

letzte Aktualisierung: 15.11.2017

BGH, Urt. v. 21.7.2017 – V ZR 250/15

BGB §§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 444
Altlastenverdacht als Sachmangel; Arglist des Verkäufers

1. Begründet die frühere Nutzung eines Grundstücks einen Altlastenverdacht, weist dieses einen Sachmangel i. S. v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen. Insbesondere bedarf es für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten.
- 2a. Verschweigt der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig i. S. v. § 444 BGB.
- 2b. Bezogen auf den subjektiven Tatbestand der Arglist hält der Verkäufer einen Sachmangel mindestens für möglich, wenn er die frühere Nutzung des Grundstücks kannte und es zumindest für möglich hielt, dass diese einen Altlastenverdacht begründet. Auch insoweit müssen keine konkreten – dem Verkäufer bekannten – Tatsachen hinzutreten, die den Altlastenverdacht erhärten.
3. Macht der Verkäufer, der aus der ihm bekannten früheren gefahrenträchtigen Nutzung des Grundstücks den Schluss auf einen möglichen Altlastenverdacht gezogen hat, geltend, er habe bei Vertragsschluss angenommen, der Altlastenverdacht sei ausgeräumt gewesen, muss er dies anhand objektiver Umstände plausibel machen. Für entsprechende Umstände trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 250/15

Verkündet am:
21. Juli 2017
Weschenfelder
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2

Begründet die frühere Nutzung eines Grundstücks einen Altlastenverdacht, weist dieses einen Sachmangel i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen. Insbesondere bedarf es für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten.

BGB § 444

- a) Verschweigt der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig i.S.v. § 444 BGB.
- b) Bezogen auf den subjektiven Tatbestand der Arglist hält der Verkäufer einen Sachmangel mindestens für möglich, wenn er die frühere Nutzung des Grundstücks kannte und es zumindest für möglich hielt, dass diese einen Altlastenverdacht begründet. Auch insoweit müssen keine konkreten - dem Verkäufer bekannten - Tatsachen hinzutreten, die den Altlastenverdacht erhärten.

Macht der Verkäufer, der aus der ihm bekannten früheren gefahrenträchtigen Nutzung des Grundstücks den Schluss auf einen möglichen Altlastenverdacht gezogen hat, geltend, er habe bei Vertragsschluss angenommen, der Altlastenverdacht sei ausgeräumt gewesen, muss er dies anhand objektiver

Umstände plausibel machen. Für entsprechende Umstände trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast.

BGH, Urteil vom 21. Juli 2017 - V ZR 250/15 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juli 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Saarländischen Oberlandesgerichts vom 29. Oktober 2015 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die auf das arglistige Verschweigen der früheren Nutzung des Grundstücks W. gestützte, gegen die Beklagten zu 1 und 3 als Gesamtschuldner gerichtete Klage hinsichtlich des Zahlungsantrags in Höhe von (weiteren) 884.000 € nebst Zinsen und hinsichtlich des Antrags auf Feststellung der Pflicht zum Ersatz weiterer Schäden abgewiesen und die Berufung des Klägers insoweit zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger erwarb von der Beklagten zu 1 durch notariellen Kaufvertrag vom 30. September 2003 mehrere mit einem Gewerbepark bebaute Grundstücke in W. Die Haftung der Beklagten zu 1 für Sachmängel wurde ausgeschlossen, mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz und Arglist. Der Beklagte zu 3, von Beruf Bauingenieur und Geschäftsführer der Komplementärin der Beklagten zu 1, hatte die Grundstücke im Jahre 1989 von einem Hoch- und Tiefbauunternehmen erworben. Ihm war bekannt, dass auf den Grundstücken in den 1960er bis 80er Jahren eine Asphaltmischanlage für den regionalen Straßenbau sowie ein Klärschlammrückhaltebecken betrieben worden waren. Die damalige Verkäuferin hatte in dem mit dem Beklagten zu 3 geschlossenen Vertrag versichert, dass ihr Bodenverunreinigungen nicht bekannt seien.

