

RdU

[Recht der Umwelt]

Sonderbeilage
Umwelt & Technik
Zum Begriff „Geschlossenes
Siedlungsgebiet“

Beiträge 148 Haftungsrisiken beim Kauf kontaminierter Liegenschaften
Philipp Götzl und Christian Weismann

158 Alpenkonvention und Moorschutz
Sebastian Schmid

Aktuelles Umweltrecht 166 Klima- und Energiefondsgesetz
167 Tiertransportgesetz

Leitsätze 169 Schwerpunkte Gewerbe- und Baurecht

Rechtsprechung 172 Fluglärm
EuGH zu lärmbedingten Betriebsbeschränkungen
auf Flughäfen

177 S1 Wiener Außenring Schnellstraße („West“)
VfGH hebt Trassenverordnung wegen
Kundmachungsmangel

Schriftleitung

Ferdinand Kerschner

Redaktion

Ferdinand Kerschner
Bernhard Raschauer

Ständige Mitarbeiter

Wolfgang Berger; Wilhelm Bergthaler; Bernd-Christian Funk;
Robert Hink; Dietlinde Hinterwirth; Werner Hochreiter;
Kurt Hofmann; Peter Jabornegg; Verena Madner;
Franz Oberleitner; Eva Schulev-Steindl; Johannes Stabentheiner;
Erika Wagner; Herbert Wegscheider

Oktober 2007

05

MANZ 

Haftungsrisiken beim Kauf einer kontaminierten Liegenschaft

Verwaltungsrechtliche Verpflichtungen und zivilrechtliche Rückgriffsmöglichkeiten bei Altlasten

RdU 2007/71

§ 31 WRG 1959;
§ 73f AWG 2002;
§ 1295 Abs 1
ABGB;
B-UHG

Altlast;
Sanierungs-
auftrag;

Sittenwidrigkeit;
Schadenersatz;
Gewährleistung

Die einschlägigen verwaltungsrechtlichen Vorschriften normieren die Möglichkeit, neben dem eigentlichen Verursacher subsidiär auch den Eigentümer und Erwerber einer Liegenschaft zur Sanierung von Altlasten zu verpflichten. Aus zivilrechtlicher Sicht können sich in einem solchen Fall Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer oder auch den Verursacher der Kontamination ergeben. Der vorliegende Beitrag bemüht sich um eine systematische Klärung der verwaltungsrechtlichen Verpflichtungen und der zivilrechtlichen Haftungstatbestände iZm der Kontamination von Liegenschaften im Lichte der aktuellen Judikatur.

Von Philipp Götzl und Christian Weismann

Inhaltsübersicht:

- A. Allgemeines
- B. Öffentlich-rechtliche Regelung der Sanierungsverpflichtung
 1. Pflichten nach dem Altlastensanierungsgesetz
 2. Pflichten nach dem Wasserrechtsgesetz
 3. Pflichten nach dem Abfallwirtschaftsgesetz
 4. Gewerberechtliche Regelungen
 5. Regelungen des neuen B-UHG
- C. Zivilrechtliche Problematik des Kaufs einer altlastbehafteten Liegenschaft
 1. Gesetz- und Sittenwidrigkeit nach § 879 Abs 1 ABGB
 2. Irrtum, Arglist und Verkürzung über die Hälfte
 3. Schadenersatz
 - a) Aufklärungspflichten des Verkäufers beim Kauf von kontaminierten Liegenschaften
 - b) Haftung des Inhabers einer Gewerbeanlage aus Schutzgesetzverletzung (§ 83 GewO)?
 - c) Haftung des Verursachers aus Schutzgesetzverletzung (§ 31 Abs 1 WRG)
 - d) „Haftung“ des Eigentümers einer Liegenschaft oder seines Rechtsnachfolgers nach § 31 Abs 4 WRG
 - e) Haftung beteiligter Rechtsträger (Amtshaftung)
 4. Gewährleistung

A. Allgemeines

In der Praxis stellt sich häufig die Frage nach den Risiken, die für einen Käufer mit dem Erwerb einer (bspw aufgrund früherer industrieller Nutzung) möglicherweise kontaminierten Liegenschaft verbunden sind. Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass der „Verursacher“ der Kontamination diese auch auf seine Kosten zu beseitigen hat; aufgrund verschiedener verwaltungsrechtlicher Regelungen können behördliche Sicherungs- und Sanierungsaufträge¹⁾ samt der Ver-

pflichtung zur Kostentragung allerdings auch den jeweiligen Liegenschaftseigentümer bzw den Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers²⁾ – mithin auch einen Erwerber der kontaminierten Liegenschaft – treffen.

