

Grundstück kontaminiert – Wer haftet? Altlastenklauseln und zivilrechtliche Ansprüche

GAB/ITVA-Altlastensymposium 2019

in Aschaffenburg

Rechtsanwälte

Dr. Achim Willand

Moritz-Mathis Felder

Intro: *Eigentümer findet im Boden PFC*

Öffentlich-rechtlich:

- AbfallR: Entsorgungspflicht für Bodenaushub?
- BodSchR: kann Behörde Maßnahmen anordnen?

Zivilrechtlich:

- Verhältnis zum Verkäufer: Sachmangel?
- Verhältnis zum Verursacher/Nachbarn:
 - Eigentumsverletzung (§ 823 Abs. 1 BGB)?
 - Beeinträchtigung, die nicht zu dulden ist (§ 1004 BGB)?

Übersicht

I. Grundkonstellationen – Rechtsbeziehungen

II. Verhältnis: Zivil- und öffentliches Recht

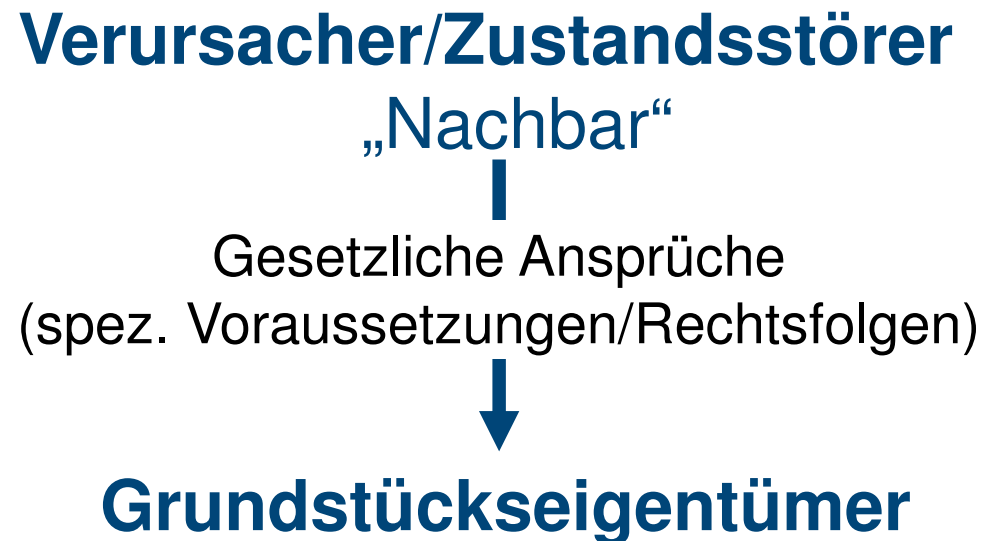
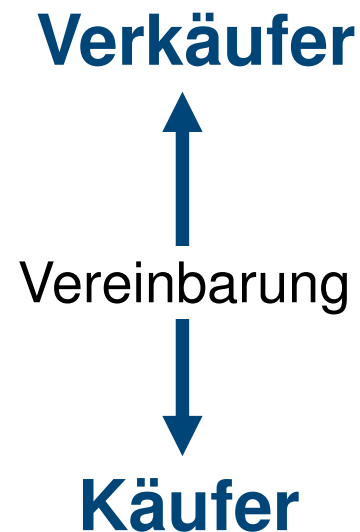
III. Risikoverteilung Verkäufers-Käufer

