



## Altlasten in Grundstücken

Zum Ausgleichsanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter

Der Begriff der Altlasten ist heutzutage zu einem gängigen Politikum geworden. Neue Erkenntnisse über gefährliche Ablagerungen in Böden verängstigen die Bevölkerung und stellen Eigentümer aber auch Grundstücksmieter immer wieder vor neue Probleme. Mittlerweile gibt es eine kaum noch übersehbare Anzahl von "Altlastenfällen" in Form von kontaminierten Grundstücken mit schwierigen Rechtsfragen.

In seinem Urteil vom 01.10.2008 (Az: XII ZR 52/07) hat der BGH erneut zum Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Stellung bezogen.

### **Ausgleichsanspruch nach dem Bundesbodenschutzgesetz**

Dass 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.

Es wurde ausdrücklich in diesem Gesetz geregelt, dass die Pflicht zur Sanierung kontaminierten Bodens und Gewässer nicht nur den schuldigen Verursacher der Altlasten, also den sog. Handlungsstörer trifft, sondern auch den jeweiligen Eigentümer als Zustandsstörer.

Wurde beispielsweise eine Kontaminierung des Grundstücks durch einen Tankstellenmieter verursacht, kann dennoch der Vermieter als Eigentümer und damit als Zustandsstörer in Anspruch genommen werden.

§ 24 Abs. 2I BBodSchG gewährt in diesem Fall jedoch einen Ausgleichsanspruch.

Die Vorschrift sieht einen Rückgriff gegen den oder die Verursacher vor.

Dies bedeutet, dass ein Eigentümer als Zustandsstörer versuchen kann, die von ihm verauslagten Sanierungskosten vom Handlungsstörer, also dem tatsächlichen Verursacher, erstattet zu erhalten.

Hierzu hatte der BGH im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter bereits in mehreren Entscheidungen Stellung bezogen.

### **Kein Anspruch bei vertragsgemäßen Gebrauch**

So hat er im Urteil vom 28.07.2004 (Az: XII ZR 163/03) den Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter, der auf dem Grundstück eine Kfz-Werkstatt betrieb, mit der Begründung abgelehnt, dass mietvertraglich auf die gesetzlichen Vorschriften verwiesen wurde, wonach der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand verantwortlich ist. Dadurch wird die Haftung des Mieters für etwaige Bodenkontaminationen ausgeschlossen, da in diesem 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 diesem Fall hatte der Mieter eine Kfz-Werkstatt angemietet, in der vertragsgemäß neue Pkws vor dem Verkauf entwachst wurden. Dadurch war die Kontamination des Erdreichs erfolgt.

Aufgrund der vertraglichen Vereinbarung war der Vermieter jedoch dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Bodenverunreinigungen durch das Entwachsen der neuen Fahrzeuge unterbleiben,

dies jedoch versäumt, so dass aus diesem Grund auch der Ausgleichsanspruch nach § 24 BBodSchG vom BGH verneint wurde.

In der Entscheidung vom 10.07.2002 (Az: XII ZR 107/99) hat der BGH die Verpflichtung des Mieters eines Tankstellengrundstücks, nach Beendigung des Mietvertrags Kontaminierungen zu beseitigen, die ausschließlich auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, verneint. In der Begründung verwies der BGH darauf, dass Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind, nicht vom Mieter zu vertreten sind. Demgemäss ist ein Mieter nicht verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine durch den vertragsgemäßen Gebrauch notwendiger Weise eingetretene Beschädigung der Mietsache zu beseitigen. Wenn nichts anderes mietvertraglich vereinbart ist, haftet der Mieter eines Tankstellengrundstücks regelmäßig daher nicht für etwaige Bodenverunreinigungen, die der übliche die an Ort und Stelle geltenden Umweltstandards einhaltende Betrieb der Tankstelle notwendigerweise mit sich bringt.

Der Ausgleichsanspruch hängt nach dieser Entscheidung davon ab, dass zwischen Vermieter und Mieter „nichts anderes vereinbart“ wurde.

Eine solche andere Vereinbarung im Sinne von § 24 Abs. 2 BBodSchG kann bereits im Abschluss eines Mietvertrages liegen.

Nutzt der Mieter das Mietobjekt jedoch entsprechend der mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung und kommt es dadurch zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, scheidet der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG aus, weil eben eine solche andere vertragliche Vereinbarung besteht.

Der BGH verweist in dieser Entscheidung darauf, dass das Bundesbodenschutzgesetz den Mieter nicht zum Ausgleich verpflichten will, wenn er sich an die mit dem Vermieter getroffene Absprache hält.

### **Ausgleichsanspruch bei vertragswidrigem Gebrauch**

In der jetzigen Entscheidung vom 01.10.2008 (Az: XII ZR 52/07) hat der BGH eine solche abweichende Vereinbarung im Sinne des § 24 Abs. 2 BBodSchG verneint, da der Mieter sich nicht vertragsgemäss verhalten hat.