- 2 Der Kläger verlangt - soweit hier noch von Interesse - von den Beklagten zu 1 und 3 als Gesamtschuldner wegen eines aufgrund der früheren Nutzung der Grundstücke nach seiner Behauptung bestehenden Altlastenverdachts Schadensersatz in Höhe der Wertdifferenz zwischen dem Kaufobjekt in mangelfreiem und in mangelbehaftetem Zustand (884.000 €) nebst Zinsen sowie die Feststellung, dass die Beklagten zu 1 und 3 als Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihm weitere, aus dem Erwerb der Grundstücke in diesem Zusammenhang entstehende Schäden zu ersetzen. Das Oberlandesgericht hat diese erstmals in der Berufungsinstanz gestellten Anträge abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger die Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht lässt offen, ob hinsichtlich der streitgegenständlichen Grundstücke ein Altlastenverdacht besteht. Dieser fiel jedenfalls unter den vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss. Der Berufung der Beklagten auf den Haftungsausschluss stehe § 444 BGB nicht entgegen. Hinsichtlich des Altlastenverdachts sei weder eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung vorgetragen noch habe der Kläger bewiesen, dass die Beklagte zu 1 den Altlastenverdacht arglistig verschwiegen habe. Allein aus der Kenntnis von dem vor-maligen Betrieb einer Asphaltmischanlage und eines Klärschlammrückhaltebeckens könne nicht auf ein arglistiges, der Beklagten zu 1 zuzurechnendes Verhalten des Beklagten zu 3 bezüglich des Bestehens eines Altlastenverdachts geschlossen werden. Zwar sei schon der Verdacht der Belastung eines Grundstücks mit Altlasten ein Fehler der Kaufsache, dies jedoch nur bei einem konkreten Verdacht, wenn also konkrete und gewichtige Tatsachen das Vorhandensein von Altlasten nahelegten. Es bestehe aber die vom Kläger nicht widerlegte Möglichkeit, dass der Beklagte zu 3 angesichts der ihm von seiner Verkäuferin gegebenen Zusicherung davon ausgegangen sei, dass keine Altlasten vorhanden seien und kein Altlastenverdacht bestehe. Zudem habe die Beweisaufnahme ergeben, dass bei einer Demontage vergleichbarer Anlagen üblicherweise auch die Fundamente herausgerissen und eventuelle Verunreinigungen ausgebaggert worden seien. Der Kläger habe auch nicht bewiesen, dass der Beklagte zu 3 von einer konkreten Kontamination der Grundstücke Kenntnis gehabt habe.

II.

- 4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts kann ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte zu 1 aus § 437 Nr. 3, §§ 280, 281 BGB auf Ersatz sachmangelbedingter Schäden hinsichtlich der erworbenen Grundstücke nicht verneint werden.
- 5 1. Zugunsten der Revision ist davon auszugehen, dass die frühere Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke objektiv einen Altlastenverdacht und damit einen Sachmangel begründet.
- 6 a) Besteht aufgrund der früheren Nutzung eines Grundstücks ein Altlastenverdacht, stellt bereits dies - was das Berufungsgericht offenbar nicht in voller Tragweite erkannt hat - regelmäßig einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar. Ein altlastenverdächtiges Grundstück weist unabhängig von dem mit dem Kauf verfolgten Zweck in aller Regel schon wegen des Risikos der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme und wegen der mit einem Altlastenverdacht verbundenen Wertminderung nicht die übliche Beschaffenheit i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2016 - V ZR 35/15, ZfIR 2016, 783 Rn. 11).
- 7 Zwar ist nicht jedes Grundstück, dessen Nutzung als Industriegelände schon Jahrzehnte zurückliegt, von vornherein als altlastenverdächtig einzustufen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Oktober 1993 - III ZR 156/92, DNotZ 1994, 452, 453, insoweit in BGHZ 123, 363 nicht abgedruckt; Senat, Urteil vom 8. Juli 2016, V ZR 35/15, aaO, Rn. 8). Anders liegt es aber, wenn die frühere Nutzung die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen begründet, wie et-