1. Gewährleistungsausschluss

2. Altlastenklausel

IV. Ansprüche gegen den Verursacher/Störer („Nachbarn“)

I. Grundkonstellationen – Rechtsbeziehungen

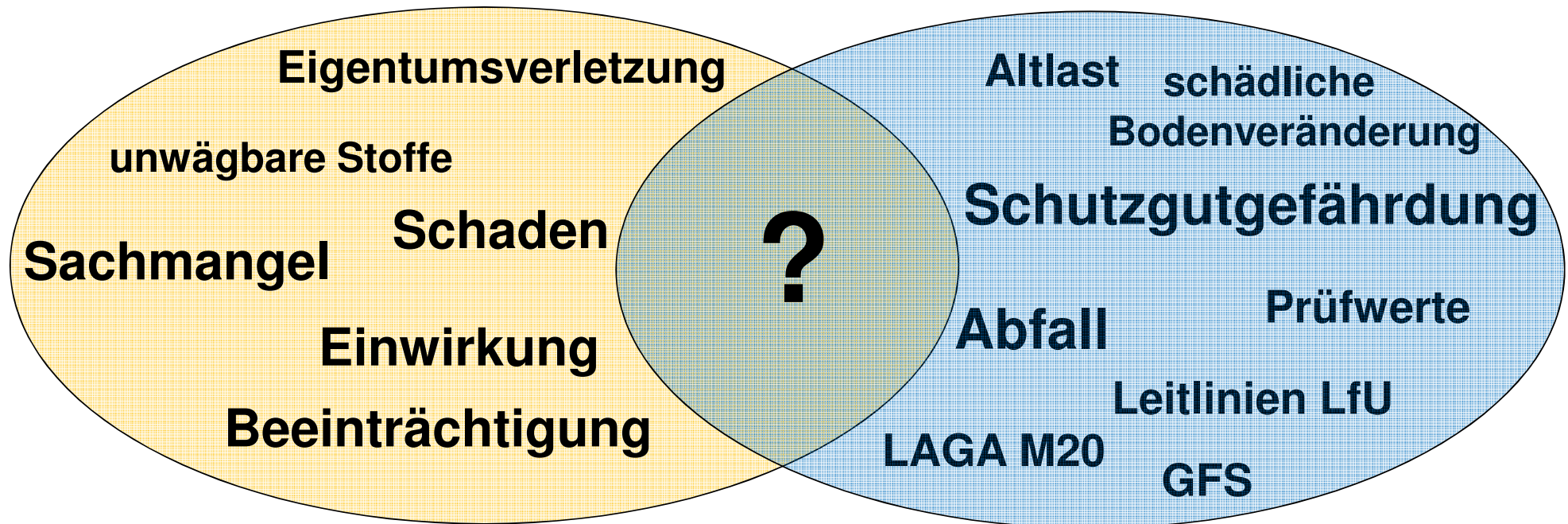


- Kaufvertrag (Vertragsfreiheit)
- Zwingendes Vertragsrecht
- Nachbarrecht; Schadens- und Aufwendungsersatz, Störerausgleich

II. Zivil- und öffentliches Recht

Zivilrecht

Öffentliche Recht



PFC-Belastungen – Rechtsfolgen

PFC-Belastung Boden-GW	BodSchR	AbfallR	KaufR	§1004 BGB
< Z0	/	/	je nach Verein- barung: Sachmangel	(-)
> Z1.1/1.2/ Stufe-1-Wert	Detail- untersuchung	Abfall		(+)
> Z2/ Stufe-2-Wert	LfU: i.d.R. Sanierung	Abfall		(+)

III. Risikoverteilung Verkäufers-Käufer

Gesetzlicher Normalfall: Kontaminationen lösen Ansprüche des Käufers aus (v.a. Minderung, Rücktritt, SE)

Praxis:

- Gewährleistungsausschluss
 - Käufer sind keine Kontaminationen bekannt
 - Risiko erscheint abschätzbar (*Preisnachlass*)
- Altlastenklausel
 - Untersuchungs- und ggf. Sanierungsbedarf
 - Risiko nicht kalkulierbar

1. Gewährleistungsausschluss

*„Alle Rechte des Käufers wegen **Kontaminationen des Bodens und Grundwassers** [...] sind ausgeschlossen...“*

- Ausschluss i. d. R. wirksam
- Gewährleistungsrechte nur noch bei ... (§ 444 BGB)
 - Garantie bestimmter Grundstücksbeschaffenheit
 - **arglistiger Täuschung**
- **Käufer trägt kontaminationsbezogenen Mehraufwand**

Gewährleistungsausschluss: wofür?

*„Die Gewährleistung für etwaige **schädliche Bodenveränderungen** oder **Altlasten** ist ausgeschlossen.“*

- **Voraussetzungen nach Bodenschutzrecht?**
- **Verkäufer haftet für Kontaminationen unterhalb der Gefahrenschwelle nach BBodSchG (s.o.)**

Maßnahmen und Kosten – Typisierung

Umfang kontaminationsbezogener Vereinbarungen – Kosten nach

„Altlast“

Bodenschutzrecht

- Untersuchung
(§ 9 Abs. 2 BodSchG)
- Sanierung
(§ 4 Abs. 3 BodSchG)

„Baukosten“

- Entsorgung baubedingten Bodenaushubs (§ 6 Abs. 2 KrWG)
- Mehraufwand beim Bau: *Grundwasserhaltung, Abdichtung des Bauvorhabens, Schutzmaßnahmen etc.*

