



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Altlastengefahr durch frühere Grundstücksnutzung ein offenbarungspflichtiger Sachmangel

09.08.2017

## Leitsatz

Begründet die frühere Nutzung des verkauften Grundstücks die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen, weist es unabhängig von dem mit dem Kauf verfolgten Zweck in aller Regel nicht die übliche Beschaffenheit im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB auf.

## Sachverhalt

Die Bundesrepublik Deutschland (Beklagte) war Eigentümerin eines Grundstücks, welches ein Teil des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) war und nichtrechtfähiges Sondervermögen darstellt. Dieses wurde in der Vergangenheit zeitweise als Bahngelände und Schrotthandel genutzt. Ende 2007 kaufte der Kläger das Grundstück. Gem. § 8 Abs. 2 des Kaufvertrages wurde die Sachmängelhaftung ausgeschlossen. Die Beklagte übernahm nach § 8 Abs. 3 keine Garantie für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Altlasten oder eines dahingehenden Verdachts. Darüber hinaus stand in § 8 Abs. 4, dass der Beklagten nicht bekannt sei, dass umweltschädigende Stoffe auf dem Grundstück abgelagert oder eingesickert worden wären. Auch diesbezüglich wurden keine Garantien abgegeben. Die Klägerin nutze das Grundstück als Abstellfläche für Lastkraftwagen. 2012 wollte die Klägerin dann das Grundstück bebauen und stellte erhebliche Bodenbelastungen fest.

Der Klage auf Rückabwicklung des Kaufvertrages, Zahlung von Schadensersatz, Feststellung des Annahmeverzuges und Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten wurde vom LG stattgegeben. Das OLG wies sie ab.

## Entscheidung

Die Revision beim BGH hatte Erfolg. Die Ansprüche ergeben sich zwar nicht unmittelbar aus der Kontamination des Bodens, aber aus der früheren Nutzung als Bahnbetriebsgelände.

Bezüglich der Bodenkontamination könne sich die Beklagte auf den vereinbarten Sachmängelausschluss berufen. Da die Beklagte von der konkreten Kontamination keine Kenntnis hatte und diese auch nicht für möglich hielt, stehe dem § 444 BGB auch nicht entgegen.

Dagegen stelle die frühere Nutzung als Bahnbetriebsgelände einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar. Die frühere Nutzung nach Vortrag des Klägers begründe die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen. Durch Fahr-, Abstell- und Verladebetrieb auf den Bahngleisen könne eine erhebliche Schadstoffbelastung durch Schmiermittelverluste, Unkrautbekämpfung und Bahnschwellenimprägnierung entstanden sein. Es liege dann zumindest ein Sachmangel unabhängig vom Kaufzweck gem. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB vor. Ein Grundstückskäufer müsse zum einen nicht damit rechnen, für die Beseitigung von Altlasten als Zustandstörer herangezogen zu werden. Zum anderen sei die Kontamination ein nicht üblicher Wertminderungsfaktor, den der Grundstückseigentümer nicht erwarte. Die Vorinstanz hätte somit dem angebotenen Sachverständigenbeweis nachgehen müssen. Das OLG habe eine unzulässige Beweiswürdigung vorgenommen, indem es vermutet, dass der kleine Bahnbetrieb die Schadstoffbelastungen nicht herbeigeführt habe. Die Ursächlichkeit der Arglist für den Kaufentschluss sei unerheblich, liegen die Voraussetzungen vor hätte über die frühere Nutzung aufgeklärt werden müssen und der vertragliche Sachmängelausschluss sei irrelevant.



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Außerdem seien nach § 442 Abs. 1 S. 1 BGB die Rechte des Käufers nicht ausgeschlossen. Die Beklagte habe nicht ausreichend dargelegt und bewiesen, dass der Kläger tatsächlich Kenntnis von der früheren Nutzung und der damit verbundenen Gefahr der Bodenkontamination hatte.

## Praxishinweis

Für Verkäufer von Grundstücken wird durch eine weitere BGH Entscheidung klar, dass frühere Nutzungen, die die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen begründen, unbedingt angegeben werden sollten, da sie sonst einen offenbarungspflichtigen Sachmangel darstellen. Auf diesen können sich die Käufer unabhängig von etwaigen Sachmängelhaftungsausschlüssen berufen.