Der gegenständliche Beitrag versucht, die praktisch bedeutsame Frage nach den (öffentlich-rechtlichen) Haftungsrisiken, die mit dem Erwerb einer kontaminierten – also einer mit Altlasten³⁾ belasteten – Liegenschaft verbunden sind, zu beantworten und darzustellen, welche zivilrechtlichen Ersatz- bzw Regressansprüche dem Liegenschaftserwerber auf Grundlage der diesbezüglich bestehenden Judikatur allenfalls zukommen. Ein Bedürfnis des Erwerbers, mit zivilrechtlichen Mitteln auf den Verursacher der Kontamination zu greifen, besteht schon deshalb, weil die Kosten für die *behördlich aufgetragene* oder auch *freiwillig durchgeführte*⁴⁾ Sanierung bzw Sicherung der Altlast mitunter sogar den Wert der Liegenschaft übersteigen können.⁵⁾

B. Öffentlich-rechtliche Regelung der Sanierungsverpflichtung

Der Blick auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aufgrund derer ein Liegenschaftserwerber verpflichtet oder behördlich beauftragt werden kann, die auf der erworbenen Liegenschaft bestehende Altlast zu sichern oder zu sanieren, zeigt keine geschlossene Kodifikation

1) Zu den Begriffen Sicherung und Sanierung siehe etwa § 2 Abs 13 und 14 ALSAG: **Sicherung** ist das Verhindern von Umweltgefährdungen, insb der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten. **Sanierung** ist die Beseitigung der Ursache der Gefährdung sowie die Beseitigung der Kontamination im Umfeld.

2) Vgl etwa § 31 Abs 4 und § 138 Abs 4 WRG; § 74 AWG; § 8 Abs 6 B-UHG-Regierungsvorlage.

3) Siehe zum Begriff der Altlast § 2 Abs 1 ALSAG.

4) Zur Möglichkeit freiwilliger Sicherung und Sanierung *Schmelz*, Sicherung und Sanierung von Altlasten, *ecolex* 1995, 759.

5) Vgl *Madl*, Ansprüche des Käufers einer altlastenbehafteten Liegenschaft, *ecolex* 1995, 703; *Pilgerstorfer*, Aufklärungspflicht und Gewährleistungsausschluss beim Kauf kontaminierter Grundstücke, *ÖJZ* 2001, 373.

des „öffentlichen Bodensanierungsrechts“⁶⁾ sondern eine Vielzahl einzelner Materienbestimmungen.⁷⁾ Aufgrund der notwendigen Schwerpunktsetzung beschränkt sich die folgende Darstellung auf die relevanten Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG), des Wasserrechtsgesetzes (WRG 1959, in der Folge: WRG), des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 (AWG 2002, in der Folge: AWG), der Gewerbeordnung (GewO 1994, in der Folge: GewO) sowie des neuen Bundes-Umwelthaftungsgesetzes (B-UHG⁸⁾).⁹⁾