wa bei einer ehemaligen „wilden Müllkippe“ (Senat, Urteil vom 12. Juli 1991 - V ZR 121/90, NJW 1991, 2900, 2901) oder einer Tankstelle (Senat, Urteil vom 1. Oktober 1999 - V ZR 218/98, NJW 1999, 3777, 3778 unter II. 1.). Auch die Nutzung eines Grundstücks als Werksdeponie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts ohne anschließend durchgeführte Entsorgung stellt nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar, weil bei einer Deponie immer die Möglichkeit in Rechnung gestellt werden muss, dass auf ihr auch Abfälle gelagert wurden, die wegen ihrer chemischen Zusammensetzung eine besondere Gefahr darstellen (Senat, Urteil vom 3. März 1995 - V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550; BGH, Urteil vom 19. März 1992 - III ZR 16/90, BGHZ 117, 363, 369).

8 b) Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, muss der aus der früheren Nutzung des Grundstücks abgeleitete Altlastenverdacht nicht durch „konkrete und gewichtige Tatsachen“ untermauert werden, die das Vorhandensein von Altlasten nahelegen. Er muss auch nicht „konkret und naheliegend“ sein. Begründet die frühere Nutzung eines Grundstücks objektiv einen Altlastenverdacht, weist dieses vielmehr einen Sachmangel i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen. Insbesondere bedarf es für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten.

9 2. a) Zutreffend geht das Berufungsgericht im rechtlichen Ausgangspunkt davon aus, dass die Beklagte zu 1 sich hinsichtlich dieses Mangels auf den vertraglich vereinbarten Ausschluss der Sachmängelhaftung berufen kann, wenn nicht der Kläger beweist, dass sie den von ihm behaupteten Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB).

- 10 b) Von Rechtsfehlern beeinflusst ist jedoch seine Auffassung, das arglistige Verschweigen des sich aus einem Altlastenverdacht ergebenden Sachmangels setze voraus, dass der Verkäufer aufgrund „konkreter und gewichtiger Tatsachen“ einen „konkreten und naheliegenden Verdacht“ hinsichtlich des tatsächlichen Vorhandenseins von Altlasten gehabt habe.
- 11 aa) Arglistig i.S.v. § 444 BGB handelt bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels, wer einen Sachmangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragsgegner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. nur Senat, Urteil vom 3. März 1995 - V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550).
- 12 bb) Verschweigt der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig i.S.v. § 444 BGB. Bezogen auf den subjektiven Tatbestand der Arglist hält der Verkäufer einen Sachmangel mindestens für möglich, wenn er die frühere Nutzung des Grundstücks kannte und es zumindest für möglich hielt, dass diese einen Altlastenverdacht begründet. Auch insoweit müssen keine konkreten - dem Verkäufer bekannten - Tatsachen hinzutreten, die den Altlastenverdacht erhärten. So kommt es etwa bei einer früheren Nutzung als Deponie oder wilde Müllkippe nicht darauf an, ob der Verkäufer Kenntnis von den konkret dort hingelangten Materialien und Schadstoffen hatte (vgl. Senat, Urteil vom 3. März 1995 - V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550; BGH, Urteil vom 19. März 1992 - III ZR 16/90, BGHZ 117, 363, 369; Senat, Urteil vom 12. Juli 1991 - V ZR 121/90, NJW 1991, 2900, 2901). Dem Käufer soll durch die Offenbarung der früheren Nutzung gerade die Möglichkeit zur Untersuchung

des Baugrundes und zur Abschätzung etwaiger Mehrkosten im Falle der Übernahme des mangelhaften Grundstücks gegeben werden. Dieser Zielrichtung der Aufklärungspflicht liefe es zuwider, wenn den Verkäufer eine Offenbarungspflicht erst dann träfe, wenn er konkrete, über das Wissen um die frühere Nutzung hinausgehende Anhaltspunkte dafür hat, dass das Grundstück tatsächlich kontaminiert ist.