In dem zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der Mieter zum Betrieb einer Tankstelle ein Grundstück gemietet. Die zum Betrieb erforderliche Tankeinrichtung war jedoch nicht vorhanden und deshalb nicht Gegenstand des Mietvertrages. Der Mieter hatte das Grundstück mit der erforderlichen Einrichtung selbst auszustatten und die Tankstelle so zu betreiben, dass für den Vermieter kein Schaden entstand.

Diese Pflicht hatte der Mieter jedoch verletzt und dadurch eine schädliche Bodenveränderung verursacht. Da er sich nicht vertragsgemäss verhalten hat, kann er sich mithin auch nicht darauf berufen, dass mietvertraglich ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG ausgeschlossen wurde.

Nutzt ein Mieter vertragswidrig, liegt nicht bereits durch Abschluss des Mietvertrages eine abweichende Vereinbarung im Sinne von § 24 Abs. 2 BBodSchG vor.

In diesem Fall kann der Vermieter also den Mieter aufgrund nicht vertragsgemässen Verhaltens für die Kosten der Sanierung der kontaminierten Flächen in Anspruch nehmen und Ausgleich nach § 24 Abs. 2 BBodSchG fordern.

In dieser Entscheidung hat der BGH auch darauf hingewiesen, dass dieser Ausgleichsanspruch nicht voraussetzt, dass der Zustandsstörer, mithin der Eigentümer, bereits durch eine behördliche Verfügung zur Sanierung in Anspruch genommen würde.

### **Keine kurze Verjährung**

Des Weiteren hat der BGH betont, dass ein solcher Ausgleichsanspruch auch nicht der kurzen Verjährung des § 548 BGB unterliegt.

Nach dieser Vorschrift verjähren Ansprüche wegen Veränderung und Verschlechterung der angemieteten Sache innerhalb von sechs Monaten seit Rückgabe des Objektes. Hierzu führt der BGH aus, dass § 548 BGB eine schnelle Klärung schaffen will, ob der Mieter, der das Mietobjekt verschlechtert hat, dafür Schadenersatz leisten muss. Damit diese Vorschrift nicht ins Leere läuft, wendet die Rechtsprechung die kurze Verjährung auf alle konkurrierenden Ansprüche an, die den Mieter verpflichten, die am Mietobjekt verursachten Schäden auszugleichen.

Demgegenüber geht es in § 24 Abs. 2 BBodSchG nicht um Schadenersatzansprüche bei Schädigung des Vermieters durch den Mieter.

Vielmehr knüpft die Vorschrift ausschließlich an öffentlich-rechtliche Tatbestandskriterien. Sie regelt einen Ausgleichsanspruch mit dem Ziel, dass derjenige, der nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes als Verpflichteter in Betracht kommt, also Störer im Sinne von § 4 Abs. 3 BBodSchG ist, entsprechend Gläubiger oder Schuldner dieses Ausgleichsanspruchs sein kann. Weil er als Störer in Anspruch genommen wird oder werden kann, soll er von anderen Störern einen Ausgleich verlangen können, denen ein größerer Anteil an der Bodenverschlechterung zukommt.

Außerdem würde der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG unter Berücksichtigung der kurzen Verjährung nach § 548 BGB von nur sechs Monaten seit Rückgabe der gemieteten Sache häufig scheitern.

Dazu führt der BGH aus, dass Altlasten sich oft erst aufgrund jahrzehntelanger wirtschaftlicher Nutzung nur schleichend entwickeln und daher auch bei einer Beendigung des Mietverhältnisses nicht ohne weiteres erkennbar sind. Diese werden in der Regel in der sechsmonatigen Verjährungsfrist nach § 548 BGB nicht feststellbar sein. Der Ausgleichsanspruch wäre aber verjährt, bevor der Berechtigte von ihm Kenntnis erlangt hätte, würde die kurze Verjährungsfrist nach § 548 BGB auch für Ausgleichsansprüche Geltung haben.

Damit gewährt der BGH dem Vermieter für den Fall vertragswidriger Nutzung der angemieteten Sache durch den Mieter einen Ausgleichsanspruch auch nach Beendigung des Mietverhältnisses über die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB von lediglich sechs Monaten seit Rückgabe des Objektes hinaus.

### **Mietvertragliche Vereinbarung**

Damit der Vermieter gegenüber dem Mieter nach § 24 Abs. 2 BBodSchG einen Ausgleichsanspruch geltend machen kann, ist es erforderlich, dass im Mietvertrag vereinbart wird, dass der Mieter für alle mit dem Nutzungszweck zusammenhängende Kontaminationen verantwortlich ist. Ferner sollte der Nutzungszweck nicht nur pauschal, sondern konkret und detailliert im Mietvertrag angegeben werden, da bei vertragsgemäßigem Gebrauch nach der o.g. Rechtsprechung ein Ausgleichsanspruch ausscheidet.

Auch kann vereinbart werden, dass der Vermieter vor Beendigung des Mietverhältnisses ein Sachverständigengutachten zur Bodenüberprüfung auf Kosten des Mieters einholt und der Mieter eine etwaig festgestellte Kontamination auf seine Kosten beseitigt.

Selbstverständlich ist Ihnen Ihr Haus und Grund Düsseldorf e.V. bei entsprechenden Vertragsgestaltungen behilflich.

U. Beisheim