1. Pflichten nach dem Altlastensanierungsgesetz

Das ALSAG hat die **Finanzierung der Sicherung und Sanierung von Altlasten** zum Ziel (§ 1 ALSAG). Diesbezüglich regelt es die *Einhebung des Altlastenbeitrags*, die *Erfassung, Abschätzung und Bewertung von Altlasten*, die *Durchführung der Altlastensanierung* und *Duldungspflichten*.¹⁰⁾ Die bisherigen Stellungnahmen zum ALSAG weisen häufig darauf hin, dass dieses Gesetz keine eigenständigen öffentlich-rechtlichen Sanierungspflichten begründet, sondern auf Bestimmungen des WRG, der GewO und des AWG verweist (vgl § 17 Abs 1 ALSAG).¹¹⁾ Eine Rechtsnachfolgerhaftung normiere das ALSAG nicht.¹²⁾ Hinzuweisen ist allerdings auf § 18 Abs 2 ALSAG, wonach ein Liegenschaftseigentümer, der der Ablagerung, die zum Entstehen der Altlast geführt hat, *zugestimmt* oder sie *geduldet* hat, verpflichtet ist, dem Bund die für die Altlastensicherung oder -sanierung erforderlichen Kosten zu ersetzen, soweit dieser nach § 18 Abs 1 ALSAG tätig geworden ist. Denkbar ist daher, dass sich daraus eine Verpflichtung auch für den Erwerber (damit den neuen Eigentümer) der Liegenschaft ergeben kann. Hier wird darauf hingewiesen, dass einem Erwerber einer bereits belasteten Liegenschaft aus dem ALSAG schon deshalb keine Haftung erwachsen könne, da er der Altlast *weder zugestimmt noch sie geduldet* haben konnte, und zwar auch dann nicht, wenn er beim Erwerb deren Bestehen kannte.¹³⁾ Von anderer Seite wird auf den Wortlaut des § 18 Abs 2 ALSAG abgestellt, nach dem der Liegenschaftseigentümer die Ablagerung, die zum Entstehen der Altlast geführt hat, geduldet hat (bzw ihr zugestimmt hat), sohin er die früher vorgenommene Ablagerung dulden müsse, nicht aber ihre Vornahme. In diesem Fall sei aber zu verlangen, dass der Erwerber (Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers) Kenntnis von der Ablagerung hatte, um ersatzpflichtig zu werden.¹⁴⁾ Diese Ansicht, dass Duldung der Ablagerung iSd § 18 Abs 2 ALSAG nicht nur die Vornahme der Ablagerung, sondern auch das Bestehen der Ablagerung meint, scheint zunächst zutreffend. Dennoch ist eine Ersatzpflicht des Erwerbers auf Grundlage dieser Bestimmung aus **systematischen Gründen** abzulehnen. Andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die eine subsidiäre Haftung von Liegenschaftseigentümer *und* Rechtsnachfolger anordnen (siehe § 31 Abs 4; § 138 Abs 4 WRG; § 74 AWG) beziehen sich nämlich nicht nur auf Liegenschaftseigentümer, sondern stellen *ausdrücklich* auch auf deren Rechtsnachfolger ab und fordern dessen Kenntnis bzw fahrlässige Unkenntnis von den haftungsbegründenden Umständen. Würde man im Rahmen des ALSAG eine

Ersatzpflicht des Liegenschaftserwerbers (Rechtsnachfolger) anerkennen, obwohl diese Bestimmung nicht ausdrücklich auch auf die „*Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers*“ abstellt, dann wären die diesbezüglichen Sonderbestimmungen in anderen Gesetzen überflüssig, wovon nicht auszugehen ist.¹⁵⁾

Da § 18 ALSAG nur bei Ausweisung des Grundstücks (Verdachtsfläche) im Altlastenatlas anwendbar ist,¹⁶⁾ empfiehlt es sich für Liegenschaftserwerber – zur Hintanhaltung unnötiger Schwierigkeiten –, in diesen Einsicht zu nehmen.

2. Pflichten nach dem Wasserrechtsgesetz

Der Schutzbereich des WRG liegt ua in der Reinhaltung von Gewässern.¹⁷⁾ IZm Bodenkontaminationen kann das WRG daher (nur) dann Grundlage für öffentlich-rechtliche Sanierungspflichten sein, wenn die Kontamination zur Gefahr einer Gewässerverunreinigung führt.¹⁸⁾

Nach § 31 WRG hat jedermann, dessen Anlagen, Maßnahmen oder Unterlassungen eine Einwirkung auf Gewässer herbeiführen können, seine Anlagen so herzustellen, instand zu halten und zu betreiben oder sich so zu verhalten, dass eine Gewässerverunreinigung vermieden wird (sog **allgemeine wasserrechtliche Sorgfaltspflicht**¹⁹⁾). Der diesbezügliche Sorgfaldmaßstab richtet sich nach § 1297 oder § 1299 ABGB. Werden die zur Vermeidung der Gewässerverunreinigung erforderlichen Maßnahmen **nicht oder nicht rechtzeitig getroffen**, hat (grundsätzlich) die Wasserrechts-Behgem § 31 Abs 3 WRG dem **Verpflichteten** (unabhängig

6) Darunter werden öffentlich-rechtliche Vorschriften verstanden, aus denen sich Pflichten zur Sanierung von Bodenkontaminationen durch Rechtsunterworfenen oder den Staat selbst ergeben; so *Pilgerstorfer*, Öffentlich-rechtliche Bodensanierung und zivilrechtlicher Ausgleich (1999) 11.