13 3. Die Entscheidung erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Insbesondere kann die Abweisung der Klage nicht aufgrund der Erwägung des Berufungsgerichts bestehen bleiben, ein arglistiges Handeln des Beklagten zu 3 sei (auch deshalb) nicht dargelegt und bewiesen, weil ihm bei dem Erwerb der Grundstücke von der damaligen Verkäuferin vertraglich versichert worden sei, dass dieser keine Bodenverunreinigungen bekannt seien, und weil es nach den Angaben eines Zeugen üblich gewesen sei, bei der - hier vor dem Erwerb der Grundstücke durch den Beklagten zu 3 erfolgten - Demontage von entsprechenden Anlagen auch die Fundamente herauszureißen und eventuelle Verunreinigungen auszubaggern.

14 a) Zwar kann ein arglistiges Handeln zu verneinen sein, wenn Umstände vorliegen, aufgrund derer der Verkäufer davon ausgehen darf, eine Schadstoffbelastung bestehe trotz einer gefahrenträchtigen Nutzung nicht (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2016 - V ZR 35/15, ZfIR 2016, 783 Rn. 19 mwN). So kann es beispielsweise liegen, wenn der Verkäufer oder ein Dritter - etwa ein vormaliger Eigentümer - das Grundstück mit negativem Ergebnis auf Altlasten hat untersucht oder tatsächlich vorhandene Schadstoffe durch eine Spezialfirma hat beseitigen lassen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Februar 2016 - V ZR 216/14, NJW 2016, 2315 Rn. 17 ff. für die Beseitigung von Hausbock in einem Holzhaus).

15 b) Vergleichbare Umstände hat das Berufungsgericht aber nicht festgestellt.

16 aa) Die von ihm angeführten Umstände lassen nämlich objektiv nicht den Schluss zu, dass ein durch die frühere Nutzung begründeter Altlastenverdacht ausgeräumt war. Dass der Verkäuferin keine Bodenverunreinigungen bekannt waren, besagt für sich genommen nichts über das Bestehen eines - von der tatsächlichen Kontamination eines Grundstücks zu trennenden - Altlastenverdachts. Ob die nach Aussage eines Zeugen übliche Vorgehensweise bei der Demontage anderer Altanlagen im Fall der an den Kläger verkauften Grundstücke angewendet wurde, ist offen; auch fehlen Feststellungen dazu, ob hierdurch ein Altlastenverdacht vollständig und nicht nur in der unmittelbaren Umgebung der Anlagen beseitigt worden wäre.

17 bb) Zwar lässt sich nicht ausschließen, dass der Beklagte zu 3 aufgrund dieser Gegebenheiten gleichwohl davon überzeugt war, dass kein Altlastenverdacht mehr bestand. Dann fehlte es an dem subjektiven Tatbestand der Arglist, weil diese nicht vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt werden darf (Senat, Urteil vom 22. April 2016 - V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 21).

18 Dass es sich so verhalten hat, kann dem angefochtenen Urteil aber nicht entnommen werden. Denn das Berufungsgericht hat die genannten Umstände unter Zugrundelegung eines unzutreffenden rechtlichen Ausgangspunkts, nämlich in der Annahme berücksichtigt, der Kläger habe (über die frühere Nutzung des Grundstücks hinaus) konkrete Tatsachen darzulegen, aus denen der Beklagte zu 3 auf einen Altlastenverdacht schließen musste. Sie dienten damit nur zum Beleg, dass die Darlegungen des Klägers nicht ausreichten; zu einer Wür-

digung der subjektiven Seite der Arglist hatte das Berufungsgerichts von seinem Standpunkt aus keinen Anlass.

III.

19 Das Berufungsurteil kann daher bezogen auf die hier interessierenden Anträge keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben und der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

20 1. a) Der Rechtsstreit ist nicht zur Entscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO), da das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen zu der unter Sachverständigenbeweis gestellten Behauptung des Klägers getroffen hat, die frühere Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke begründe (typischerweise) einen Altlastenverdacht.

