

Formulierungsbeispiel für eine Regelung zu Altlasten

Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Belastungen des Bodens, der Bodenluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers (einschließlich Änderungen der Beschaffenheit im Sinne von § 22 Wasserhaushaltsgesetz), Abfälle, Schadstoffe in noch vorhandenen unterirdischen Gebäudeteilen, im Boden eingeschlossene oder technische Anlagen oder Teile davon, Halden, Kampfstoffe, Kampfmittel und sonstige Verunreinigungen aller Art. Altlasten sind demnach insbesondere schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Absatz 3 BBodSchG, Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG, Umweltschäden im Sinne von § 2 Nr. 1 und 2 Umweltschadengesetz sowie gefährliche Stoffe und gefährliche Gemische im Sinne von § 3 a) Chemikaliengesetz in allen Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien.

Aushub und – insbesondere im Boden vorhandener – Bauschutt/Trümmerschutt mit einem Zuordnungswert nach LAGA von Z 2 (einschließlich) oder mehr ist in jedem Fall Altlast im Sinne dieser Regelung. Mit Rücksicht darauf, dass die Altlastenhaftung für die im vorhergehenden Satz genannten „Altlasten“ nachfolgend ausgeschlossen wird, wurde der Kaufpreis um _____ € reduziert.

Die Haftung für Sachmängel wegen Altlasten im Sinne dieses Vertrages einschließlich diesbezüglicher Anfechtungs- und Leistungsverweigerungsrechte ist insgesamt ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch etwaige Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG.

Unabhängig vom vorstehenden Haftungsausschluss werden Veräußerer und Erwerber die _____ GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zu den Belastungen des Bodens und/oder des Grundwassers, mit deren Beseitigung/Sanierung der Erwerber nach Erwerb des Kaufgegenstandes behördlicherseits beauftragt werden kann, beauftragen. Der Gutachter wird hierbei auch beauftragt, die zu erwartenden Beseitigungs-/Sanierungskosten verbindlich festzulegen, wobei er die Beseitigungskosten für Bau/Trümmerschutt nicht ermitteln soll. Diese Kosten trägt der Erwerber. Gemäß Abschnitt _____ Abs. _____ dieses Kaufvertrags ist der Erwerber berechtigt, den von Firma _____ GmbH hierbei festgelegten Betrag vom Kaufpreis abzuziehen.

Reduziert sich der Kaufpreis gemäß Abschnitt _____ Abs. _____ durch den von der GmbH festgestellten Altlastenbeseitigungsbetrag um mehr als _____ €, so ist der Veräußerer berechtigt, von den schuldrechtlichen Teilen dieses Kaufvertrages zurückzutreten. Für den Rücktritt gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit nachstehend nicht abweichend vereinbart. Das Rücktrittsrecht ist schriftlich auszuüben gegenüber dem Erwerber an die zuletzt dem Veräußerer mitgeteilte Anschrift oder dem insofern hiermit empfangsbevollmächtigten Notar. Es kann nur bis zum Ablauf von _____ Wochen nach Kenntnis über die ein Rücktrittsrecht begründenden Kosten für die Beseitigung der Belastungen ausgeübt werden und ist dem Erwerber mit einer Frist von 14 Tagen voranzukündigen.

Der Erwerber kann die Ausübung des vorstehenden Rücktrittsrechts des Veräußerers abwenden, indem er den Betrag, um den sich der Kaufpreis durch den Abzug der Altlastenbeseitigungskosten um mehr als _____ € reduziert, selbst trägt („Abwendungsrecht“). Macht der Erwerber von dem Abwendungsrecht Gebrauch, so erlischt das Rücktrittsrecht des Veräußerers. Der Kaufpreis gemäß Abschnitt __ Abs. __ reduziert sich in diesem Fall nur um _____ €. Der Erwerber hat im Falle des Rücktritts des Veräußerers vom Vertrag den Kaufgrundbesitz nach Rückbau der von ihm bereits vorgenommenen baulichen Maßnahmen und Veränderungen wieder an den Veräußerer zurück zu übertragen. Weitergehende Ansprüche des Veräußerers und des Erwerbers wegen vergeblicher Aufwendungen und auf Schadenersatz sind ausgeschlossen.

Tritt der Veräußerer nach der vorstehend getroffenen Vereinbarung vom Kaufvertrag zurück, so hat dieser die Kosten dieses Vertrages und der Rückabwicklung zu tragen.