



Altlasten, das völlig unterschätzte Risiko

Viele Erwerber und Verkäufer einer Immobilie sind sich des Haftungsrisikos von Altlasten ihres Grundstücks aufgrund des seit März 1999 geltenden Bundesbodenschutzgesetzes nicht bewusst. Dieses Bundesbodenschutzgesetz dient als typisches Polizeirecht vorrangig dem Ziel, schnell und effektiv Gefahren aus Bodenbelastungen zu beseitigen und dabei möglichst immer einen zahlungsfähigen Sanierungsverantwortlichen zu finden.

Um die einzelnen Bundesländer von solchen Sanierungskosten frei zu halten, wurde extra geregelt, dass die Sanierungspflicht nicht nur den schuldigen Verursacher der Altlasten, also den Handlungsstörer, trifft, sondern auch den jetzigen Eigentümer als Zustandsstörer. Bei Wohnungseigentumsanlagen trifft damit die Haftung auch den Eigentümer der Wohnung im Dachgeschoss, da er zusammen mit der Gemeinschaft für Schäden tief im Boden haftet.

Zivilrechtliche Abreden in Kaufverträgen spielen für die Haftung nach diesem Gesetz keine Rolle.

Handlungsstörer / Zustandsstörer

Regelmäßig wird davon ausgegangen, dass der Verursacher der Bodenverunreinigung als Handlungsstörer vorrangig von der Behörde zur Übernahme der Sanierungskosten herangezogen wird. Nach § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz haftet der Verursacher der Bodenverunreinigung für die Sanierung.

Daneben haftet nach dieser Vorschrift der Grundstückseigentümer als Zustandsstörer. Nicht unerwähnt soll bleiben, dass auch der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das kontaminierte Grundstück haftet. Dies kann z.B. der Mieter oder Pächter sein.

Dieser Zustandsstörer haftet selbst dann, wenn er die Verunreinigung nicht verschuldet hat. Es handelt sich um eine verschuldensunabhängige Einstandspflicht.

Ziel des Gesetzes ist, den zahlungsfähigen Sanierungsverantwortlichen zu finden. Deshalb kann die Behörde statt den zahlungsunfähigen Handlungsstörer als Verursacher der Kontamination vielmehr den zahlungskräftigen Zustandsstörer in Anspruch nehmen, auch wenn dieser die Kontamination weder veranlasst hat noch überhaupt davon wusste. Aus Gründen des polizeirechtlichen Gebots der Effektivität wird daher regelmäßig der derzeitige Eigentümer des Grundstücks als Zustandsstörer zur Altlastensanierung herangezogen, wenn er nicht gerade selbst zahlungsunfähig ist und deshalb nicht über die Sanierungsmittel verfügt.

Eine etwaige vertragliche Regelung im notariellen Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Erwerber zur Übernahme der Kosten der Altlastensanierung sind dabei ohne Belang, da die Behörde nach dem Bundesbodenschutzgesetz keineswegs an solche zivilrechtlichen Vereinbarungen gebunden ist.

Ewigkeitshaftung des früheren Eigentümers

Nach § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes haftet daneben auch der Alteigentümer. Voraussetzung ist zunächst, dass dieser Alteigentümer nach dem 01.03.1999 sein Grundstück übertragen hat, also verkauft oder verschenkt hat. Weitere Voraussetzung ist, dass er zu diesem Zeitpunkt die Kontaminierung durch Bodenverunreinigungen kannte, zumindest aber kennen musste. Hier kommt es nicht auf die Frage an, ob der Eigentümer, der schon zum 01.03.1999 als solcher im Grundbuch eingetragen war, die schädliche Bodenverunreinigung selbst verursacht hat.

Wer am 01.03.1999 im Grundbuch als Eigentümer verzeichnet war, kann daher von der Behörde zur Sanierung in Anspruch genommen werden, auch wenn er längst das Grundstück und die Immobilie wieder veräußert hat, vorausgesetzt er wusste zum Zeitpunkt des Verkaufs von der schädlichen

Bodenveränderung oder hätte diese zumindest wissen müssen.

Jeder, der bereits am und nach dem 01.03.1999 Eigentümer des kontaminierten Grundstücks war, haftet ewig, wenn er von der schädlichen Bodenverunreinigung im Zeitpunkt der Übereignung an den Erwerber wusste oder zumindest hätte wissen müssen.

Geschützt wird nach dem Bundesbodenschutzgesetz nur der gutgläubige frühere Eigentümer, der im Zeitpunkt, als er das Grundstück erworben hat, darauf vertraut hat und auch vertrauen konnte, dass es altlastenfrei ist.

Verjährung

Die Haftung für die Sanierung des Grundstücks ist zeitlich unbeschränkt, da das Altlastenrecht keine Verjährung kennt. Die Sanierungsansprüche nach dem Bundesbodenschutzgesetz können deshalb ohne zeitliche Grenze von der Behörde durchgesetzt werden.

Haftungsbegrenzung

Lediglich für den Zustandsstörer hat das Bundesverfassungsgericht im Beschluss vom 16.02.2000 (Az.: 1 BvR 242/91) die Möglichkeit der Haftungsbegrenzung auf den regelmäßigen Verkehrswert des Grundstücks nach erfolgter Sanierung befürwortet.