21 b) Zudem wird das Berufungsgericht unter Berücksichtigung der dargestellten Maßstäbe neu zu beurteilen haben, ob die Voraussetzungen des subjektiven Tatbestands der arglistigen Täuschung hinsichtlich der den Altlastenverdacht begründenden früheren Nutzung der Grundstücke vorliegen. Dabei wird den Beklagten Gelegenheit zu geben sein, im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast zu etwaigen entlastenden Umständen ergänzend vorzutragen. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

22 Macht der Verkäufer, der aus der ihm bekannten früheren gefahrenträchtigen Nutzung des Grundstücks den Schluss auf einen möglichen Altlastenverdacht gezogen hat, geltend, er habe bei Vertragsschluss angenommen, der Altlastenverdacht sei ausgeräumt gewesen, muss er dies anhand objektiver Umstände plausibel machen. Für entsprechende Umstände trifft ihn eine se-

kundäre Darlegungslast. Zwar hat der Käufer grundsätzlich nicht nur den objektiven, sondern auch den subjektiven Tatbestand der Arglist darzulegen und zu beweisen. Ihm kommen insoweit aber Beweiserleichterungen zugute. Der Senat hat bereits entschieden, dass der für die negative Tatsache der unterbliebenen Offenbarung beweispflichtige Käufer nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast lediglich die von dem Verkäufer in räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Weise zu spezifizierende Aufklärung ausräumen muss (Senat, Urteil vom 12. November 2010 - V ZR 181/09, BGHZ 188, 43 Rn. 12). Ebenso ist es in Bezug auf den subjektiven Tatbestand der Arglist Sache des Verkäufers, diejenigen Umstände in räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Weise zu konkretisieren, aufgrund derer er trotz unterbliebener eigener Aufklärung davon ausgegangen sein will, der Käufer habe Kenntnis von dem Mangel gehabt (Senat, Urteil vom 12. November 2010 - V ZR 181/09, aaO, Rn. 15). Nichts anderes gilt, wenn der Verkäufer, der von einer früheren gefahrenträchtigen Nutzung des Grundstücks Kenntnis und einen daraus resultierenden Altlastenverdacht für möglich gehalten hatte, behauptet, er sei davon ausgegangen, dieser Verdacht sei ausgeräumt. In diesem Fall obliegt es ihm, diejenigen objektiven Umstände zu konkretisieren, auf denen diese Annahme beruhte.

23

2. Das Berufungsurteil unterliegt auch insoweit der Aufhebung und Zurückverweisung, als das Berufungsgericht die Klage hinsichtlich der Schadensersatzansprüche gegenüber dem Beklagten zu 3 abgewiesen hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht eine persönliche Haftung des Beklagten zu 3 bejaht hätte, wenn es die Voraussetzungen des objektiven und des subjektiven Tatbestands der arglistigen Täuschung zutreffend erkannt hätte.

24 3. Für den Fall, dass dem Kläger dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten aus § 437 Nr. 3, §§ 280, 281 BGB zustehen sollte, ist zur Schadenshöhe auf Folgendes hinzuweisen:

25 Der Käufer kann im Rahmen des sog. kleinen Schadensersatzes Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder Ersatz der Mängelbeseitigungskosten verlangen (Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 275/12, BGHZ 200, 350 Rn. 31, 33). Verlangt er, wie hier der Kläger, Ausgleich des merkantilen Minderwerts der erworbenen Grundstücke, so erschöpft sich dieser nicht zwingend in dem Betrag, um den der Wert der Grundstücke wegen des bestehenden Altlastenverdachts gemindert ist. Beweist der Käufer, dass die Grundstücke tatsächlich kontaminiert sind, so ist vielmehr diese Kontamination in die Be-

rechnung des Minderwerts einzustellen. Die Haftung des Verkäufers für den Sachmangel, der sich aus einer früheren gefahrenträchtigen Nutzung eines Grundstücks ergibt, die einen Altlastenverdacht begründet, erfasst auch die Folgen des Verdachts, der sich realisiert.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Saarbrücken, Entscheidung vom 20.04.2010 - 9 O 192/04 -

OLG Saarbrücken, Entscheidung vom 29.10.2015 - 4 U 266/10 - 77 -