



Wir informieren zum Thema

Bodenkontamination – Haftung des Pächters

In seiner Entscheidung vom 21. Mai 2010 (Az.: V ZR 244/09) hat der BGH zur Haftung eines Pächters für das Aufbringen von PFT auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Stellung genommen.

Sachverhalt

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Dem Pächter wurde ein Grundstück zur Nutzung einer Baumschule verpachtet.

Der Pächter hat im Laufe der Pachtzeit stattdessen dort Futtermais angebaut. Sodann hat er durch eine Firma einen Biodünger aufbringen lassen, der jedoch mit perfluorierten Tensiden (PFT) sowie weiteren industriellen Abfallprodukten verseucht war.

Daraufhin wurde von der zuständigen Gemeinde nicht nur die Entnahme von unmittelbar und mittelbar zum Verzehr bestimmten Früchten aus dem Grundstück verboten. Auch die Trinkwasserversorgung aus dem nahe gelegenen See wurde zum Schutz der Bevölkerung eingestellt.

Es wurde mit erheblichem Aufwand ein Drainagesystem installiert, dass die PFT auffangen und die Ausfilterung ermöglichen sollte.

In dem zugrunde liegenden Urteil klagte der Verpächter auf Feststellung dahingehend, dass der Pächter verpflichtet ist, den Ursprungszustand des Grundstücks wieder herzustellen, der ohne dessen Verunreinigung mit PFT bestehen würde.

Im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzung hat der Pächter u.a. eingewandt, dass zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ein Bodenaustausch erforderlich ist, der zu Kosten von ca. 720.000 € führen würde, der Verkehrswert des Grundstücks jedoch allenfalls bei 10.000 € liegen würde.

Außerdem sei der Eigentümer des Grundstücks zwar auf die Dauer von voraussichtlich 40 Jahren an der Grundstücksnutzung gehindert, erleide dadurch jedoch allenfalls eine Einbuße zwischen 20.000 € und 30.000 €.

Des Weiteren wandte der Pächter ein, er habe nicht gewusst, dass die Firma PFT verseuchten Biodünger aufgebracht hat, so dass ihm dies nicht zuzurechnen sei.

Leistungsverweigerung des Pächters

Dieser Argumentation ist der BGH nicht gefolgt.

Er hat zunächst festgestellt, dass der Pächter Störer im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB ist und als solcher auch gegenüber dem Verpächter verpflichtet ist, die PFT aus dem Grundstück zu entfernen.

Zwar würde auch gegenüber dem Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Recht zur Leistungsverweigerung nach § 275 Abs. 2 BGB bestehen können.

Nach dieser Vorschrift kann der Schuldner eine Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Ge-

bote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengung ist zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat. Der BGH hat zunächst darauf hingewiesen, dass statt eines Bodenaustauschs u. U. auch eine andere Sanierung des Bodens möglich ist, wodurch geringere Kosten entstehen könnten.

Leistungsinteresse des Verpächters

Ferner führt der BGH in o.g. Entscheidung aus, dass nach § 275 Abs. 2 BGB zunächst festzustellen ist, ob sich das Leistungsinteresse des Verpächters in der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstücks erschöpft, so dass dann auch nur auf den Wert des Grundstückes abgestellt werden kann.

Hierzu führte der BGH zunächst aus, dass der Verpächter selbst nach § 4 Abs. 2 und 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet ist, seinerseits Maßnahmen zur Abwehr des weiteren Austritts von PFT aus dem Grundstück zu ergreifen und dessen Boden zu sanieren.

Der Behörde steht auch hier weiterhin die Möglichkeit zu, den Verpächter als Eigentümer des Grundstücks auf Ausgleich der verauslagten Sanierungskosten in Anspruch zu nehmen.

Daher hat der Verpächter ein berechtigtes Interesse daran, dass der Pächter ihn von jeglicher Verantwortung gegenüber den Behörden freistellt.

Da insbesondere der Pächter bereits angegeben hat, die Kosten für die Sanierung des Grundstücks von ca. 720.000 € nicht aufbringen zu können, ist es damit auch den Behörden möglich, weiterhin den Verpächter in Anspruch zu nehmen, selbst wenn dem Verpächter die Verseuchung des Grundstücks nicht vorgeworfen werden kann.

Daher besteht hier ein Leistungsinteresse seitens des Verpächters, das über die bloße Wiederherstellung des Grundstücks hinausgeht.

Verschulden des Pächters

Des Weiteren führt der BGH aus, dass bei der Abwägung des Leistungsinteresses des Verpächters gegen den mit der Anspruchserfüllung verbundenen Aufwand des Pächters zu berücksichtigen ist, ob dem Pächter ein Verschulden vorzuwerfen ist. Sofern der Pächter hier behauptet hat, für das Verhalten der anliefernden Firma nicht verantwortlich zu sein, so dass ihm ein Verschulden nicht anzulasten ist, hat der BGH sich dem nicht angeschlossen.

Die Lieferung des Biodüngers erfolgte von der beauftragten Firma kostenfrei, so dass bereits deshalb nach dem Urteil des BGH vermutet werden kann, dass hier nicht nur biologisch wertvolles Material auf das Grundstück aufgebracht werden sollte, sondern es vielmehr um die Deponierung großer Mengen entsorgungsbedürftigen Abfalls ging. Daraus wird vom BGH die Schlussfolgerung gezogen, dass dies dem Beklagten unter Berücksichtigung der gebotenen Sorgfalt eines Landwirts hätte auffallen müssen.

Dass diese gebotene Sorgfalt im zu Grund liegenden Fall außer Acht gelassen wurde, kann man kaum bezweifeln.