7) *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 11f; zum Fehlen eines „Umweltschutzgesetzes“ iS einer einheitlichen Kodifikation B. *Raschauer* in: *Raschauer/Wessely*, Handbuch Umweltrecht (2006) 17.

8) Das B-UHG hätte als Umsetzung der europäischen Umwelthaftungs-RL (2004/35/EG) bis 30. 4. 2007 in Kraft treten sollen. Bis dato wurde es allerdings noch nicht beschlossen (Stand 22. 5. 2007). Die diesbezüglichen Ausführungen basieren daher auf dem vorliegenden Entwurf zum B-UHG; siehe zum Ministerialentwurf bereits *Kerschner*, Zum Entwurf eines Bundes-Umwelthaftungsgesetzes, RdU 2007, 49.

9) Siehe ferner ForstG und die jeweiligen (Landes-)Naturschutzgesetze und (Landes-)Abfallgesetze; vgl zum Thema auch *Schmelz*, *ecolx* 1995, 759; *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 11 ff; zur Rechtsnachfolgerhaftung *Kozak/Stern*, Bodenrisiko bei Liegenschaftskäufen – eine unbekannte Größe? NZ 1991, 185; *Eisenberger/Hödl*, Die öffentlich-rechtliche Haftung des Rechtsnachfolgers im Eigentum einer mit Altlasten beschwerten Liegenschaft, ZfV 2006/555.

10) Siehe *Jahnel* in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht⁶, 273f.

11) Vgl *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 78; ähnlich *Kozak/Stern*, NZ 1991, 186f; *Onz*, Liegenschaftseigentum und Haftung (1995) 169; *Schmelz*, *ecolx* 1995, 762; siehe auch *Eisenberger/Hödl*, ZfV 2006, 330.

12) *Eisenberger/Hödl*, ZfV 2006, 332.

13) *Kozak/Stern*, NZ 1991, 187; mit diesem Hinweis auch *Onz*, Liegenschaftseigentum 178f.

14) So *Onz*, Liegenschaftseigentum 179 mwN.

15) Tendenziell auch schon *Hüttler*, Die zivilrechtliche Haftung für Altlasten (1993) Rz 49.

16) So *Hüttler*, Haftung Rz 6; *Onz*, Liegenschaftseigentum 167; *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 80.

17) Sog Gewässergütemirtschaft – s *Baumgartner* in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht 192.

18) *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 25; siehe auch *Eisenberger/Hödl*, ZfV 2006, 330.

19) *Baumgartner* in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht⁶, 203; *Raschauer*, Kommentar zum Wasserrecht (1993) § 31 Rz 1.

von einem allfälligen Verschulden²⁰⁾ die entsprechenden Maßnahmen aufzutragen oder bei Gefahr im Verzug unmittelbar anzuordnen und nötigenfalls gegen Ersatz der Kosten durch den Verpflichteten unverzüglich durchführen zu lassen. **Primär Verpflichteter** ist derjenige, dessen *Anlagen, Maßnahmen oder Unterlassungen die Gefahr einer Gewässerverunreinigung herbeigeführt haben*,²¹⁾ womit jeder gemeint ist, „*der die Gefahr einer Gewässerverunreinigung rechtlich oder faktisch beherrschen kann*“, daher neben dem unmittelbaren Verursacher auch der Anlagenbetreiber.²²⁾ Nach st Rspr²³⁾ kann sich ein gem § 31 WRG Verpflichteter nicht durch rechtsgeschäftliche Verfügungen, wie zB den Verkauf von Anlagen oder Liegenschaften, von denen die Gefahr einer Gewässerverunreinigung ausgeht, seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung entziehen. Vielmehr sind ihm, ohne Rücksicht darauf, ob und inwieweit seinem zivilrechtlichen Rechtsnachfolger auch auf § 31 WRG gestützte Maßnahmen vorgeschrieben werden können, die zur Verhinderung einer drohenden Gewässerverunreinigung erforderlichen Maßnahmen, auch unabhängig von seiner zivilrechtlichen Verfügungsgewalt über die gefahrgeneigten Anlagen oder die Liegenschaften, vorzuschreiben. Die Beh hat daher auch nach Eigentumsübergang an den Erwerber grundsätzlich den primär Verpflichteten (Verursacher) heranzuziehen. Liegenschaftseigentümer können, soweit sie nicht selbst Primärverpflichtete sind, nur unter den Voraussetzungen des § 31 Abs 4 WRG subsidiär zur Haftung herangezogen werden.²⁴⁾

