu erbringen. Folglich ist von einem ausreichend konkreten Altlastenverdacht auszugehen. Mithin liegt ein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB vor.

2. Bei Gefahrenübergang, §§ 434 Abs. 1 S. 1, 446 S. 1 BGB

Der genannte Sachmangel müsste gem. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB bereits zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs vorgelegen haben. Der Zeitpunkt des Gefahrenübergangs ist gem. § 446 BGB der Zeitpunkt der Übergabe der Sache an den Käufer. Bei Grundstückskäufen ist es üblich, vertragliche Regelungen bezüglich des Gefahrenübergangs zu treffen, wobei auch eine Vorverlegung des Gefahrenübergangs auf den Abschluss des Vertrages denkbar wäre.⁸

Der genaue Zeitpunkt des Gefahrenübergangs ist im vorliegenden Fall nicht eindeutig feststellbar. Allerdings ist der konkrete Zeitpunkt nicht von Belang. Da es sich bei dem in Frage stehenden Sachmangel um einen Altlastenverdacht handelt, der auf der Nutzung des Grundstücks bis zum Jahr 1989 fußt, hat der Mangel unstreitig auch 2003 und somit im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs bestanden.

3. Zwischenergebnis

Es liegt ein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB bei Gefahrenübergang vor. Dementsprechend besteht eine Pflichtverletzung des B in Form einer Schlechtleistung.

III. Angemessene Fristsetzung zur Nacherfüllung

Der K müsste der B außerdem gem. § 281 Abs. 1 S. 1 BGB eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt haben. Dies hat er nicht getan.

Die Setzung einer Frist zur Nacherfüllung könnte allerdings entbehrlich sein. Dies wäre der Fall, wenn der Schuldner die Leistung endgültig verweigert (§ 281 Abs. 2 Alt. 1 BGB) oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung beiderseitiger Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs rechtfertigen (§ 281 Abs. 2 Alt. 2 BGB). Der Mangel besteht in einem bloßen Verdacht. Zur Beseitigung dieses Mangels müsste der B also den Nachweis erbringen, dass das Grundstück nicht durch Altlasten belastet ist. Da dieser Nachweis impraktikabel für alle Vertragsparteien wäre, ist die Nachfristsetzung gem. § 281 Abs. 2 Alt. 2 BGB entbehrlich.

Darüber hinaus könnte B sich arglistig verhalten haben. Arglistiges Verhalten des Schuldners, insbesondere hinsichtlich des Vorliegens von Sachmängeln beim Kauf- und Werkvertrag, führt im Regelfall dazu, dass besondere Umstände i.S.d.

⁴ Faust in: BeckOK (Fn. 2), § 434 Rn. 58.

⁵ BGH NJW 2007, 1351; Weidenkaff in: Palandt (Fn. 1), § 434 Rn. 30.

⁶ Vgl. BGH NJW 2018, 389.

⁷ Vgl. BGH NJW 2018, 389; OLG Saarbrücken, BeckRS 2015, 122983.

⁸ Westermann in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band IV, 8. Aufl. 2019, § 446 Rn. 14.

Absatzes 2 anzunehmen sind.⁹ Für diese Annahme spricht schon, dass in den Fällen von Arglist der Schuldner, der durch die Setzung einer angemessenen Frist geschützt wird, schon nicht mehr schützenswert ist, da er die Situation gerade durch die Verletzung seiner Pflichten herbeigeführt hat. Vorliegend könnte der B den Mangel arglistig verschwiegen haben. Dies könnte darin zu sehen sein, dass B die K nicht über die ehemalige Nutzung des Grundstücks und eine darauf basierende Exposition des Grundstücks bezüglich Altlasten aufklärte. Problematisch ist, dass arglistiges Verschweigen nur bei Fällen des Vorsatzes, nicht bei Fällen irgendwie gearteter Fahrlässigkeit Anwendung findet.¹⁰ B müsste also vorsätzlich einen Altlastenverdacht verschwiegen haben. Fraglich ist nicht nur, ob der B den Altlastenverdacht erkennen konnte, sondern auch, ob er von selbigem ausging und deswegen keine Angaben zur Vornutzung des Grundstücks machte. Laut Sachverhalt kann keine von beiden Seiten nachweisen, dass B vorsätzlich handelte bzw. dass er davon ausging, dass alle Altlasten beseitigt wurden und dementsprechend gar kein Altlastenverdacht besteht. Für die Lösung des Falles kommt es daher auf die Frage der Darlegungspflicht an. Grundsätzlich trifft K die Darlegungspflicht sowohl bezüglich des Sachmangels als auch bezüglich der Arglist des B. Hier ist allerdings von einer sekundären Darlegungspflicht des K auszugehen. Daraus folgt, dass von einem arglistigen Verschweigen ausgegangen werden muss, solange der B nicht schlüssig darlegen kann, warum er fest davon ausging, dass keine Altlasten am Grundstück bestehen. Mithin handelte er arglistig. Die Setzung einer angemessenen Frist i.S.d. § 281 Abs. 1 S. 1 BGB ist folglich gem. § 281 Abs. 2 Alt. 2 BGB entbehrlich.

