

Vorsicht bei Altlastenverdacht

Regelmäßig werden Grundstücke verkauft, die im Verdacht stehen eine Altlast zu sein. Zu der Frage, ob und in welchem Umfang der Verkäufer bei Vorliegen eines solchen Verdachts zur Nacherfüllung verpflichtet ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 11. November 2022 (V ZR 213/21) entschieden.

Im konkreten Fall ging es um den Verkauf von Wohnungen auf einem Grundstück, auf dem sich eine aufgefüllte Kiesgrube befand. Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte aufgrund eines hierdurch begründeten Altlastenverdachts auf Nacherfüllung bzw. Ausräumung des Verdachts gegen den Verkäufer.

Der BGH hat entschieden, dass ein Grundstück mit objektiv bestehendem Altlastenverdacht schon wegen des Risikos der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme und wegen der mit einem Altlastenverdacht verbundenen Wertminderung einen Sachmangel aufweist. Ein Sachmangel verschafft dem Käufer grundsätzlich einen Anspruch auf Nacherfüllung. Bei Vorliegen eines Altlastenverdachts umfasst der Nacherfüllungsanspruch nach dem BGH aber zunächst nur die Ausräumung des Verdachts durch Aufklärungsmaßnahmen. Bestätigt sich der Verdacht nicht, kann der Käufer auch keine Beseitigung von Altlasten verlangen.

Ein Anspruch auf Beseitigung von Altlasten steht dem Käufer somit erst dann zu, wenn eine über den Altlastenverdacht hinausgehende tatsächliche und nicht nur unerhebliche Bodenbelastung vorliegt. Dies ist nach Auffassung des Gerichts jedenfalls dann der Fall, wenn nach öffentlich-rechtlichen Kriterien eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegt.

Ist dem Verkäufer schon bei Verkauf des Grundstücks ein Altlastenverdacht bekannt, der sich später als zutreffend herausstellt, handelt der Verkäufer nach Ansicht des Gerichts auch im Hinblick auf die tatsächlich vorhandenen Altlasten arglistig. Dies führt dazu, dass er sich nicht auf einen vereinbarten Haftungsausschluss für Altlasten berufen kann.

Im Ergebnis bestätigt die aktuelle Rechtsprechung des BGH, dass mit einem Altlastenverdacht beim Grundstückskauf offen umgegangen werden sollte und haftungsbeschränkende Altlastenklauseln in solchen Verträgen aus Sicht des Verkäufers vorgesehen werden sollten.

Ihr Team von

PAULY • Rechtsanwälte

Cäcilienstraße 30

50667 Köln

Tel.: 0221 / 250 890 - 0

Fax: 0221 / 250 890 - 69

www.pauly-rechtsanwaelte-koeln.de

Köln, 30.01.2023