Nach der Parallelnorm²⁵⁾ **§ 138 Abs 1 WRG** kann derjenige, der Bestimmungen des WRG übertreten hat, unabhängig von Bestrafung und Schadenersatzpflicht von der Wasserrechts-Beh ua verhalten werden, auf seine Kosten „*eigenmächtig vorgenommene Neuerungen zubeseitigen oder die unterlassenen Arbeiten nachzuholen*“ (lit a leg cit; sog Beseitigungs- oder Räumungsauftrag²⁶⁾), und nach lit b leg cit, „*Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen durch geeignete Maßnahmen zu sichern, wenn die Beseitigung gemäß lit a nicht oder im Vergleich zur Sicherung an Ort und Stelle nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten (Aufwand) möglich ist*“ (sog Sicherungsauftrag²⁷⁾). Verpflichteter ist nach dem Wortlaut des § 138 Abs 1 WRG derjenige, der die Bestimmungen des WRG übertreten hat.²⁸⁾ Dies gilt auch für Personen, die einen konsenslos geschaffenen Zustand aufrechterhalten, dulden und nutzen.²⁹⁾ Zur „Aufrechterhaltung und Nutzung“ eines konsenslos geschaffenen/bestehenden Zustands genügt es allerdings nicht, dass der Liegenschaftseigentümer den durch eine unzulässige Neuerung geschaffenen Zustand lediglich durch passives Verhalten bestehen lässt.³⁰⁾ Auch bei § 138 Abs 1 WRG gilt, dass der Primärverpflichtete bei Wegfall des Eigentums über die kontaminierte Liegenschaft Verpflichteter bleibt.³¹⁾

Sowohl § 31 Abs 4 als auch § 138 Abs 4 WRG³²⁾ normieren eine **subsidiäre Sanierungsverantwortlichkeit** (samt Kostentragungspflicht) von **Liegenschaftseigentümern und Rechtsnachfolgern des Liegenschaftseigentümers**. Als solcher Rechtsnachfolger gilt dabei derjenige, der zu einem Zeitpunkt Eigentümer der kontaminierten Liegenschaft wird, in dem das Verhalten des primär Verpflichteten (zB Ablagerung) be-

reits beendet ist.³³⁾ Es handelt sich dabei um den hier interessierenden Erwerber einer bereits kontaminierten Liegenschaft. Voraussetzung für deren subsidiäre Verantwortlichkeit ist, dass der **Primärverpflichtete nicht belangt** werden kann und dass **besondere Zurechnungskriterien** erfüllt sind.³⁴⁾

Zur **Unbelangbarkeit des Primärverpflichteten** bestimmen § 31 Abs 4, § 138 Abs 4 WRG im Wesentlichen gleich lautend, dass der Verpflichtete nicht beauftragt/verhalten oder zum Kostenersatz herangezogen werden kann. Die Literatur nimmt eine Unbelangbarkeit des Primärverpflichteten konkretisierend etwa dann an, wenn der *Verursacher nicht feststellbar, nicht greifbar oder wirtschaftlich nicht leistungsfähig ist*.³⁵⁾ So geht es darum, „*dass bei objektiver Betrachtung der Umstände des gegebenen Falles die Erfüllung der Sanierungsverpflichtung durch den Primärverpflichteten unmöglich erscheint, weil (...) die formelle Inpflichtnahme durch behördlichen Hoheitsakt unmöglich ist, etwa wenn die Person des Verpflichteten nicht feststellbar ist oder nicht mehr existiert; andererseits auch dann, wenn (...) der tatsächlichen Erfüllung der Verpflichtung objektive Hindernisse entgegenstehen, die aber auch in einem subjektiven Unvermögen – wie etwa in der mangelnden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit – liegen können*“.³⁶⁾

Hinsichtlich des Erfordernisses **besonderer Zurechnungsvoraussetzungen** wird bei Liegenschaftseigentümern gefordert, dass diese den die Gefahr verursachenden Umständen oder Maßnahmen zugestimmt oder sie freiwillig geduldet und zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen haben (§ 31 Abs 4, § 138 Abs 4 WRG). Für die subsidiäre Verantwortlichkeit der hier

20) VwSlg 13.401 A/1991; *Akyürek* in: *Raschauer/Wessely*, Handbuch Umweltrecht 227f.