Der Handlungsstörer haftet demgegenüber für die Sanierungskosten unbegrenzt, also auch unabhängig vom Verkehrswert des betroffenen Grundstücks mit seinem gesamten Vermögen.

Eine andere Möglichkeit der Haftungsbegrenzung kann dadurch erfolgen, dass mit der Behörde eine vertragliche Regelung vereinbart wird, mit dem Ziel, sich aus der Sanierungshaftung frei zu kaufen. Dies wird aber seinen Preis haben. Dabei ist noch unklar, ob nicht in Zukunft eine Inanspruchnahme erfolgen kann. Um dies auszuschließen, wird regelmäßig eine nicht unerhebliche Geldzahlung gefordert.

Ausgleichsanspruch Zustandsstörer gegen Handlungsstörer

Zunächst trägt gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Bundesbodenschutzgesetz derjenige die Sanierungskosten, der von der Behörde durch Bescheid zur Sanierung herangezogen wurde.

Nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz besteht aber ein Ausgleichsanspruch unter mehreren Sanierungsverpflichteten. Diese Vorschrift sieht einen Rückgriff gegen den oder die Verursacher vor. Nach § 24 Abs. 2 Satz 2 Bundesbodenschutzgesetz hängt der Umfang des Ausgleichs davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist.

Der Zustandsstörer, der von der Behörde in Anspruch genommen wurde, kann also versuchen, die von ihm verauslagten Sanierungskosten vom Handlungsstörer, dem tatsächlichen Verursacher, zu erhalten.

Das Beitreibungsrisiko ist aber erheblich. Der Zustandsstörer muss nachweisen, dass die Altlasten von diesem in Anspruch Genommenen herrühren und nicht etwa von einem anderen Nutzer. Das Ziel dieser gesetzlichen Regelung, den Alleinverursacher einer Bodenverunreinigung mit den vollen Sanierungskosten zu belasten, dürfte meist wegen Zahlungsunfähigkeit des Verursachers oder aber nicht Beweisbarkeit der Verursachung durch diesen ins Leere gehen. Das Risiko verbleibt damit beim Zustandsstörer, der von der Behörde aufgrund des Bundesbodenschutzgesetzes zur Sanierung herangezogen wurde.

Ein Ausgleichsanspruch unter mehreren Zustandsstörern sieht das Gesetz hingegen nicht vor.

Sanierungsvertrag

Das Gesetz sieht ausdrücklich die Möglichkeit eines Sanierungsvertrages zwischen dem Zustandsstörer und der Behörde vor, der gemäß § 13 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz gleichzeitig

die Ausführung des Sanierungsplans enthält. Dabei werden grundsätzlich alle Behörden beteiligt, nicht nur die Umweltbehörde.

Regelmäßig führt dies nicht nur zu einer Verfahrensbeschleunigung, sondern auch seitens des Zustandsstörers zu einer größeren Rechtssicherheit, insbesondere für den Fall, dass durch Änderung der Verordnung verschärfte Bedingungen gelten. Durch den Sanierungsvertrag verbessert sich die Rechtssicherheit des Sanierungspflichtigen regelmäßig, da solche Änderungen sodann nicht mehr zu seinen Lasten gehen.

Altlasten und notarieller Kaufvertrag

Der Verkäufer kann zwar grundsätzlich im Rahmen des notariellen Kaufvertrages einen Gewährleistungsausschluss vornehmen.

Ein solcher Gewährleistungsausschluss greift jedoch dann nicht, wenn dem Verkäufer der Mangel bei Vertragsschluss bereits bekannt ist.

Wenn dem Veräußerer bekannt ist, dass aufgrund von Altlasten Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, kann er im notariellen Kaufvertrag eine Kaufpreismäßigung in Höhe der Sanierungskosten vereinbaren, wenn der Erwerber im Gegenzug ausdrücklich darauf verzichtet, den Verkäufer in Regress zu nehmen, also ein Verzicht auf den Rückgriff vereinbart wird.

Fehlt es an einer solchen Vereinbarung, kann der Erwerber, der von der Behörde zur Sanierung in Anspruch genommen wird, den Verkäufer nur dann in Regress nehmen, wenn der Erwerber beweisen kann, dass der Verkäufer ihm bewusst den Mangel verschwiegen hat bzw. ihn von dem Verdacht nicht informiert hat. Die Haftung des Verkäufers wegen Arglist besteht danach bereits dann, wenn er den bloßen Verdacht einer Altlast hegt, nicht erst, wenn diese definitiv nachgewiesen ist. Allerdings ist auch dann die Verjährungsfrist zu beachten, die bei nachgewiesener Arglist drei Jahre beträgt.

Haftung trotz notarieller Vereinbarung

Wie bereits oben erwähnt, steht es der Behörde frei, wen sie zur Altlastensanierung heranzieht.

Etwaige Regelungen in notariellen Kaufverträgen sind daher oft nicht ausreichend, um die Haftung einzuschränken.