2. Altlastenklausel: Checkliste Strukturelemente

1. Beschaffenheitsvereinbarung (insb. beabsichtigte Nutzung)
2. Dokumentation: Kenntnisstandes und Aufklärung
- 3. Abgrenzung der erfassten Maßnahmen und Kosten**
4. Risikoverteilung (Bebaubarkeit, Kostenschwelle etc.)
5. Abwicklung der Untersuchung, Sanierung, Abrechnung etc.
6. Gewährleistungsausschluss wg. Kontaminationen im Übrigen

Altlastenklausel: Praxis (1)

1. Abgrenzung der erfassten Maßnahmen/Kosten
 - Oft unklar, ob z.B. kontaminierter Bodenaushub erfasst ist
2. Wenig praxisgerechte Abwicklungsregeln
 - „Abschließende“ Kostenschätzung durch Gutachter
 - Kurzfristige/„verbindliche“ Festlegung der Maßnahmen durch Behörde

Altlastenklausel: Praxis (2)

3. „Kostendeckel“: Käufer trägt Kosten bis zum Höchstbetrag;
Verkäufer die darüber hinausgehenden Aufwendungen
 - Streit anfällig: Waren die Aufwendungen des Käufers erforderlich?

IV. Ansprüche geg. d. Verursacher/ Zustandsstörer

- **Fallbeispiel:** PFC-Einträge von einem Grundstück auf ein anderes (z.B. über Grundwasserpfad)
- Auf dem betroffenen Grundstück
 - wird eine Untersuchung (§ 9 BBodSchG) angeordnet
 - fällt kontaminierter Bodenaushub an
 - darf nicht mit Grundwasser gewässert werden

Ansprüche geg. den Verursacher/ Zustandsstörer

- **Kein genereller Anspruch auf Schadensersatz wegen Schadstoffeinträgen ins Grundstück**
- **Anspruchsgrundlagen:**
Schadensersatz-, Nachbar-, Wasserrecht etc.
- **Spezifische Voraussetzungen, z.B.**
 - Verschulden (Pflichtwidrigkeit)/Haftung ohne Verschulden
 - Ggf. Duldungspflicht bzgl. Einwirkungen
 - Zielgerichtete Verursachung (z.B. auf Gewässer bezogene Tätigkeit)

Anspruchsgrundlagen

- Abwehr und Beseitigung von Einträgen (§ 1004 BGB)
- Schadensersatz weg. unerlaubter Handlung (§ 823 Abs. 1 BGB)
- Entschädigung f. hinzunehmende Einträge (§ 906 Abs. 2 BGB an.)
- Ersatz für Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen (§ 24 Abs. 2 BBodSchG)
- Ersatz für Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB)

Beseitigung von Einträgen: § 1004 Abs.1 Satz 1 BGB

„Wird das Eigentum [...] beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.“

- **Anspruch auf Beseitigung eingetragener Schadstoffe**
 - + grds. Wiederherstellung vorherigen Zustands (Wege etc.)
- **„Störer“: *Verursacher und Zustandsstörer***
 - Eigentum des Grundstücks mit d. Schadstoffquelle reicht nicht
 - Kenntnis v.d. Quelle, Möglichkeit zur Beendigung der Störung
 - Neuer Eigentümer haftet für Einträge ab Eigentumsübergang

Störerausgleich: § 24 Abs. 2 BBodSchG

- **Voraussetzungen, insb.:**
 - Nach §§ 9 bzw. 4 Abs. 3 BBodSchG **erforderliche**
 - Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen
 - Zumindest entsprechend vorangeschrittene Gefährdungsabschätzung
- Ersatzfähig: z.B. Kosten für Abfallentsorgung, wenn Bodenaushub zur Sanierung erforderlich war
(-) wenn Bodenaushub lediglich durch Bauvorhaben bedingt war

Kurz-Fazit

- **Kaufrecht:** Vertragsfreiheit
 - Gewährleistungsregeln/Altlastenklauseln
 - Für welche Kosten und Maßnahmen?

- **Nachbarrecht:**
 - Schwelle: u.E. Belastungen > Z0 bzw. Stufe-1-Wert
 - Vielfalt an Anspruchsgrundlagen und Fallkonstellationen



Rechtsanwalt
Dr. Achim Willand



Rechtsanwalt
Moritz-Mathis Felder

[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

Gaßner, Groth, Siederer & Coll.
Partnerschaft von Rechtsanwälten mdB
EnergieForum Berlin
Stralauer Platz 34
10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0
Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10
E-Mail: berlin@ggsc.de
Web: www.ggsc.de