21) *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 27; ähnlich *Windisch*, Die Haftung nach § 31 WRG, RdU 1996, 171 (172); *Eisenberger/Hödl*, ZfV 2006, 331; VwGH 2000/07/0266.

22) *Oberleitner*, WRG² (2004) § 31 Rz 3 mit Verweis auf VwGH 1360/73; 85/07/0112.

23) VwGH 88/07/0134; 91/07/0033; 2002/07/0043; *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 31; *Oberleitner*, WRG² § 31 Rz 4; siehe auch VwGH 2000/07/0266: Vorausgesetzt ist jedoch, dass der Verpflichtete aufgrund eines dem Gesetz entsprechenden Ermittlungsverfahrens bereits als Verpflichteter iSd § 31 WRG feststand.

24) VwGH 91/07/0025; *Oberleitner*, WRG² § 31 Rz 3.

25) Zur schwierigen Abgrenzung von § 31 und § 138 WRG bspw *Oberleitner*, WRG § 31 Rz 18; auch schon *Raschauer*, Wasserrecht § 31 Rz 11, § 138 Rz 2.

26) *Schmelz*, *ecolex* 1995, 760; zB die gänzliche oder teilweise Räumung einer Deponie.

27) *Schmelz*, *ecolex* 1995, 760; *Oberleitner*, WRG § 138 Rz 23.

28) *Raschauer*, Wasserrecht § 138 Rz 19; *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 46f; VwGH 2000/07/0023.

29) VwGH 90/07/0128; 95/07/0059; 94/07/0182; *Oberleitner*, WRG § 138 Rz 5 und 25; *Raschauer*, Wasserrecht § 138 Rz 19f und 22; zT einschränkend *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 48ff.

30) VwGH 2000/07/0023; 2004/07/0065.

31) Vgl VwGH 96/07/0010; *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 56, siehe dort zur kumulativen Verantwortlichkeit.

32) Zur Anwendbarkeit auf Anlagen, Maßnahmen oder Unterlassungen, die vor dem 1. 7. 1990 entstanden sind oder gesetzt wurden, s § 31 Abs 6 WRG (iVm § 138 Abs 4 WRG).

33) So etwa *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 105, mit zutreffendem Hinweis, dass sich aus der Formulierung der gegenständlichen Bestimmungen im Plural („... gilt auch für Rechtsnachfolger...“, wenn sie ...) erschließt, dass nicht nur der dem Liegenschaftseigentümer (im Zeitpunkt der Kontamination durch den primär Verpflichteten) unmittelbar nachfolgende Rechtsnachfolger, sondern auch spätere Eigentümer der Liegenschaft (als Rechtsnachfolger) erfasst sind.

34) Siehe *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 81 mwN.

35) Zu § 31 WRG *Windisch*, RdU 1996, 174.

36) *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 83. Die Beh hat das Vorliegen dieser Voraussetzungen für die Subsidiarität (bspw Insolvenz) zu ermitteln.

interessierenden **Rechtsnachfolger** wird gefordert, dass diese von den **Anlagen oder Maßnahmen, von denen die Gefahr ausgeht, Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten** (§ 31 Abs 4 WRG) bzw von der konsenswidrigen **Ablagerung Kenntnis hatten** oder bei **gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten** (§ 138 Abs 4 WRG). Für die subsidiäre Sanierungsverantwortlichkeit ist daher Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis des Erwerbers gefordert.