Abgesehen davon, dass Gewährleistungsansprüche aus notariellen Kaufverträgen über Grundstücke bereits innerhalb von zwei Jahren verjähren, wird es in der Regel dem Zustandsstörer auch kaum möglich sein, nachzuweisen, dass der Verkäufer arglistig verschwiegen hat, dass das Grundstück kontaminiert ist.

Umgekehrt wird auch der Verkäufer durch eine notarielle Vereinbarung im Kaufvertrag nicht von der Haftung befreit, da er dennoch von der Behörde zur Sanierung verpflichtet werden kann. Lediglich die Ermäßigung des Kaufpreises allein schützt den Verkäufer daher nicht. Zusätzlich sollte eine Bürgschaft vom Käufer bestellt werden, die außerdem an die Preisentwicklung der Sanierungskosten angepasst werden muss. Ob dazu der Erwerber bereit ist, erscheint fraglich.

Prüfung vor Erwerb

Um sich vor Altlasten zu schützen, bleibt daher nur die Möglichkeit, bereits vor Erwerb einer Immobilie auch das Grundstück genauestens zu prüfen.

Dies gilt insbesondere auch für Erwerber von Eigentumswohnungen, da – wie bereits ausgeführt – die Gemeinschaft für die Kontaminierung des Bodens haftet und damit auch für die Sanierungskosten.

Deshalb sollte der Käufer nicht nur die Nutzungsgeschichte des zu erwerbenden Objektes konkret ermitteln, sondern auch das Altlastenregister der Kommunen einsehen. Des Weiteren bestehen bei den Umweltministerien bzw. beim Bundesumweltamt Altlastenatlanten und Verdachtsflächenkataster. Auch ein Blick in das Grundbuch kann Aufschluss darüber geben, ob z.B. eine Deponiebewilligung eingetragen war. Ferner kann das Wasserbuch beim Amt der jeweiligen Landesregierung eingesehen werden.

Um sich vor immensen Sanierungskosten zu schützen, sollte im Zweifel, insbesondere wenn eine

entsprechende Nutzung durch einen Betrieb erfolgt, der zu einer Belastung des Grundstücks führen kann, wie z.B. Tankstelle oder Reinigung, entweder vom Veräußerer die Vorlage eines entsprechenden Gutachtens gefordert werden oder ggf. sogar in Erwägung gezogen werden, selbst ein solches Gutachten einzuholen, bevor die Haftungsfalle zuschnappt und man aufgrund von Altlasten eben auch „alt aussieht“.

Haftung des Vermieters

Zum Schluss soll nicht unerwähnt bleiben, dass auch der Vermieter für etwaige Kontaminierungen, die durch den Mieter oder Pächter verursacht wurden, in Anspruch genommen werden kann.

Dies gilt z.B. für Fälle, in denen der Vermieter Gewerbeflächen vermietet.

Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter verjähren gemäß § 548 BGB innerhalb von lediglich sechs Monaten nach Rückgabe des Objektes, unabhängig davon, ob der Vermieter innerhalb dieser Frist einen Schaden, den der Mieter/Pächter verursacht hat, überhaupt feststellen konnte.

Zwar gilt auch hier § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, wonach ein Ausgleichsanspruch zwischen dem Zustandsstörer und dem Handlungsstörer besteht.

Dieser Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz kann jedoch durch eine mietvertragliche Regelung ausgeschlossen sein, die noch nicht ein-mal ausdrücklich vereinbart sein muss. Der BGH hat in der Entscheidung vom 28.07.2004 (AZ. XII ZR 163/03) den Ausgleichsanspruch mit dem Verweis daraufhin abgelehnt, dass mietvertraglich auf die gesetzlichen Vorschriften verwiesen wurde, wonach der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand verantwortlich ist. Dadurch ist die Haftung des Mieters für etwaige

Bodenkontaminationen ausgeschlossen, da in dem entschiedenen Fall auch eine mietvertragliche Pflichtverletzung des Mieters nicht nachgewiesen werden konnte, vielmehr der Vermieter verpflichtet war, die Voraussetzungen für den vertragsgemäßen Gebrauch der vermieteten Flächen und Räumlichkeiten hätte schaffen müssen. In dem zu entscheidenden Fall hatte der Mieter eine Kfz-Werkstatt angemietet, in dem vertragsgemäß neue Pkws vor dem Verkauf entwachst wurden.

Dadurch war eine Kontamination des Erdreichs erfolgt. Nach dieser vertraglichen Vereinbarung war der Vermieter verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Bodenverunreinigungen durch das Entwachsen der neuen Fahrzeuge unterbleibt, dies aber versäumt hat, so dass aus diesem Grund auch ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz verneint wurde.

Wer als Vermieter einen für den Boden gefährlichen Betrieb des Mieters zugelassen hat, trägt damit regelmäßig einen Teil des Schadens bei Kontermination mit.

Um bei Altlasten nicht „alt auszusehen“, sollte vorher stets fachmännischer Rat eingeholt werden. Wenden Sie sich vertrauensvoll an Haus und Grund Düsseldorf.

U. Beisheim