Schadensersatzanspruch

Darüber hinaus hat der BGH in der Begründung seiner Entscheidung ein Schadensersatzanspruch des Verpächters bejaht, da der Pächter gem. § 596 Abs. 1 BGB nach der Beendigung des Pachtvertrages das Grundstück in dem Zustand zurückzugeben hatte, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung bis zur Rückgabe entspricht.

Dem ist der Pächter jedoch nicht nachgekommen, sondern hat vielmehr das mit Pestiziden kontaminierte Pachtgelände an den Verpächter übergeben.

Nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB ist er in diesem Fall jedoch dem Verpächter zum Schadensersatz verpflichtet.

Ein Anspruch zum Schadensersatz scheidet nach dieser Vorschrift nur dann aus, wenn dem Pächter eine Verletzung seiner Pflicht nicht vorgeworfen werden kann.

Zurechnung Verhalten Dritter

Des Weiteren hat der BGH dazu Stellung genommen, dass der Pächter sich das Verhalten des Lieferanten zurechnen lassen muss.

Denn sowohl für das Mietrecht, als auch für das Pachtrecht ist längst anerkannt, dass der Mieter oder Pächter sich das Verhalten derjenigen zurechnen lassen muss, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

Dass der Pächter den Auftrag zur Düngung des Grundstücks erteilt hat, ist dabei ausreichend, auch wenn der Pächter sicherlich der ausführenden Firma nicht erlaubt hat, Giftmüll illegal zu entsorgen. Jedenfalls wird nach den Feststellungen des BGH dadurch weder die Kausalkette durchbrochen, noch der Zurechnungszusammenhang.

Umfang des Schadensersatzes

Abschließend weist der BGH in der Begründung darauf hin, dass der Beklagte durch die Verletzung seiner Pflicht zur ordnungsgemäßen Rückgabe des Grundstücks zum Schadensersatz verpflichtet ist, der gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 BGB die Beseitigung der Kontamination des Grundstücks umfasst.

Ist tatsächlich nur der Bodenaustausch zu einem immensen Kostenaufwand möglich, der außer Verhältnis zu dem Wert des Grundstücks steht, führt dies nach den Ausführungen des BGH gemäß § 251 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht dazu, dass der Pächter von seiner Leistungspflicht befreit werde, vielmehr kann sodann der Verpächter Entschädigung in Geld fordern.

Voraussetzung ist jedoch, dass ein unverhältnismäßiger Aufwand für die Naturalrestitution, also die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, besteht.

Dies bedarf stets der Einzelfallprüfung, wobei Schäden durch Bodenkontamination das Maß der für die Umwelt hervorgerufenen Gefahren und das daraus folgende Risiko einer Inanspruchnahme des Ersatzberechtigten seitens Dritter nicht außer Betracht bleiben darf.

Haftung des Zustandstörers

Denn wie bereits oben erläutert, ist es den Behörden möglich, den Eigentümer als Zustandsstörer für die Dekontamination in Anspruch zu nehmen.

Nach § 4 Abs. 3 BBodSchG haftet zwar zunächst der Verursacher der Bodenverunreinigung für die entsprechend notwendige Sanierung; allerdings haftet daneben gleichzeitig auch der Grundstückseigentümer als sog. Zustandsstörer.

Dabei muss betont werden, dass der Zustandsstörer selbst dann haftet, wenn er die Verunreinigung nicht selbst verschuldet hat.

Es handelt sich nämlich nach dem Bundesbodenschutzgesetz um eine verschuldensunabhängige Einstandspflicht.

Ziel dieses Gesetzes ist es, den zahlungsfähigen Sanierungsverantwortlichen zu finden.

Damit steht den Behörden die Möglichkeit zu, nicht den zahlungsunfähigen Handlungstörer als Verursacher der Kontamination in Anspruch zu nehmen, sondern vielmehr den zahlungskräftigen Zustandsstörer, auch wenn dieser die Verunreinigungen weder veranlasst hat, noch überhaupt davon Kenntnis hatte.

Regelmäßig wird daher der derzeitige Eigentümer des Grundstücks als Zustandsstörer aus Gründen des polizeilichen Gebots der Effektivität zur Altlastensanierung herangezogen, es sei denn, dieser ist selbst zahlungsunfähig und verfügt deshalb nicht über die Sanierungsmittel.

Zwar hat das Bundesverfassungsgericht im Beschluss vom 16. Febr. 2000 (Az.:

1 BvR 242/91) die Möglichkeit einer Haftungsbegrenzung des Zustandsstörers auf den regelmäßigen Verkehrswert nach erfolgter Sanierung befürwortet; während dem gegenüber der Handlungsstörer für die Sanierungskosten unbegrenzt, also mit seinem gesamten Vermögen haftet, kann der Zustandsstörer einwenden, dass seine Haftung begrenzt ist auf den Verkehrswert des Grundstücks, jedoch des Wertes nach erfolgter Entsorgung der Altlasten und Giftstoffe.

Darüber hinaus steht dem Zustandsstörer, der von der Behörde zur Sanierung des Altlastengrundstücks herangezogen wird, nach § 24 Abs. 2 BBodSchG ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Handlungsstörer zu.

Dabei verbleibt aber das Risiko, dass der Handlungsstörer auch tatsächlich finanziell in der Lage ist, die entsprechenden Kosten auszugleichen, beim Eigentümer des Grundstücks.

Abgesehen davon, dass der Zustandsstörer damit die Beweislast trägt, dass tatsächlich der von ihm in Anspruch genommene die Kontaminierung vorgenommen hat, dürfte der Anspruch meistens wegen Zahlungsunfähigkeit des Verursachers scheitern.

Wenden Sie sich bei Fragen vertrauensvoll an Ihren Verband Haus und Grund Düsseldorf.