3. Pflichten nach dem Abfallwirtschaftsgesetz

Das AWG bezieht sich seinem Anwendungsbereich nach auf „Abfall“ iS der diesbezüglichen Begriffsbestimmung in § 2 Abs 1 bis 3 und § 3 AWG.³⁷⁾ Grundsätzlich stellen nur bewegliche Sachen Abfall iS des AWG dar. Unbewegliche Sachen können ausnahmsweise dann Abfall sein, wenn bewegliche Sachen eine die Umwelt beeinträchtigende Verbindung mit dem Boden eingegangen sind (vgl § 2 Abs 2 AWG). Dementsprechend gelten auch im Boden versickerte oder verrottende Abfälle (weiterhin) als Abfall. Gleiches gilt für das durch diese kontaminierte Erdreich.³⁸⁾

§ 73 AWG berechtigt die zust Beh für den Fall, dass Abfälle nicht entsprechend den Bestimmungen des AWG und damit zusammenhängenden Regelungen gesammelt, gelagert, behandelt (Abs 1 Z 1 leg cit), befördert oder verbracht (Abs 1 Z 2 leg cit) werden oder eine schadlose Behandlung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Interessen geboten ist (Abs 1 Z 3 leg cit), dem Verpflichteten die erforderlichen Maßnahmen aufzutragen (sog **Behandlungsaufträge**). Nötigenfalls kann die Beh Maßnahmen gegen Ersatz der Kosten durch den Verpflichteten unverzüglich durchführen lassen (Abs 2 leg cit). Verpflichteter iSd § 73 Abs 1 Z 1 und Z 2 AWG ist der sich aus den betreffenden Vorschriften (AWG und damit zusammenhängende Regelungen) ergebende Verpflichtete.³⁹⁾ Verpflichteter nach § 73 Abs 1 Z 3 AWG ist derjenige, der die Gefahr der Beeinträchtigung verursacht hat oder dem sie sonst zuzurechnen ist.⁴⁰⁾ Primärer Adressat ist mithin derjenige, den die Verpflichtung zur Beseitigung des Missstandes auch ohne Behandlungsauftrag trafe.⁴¹⁾

§ 74 AWG normiert eine **subsidiäre Haftung des Liegenschaftseigentümers und dessen Rechtsnachfolgers für Behandlungsaufträge**: Ist der gem § 73 leg cit Verpflichtete nicht feststellbar, ist er zur Erfüllung des Auftrags rechtlich nicht imstande oder kann er aus sonstigen Gründen nicht beauftragt werden, so ist der Auftrag dem **Eigentümer der Liegenschaft**, auf der sich die Abfälle befinden, zu erteilen (Abs 1 leg cit), wenn dieser der Lagerung oder Ablagerung entweder zugestimmt oder diese geduldet und ihm zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen hat (Abs 2 leg cit).⁴²⁾ **Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers haften, wenn sie von der Lagerung oder Ablagerung Kenntnis hatten** oder bei **gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten** (§ 74 Abs 2 AWG).

Im Rahmen des AWG sind Gründe für die Unbelegbarkeit des Primärverpflichteten und damit einer möglichen Haftung des Erwerbers mithin bereits im

Gesetz genannt. Diese bedürfen aber näherer Konkretisierung. **Nicht feststellbar** iSd 1. Alt des § 74 Abs 1 AWG ist der Verpflichtete dann, wenn die Identität einer Person der Beh weder bekannt ist noch durch Ermittlungen erforscht werden kann.⁴³⁾ Es muss also unbekannt sein, wer die Ablagerung vorgenommen hat.⁴⁴⁾ **Zur Erfüllung des Auftrags rechtlich nicht imstande** als 2. Alt des § 74 Abs 1 AWG bedeutet, dass eine Person zur Entsorgung nicht mehr herangezogen werden kann. Beispielhaft nennen die ErläutRV den Fall, dass eine juristische Person als Verpflichtete nicht mehr existiert und auch keinen Rechtsnachfolger hat.⁴⁵⁾ Die Konkurseröffnung über das Vermögen einer Person soll diese Alternative dagegen nicht erfüllen.⁴⁶⁾ Die 3. Alt des § 74 Abs 1 AWG, die zu einer subsidiären Haftung führen kann, spricht davon, dass der **Verpflichtete „aus sonstigen Gründen“ nicht beauftragt werden kann**. Dies soll alle Gründe erfassen, die zur Folge haben, dass die Beh den primär Verpflichteten nicht heranziehen kann.⁴⁷⁾ Das ist etwa dann der Fall, wenn sich der Verpflichtete im Ausland aufhält und faktisch nicht erreichbar ist oder der Abfallbesitzer wirtschaftlich nicht in der Lage ist, eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen,⁴⁸⁾ etwa weil die Kosten der Ersatzvorkehrung nicht eintreibbar sind.⁴⁹⁾