IV. Vertretenmüssen

B müsste die Pflichtverletzung, die hier in der Verschaffung der mangelbehafteten Sache liegt, auch zu vertreten haben. Maßgeblich bezüglich des Vertretenmüssens der Schlechtleistung ist der Zeitpunkt der Leistung. Das Vertretenmüssen wird gem. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB darüber hinaus grundsätzlich vermutet. Folglich hat der B die Pflichtverletzung in Form einer Schlechtleistung zu vertreten, wenn er sich nicht wirksam exkulpieren kann. Eine entsprechende Exkulpation gelingt B nicht. Er hat die Pflichtverletzung in Form der Verschaffung einer mangelfreien

Sache zu vertreten.

V. Keine Verjährung, § 438 BGB

Fraglich ist allerdings, ob der Anspruch der K gegen den B verjährt ist. Die Verjährung des Anspruchs auf Mängelansprüche ergibt sich aus § 438 BGB.¹¹

1. Fristbestimmung

Es liegt ein Kaufvertrag über ein Grundstück vor. Der Mangel ist ein Altlastenverdacht. Dies ist kein Sachmangel i.S.d. § 438 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Auch bestimmt sich die Frist nicht nach § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB, da sowohl Nr. 1 lit. a als auch Nr. 2 lit. b lediglich in den Fällen einschlägig sein können, in denen ein Mangel an einem Bauwerk auftritt. Das Grundstück, welches der K kaufte, ist allerdings unbebaut. Die Frist bemisst sich dementsprechend nach dem Auffangtatbestand der Nr. 3. Sie beträgt folglich zwei Jahre.

2. Wahrung der Frist

Diese Zweijahresfrist müsste gewahrt sein. Gem. § 187 Abs. 1 BGB beginnt die Frist am 01.10.2003. Das Ende der Frist ist gem. § 188 Abs. 2 der 30.09.2005. K leitet ab dem 06.07.2005 schnellstmöglich die entsprechenden Schritte ein, wodurch die Frist nach § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB unproblematisch gewahrt wird.

VI. Kein Ausschluss der Mängelhaftung

Die Pflicht der Haftung für Mängel dürfte für den B nicht ausgeschlossen sein.

1. Gesetzlicher Haftungsausschluss

Gründe für einen gesetzlichen Ausschluss der Mängelhaftung des B sind nicht ersichtlich. Ein solcher Ausschluss besteht demzufolge nicht.

2. Vertraglicher Ausschluss

Die Mängelhaftung ist aber im Rahmen des Grundsatzes der Vertragsautonomie grundsätzlich dispositives Recht, was sich aus dem Umkehrschluss zu Begrenzungen der Möglichkeiten zum Haftungsausschluss (u.a. §§ 275, 444 BGB) ergibt, und könnte dementsprechend vertraglich in Form einer wirksamen Freizeichnung ausgeschlossen worden sein.¹² Eine wirksame Absprache über den Ausschluss der Mängelgewährleistung seitens B könnte sich

⁹ BGH NJW 2008, 1371; 2007, 1534; 2007, 835; LG Bonn NJW 2004, 74 (75); Busche in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band V/1, 7. Aufl. 2018, § 636 BGB Rn. 16; Gutzeit, Der arglistig täuschende Verkäufer, NJW 2008, 1359 (1360).

¹⁰ Vgl. BGH, NJW 2018, 389.

¹¹ Westermann in: MüKoBGB (Fn. 8), § 438 BGB Rn. 1.

¹² vgl. Weidenkaff in: Palandt (Fn. 1), § 435 BGB Rn. 3; Westermann in: MüKoBGB (Fn. 8), § 444 BGB Rn. 1f.

aus dem vertraglichen Haftungsausschluss ergeben, der ausgenommen für Vorsatz und Arglist gilt.

Unabhängig vom Wortlaut des Haftungsausschlusses greift selbiger gem. § 444 Alt. 1 BGB nicht in Fällen des arglistigen Verschweigens. Wie dargelegt ist ein solches seitens des B gegeben. Der vertraglich vereinbarte Haftungsausschluss greift folglich gem. § 444 BGB nicht.

3. Zwischenergebnis

Der B hat die Haftung für den vorliegenden Fall nicht wirksam ausgeschlossen.

VII. Umfang des Schadensersatzes

Der Schadensersatz besteht in der Höhe der Wertminderung des Grundstücks, der sich aus dem bloßen Altlastenverdacht ergibt.

B. Ergebnis

K hat gegen B Anspruch auf Ersatz der durch den Altlastenverdacht entstandenen Wertminderung gem. §§ 437 Nr. 3, 434, 280 Abs. 1 u. 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB.

FAZIT

Der BGH hat mit diesem Urteil entschieden, dass schon ein bloßer Altlastenverdacht aufgrund einer früheren Nutzung eines Grundstücks einen Sachmangel darstellen kann. Weitere Umstände, insbesondere das tatsächliche Vorhandensein von Altlasten, müssen nicht hinzutreten.

Ein Verkäufer handelt bereits dann arglistig und kann sich nicht auf einen Haftungsausschluss berufen, wenn er eine ihm bekannte, frühere altlastenverdächtige Nutzung des Grundstücks gegenüber dem Käufer verschweigt. Der BGH hat mit der vorliegenden Entscheidung die Schwelle für die Annahme eines arglistigen Verhaltens auf Verkäuferseite bedeutend abgesenkt. Das Gericht bejaht ein arglistiges Handeln des Verkäufers nämlich schon, wenn dieser eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, gegenüber dem Käufer verschweigt, das käuferfreundliche Urteil wird vom allem Dokumentationspflichten auf Verkäuferseite auslösen.