4. Gewerberechtliche Regelungen

Wird beabsichtigt, eine genehmigungspflichtige Betriebsanlage iSd § 74 Abs 2 GewO oder Teile davon aufzulassen, dann hat der Inhaber der Anlage die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung einer davon ausgehenden Gefährdung, Belästigung, Beeinträchtigung oder nachteiligen Einwirkung iSd § 74 Abs 2 GewO zu treffen (§ 83 Abs 1 GewO). Der Beginn der Auflassung und die Vorkehrungen sind der Genehmigungs-Beh vorher anzuzeigen (§ 83 Abs 2 GewO). Reichen die angezeigten Vorkehrungen nicht aus, oder hat der auflassende Anlageninhaber die notwendigen Vorkehrungen nicht oder nur unvollständig getroffen, dann hat ihm die Beh die notwendigen **Vorkehrungen mit Bescheid aufzutragen** (§ 83 Abs 3 GewO). Diese ha-

37) § 2 Abs 1 Z 1 AWG beschreibt den **subjektiven Abfallbegriff**, § 2 Abs 1 Z 2 AWG den **objektiven Abfallbegriff**; s *Jahnel* in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht⁶ 268.

38) *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 69 mwN; vgl *Jahnel* in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht⁶ 268.

39) *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 73 III 3; zur Rechtslage vor dem AWG 2002 etwa *Pilgerstorfer*, Bodensanierung 71 mwN.

40) So *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 73 III 3; VwGH 93/05/0137.

41) So *Tessar* in: *Raschauer/Wessely*, Handbuch Umweltrecht 174.

42) § 74 Abs 3 AWG 2002 enthält eine Sonderregelung für die Lagerung bzw Ablagerung von Abfällen vor dem 1. 7. 1990.

43) So ErläutRV 984 BlgNR 21. GP zu § 74; s etwa in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002, 456f.

44) So etwa *Eisenberger/Hödl*, ZfV 2006, 331; ähnlich *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 74 VI 3 a mwN (Urheberschaft zur [Ab-]Lagerung kann nicht ermittelt werden).

45) ErläutRV 984 BlgNR 21. GP zu § 74 AWG, s etwa in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002, 456f; siehe auch *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 74 VI 3 b.

46) So *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 74 VI 3 b. mwN.

47) So *Hauer*, in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 74 VI 3 c.

48) ErläutRV 984 BlgNR 21. GP zu § 74; *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 74 VI 3 c mwN; sa VwGH 95/07/0112.

49) *Hauer* in: *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz*, AWG 2002 § 74 VI 3 c.

ben den Zweck, die durch die Auflassung der Betriebsanlage entstehenden Einwirkungen auf die Umwelt zu beschränken. Nicht aufgetragen werden können daher Vorkehrungen, mit denen eine durch den Betrieb der Betriebsanlage bereits vor Anlagenauflassung eingetretene Umwelteinwirkung *nachträglich wieder rückgängig gemacht* werden soll.⁵⁰⁾ Adressat des Bescheides ist der *jeweilige Inhaber der Anlage*.⁵¹⁾ Ein ergangener Bescheid hat *dingliche Wirkung*. Ein Wechsel in der Person des auflassenden Anlageninhabers berührt die Wirksamkeit des Bescheides somit nicht (§ 83 Abs 4 GewO).⁵²⁾ **Für einen Liegenschaftserwerber besteht daher die Gefahr, dass einer bescheidmäßig aufgetragenen Vorkehrungspflicht nicht (ausreichend) nachgekommen wurde und er nun selbst die aufgetragenen Maßnahmen vornehmen muss.**⁵³⁾

Einem Liegenschaftserwerber ist daher zu empfehlen, sich allenfalls bestehende Vorkehrungsbescheide vorlegen zu lassen⁵⁴⁾ und deren Erfüllung zu prüfen. Hilfreich ist hier § 83 Abs 6 GewO, nach dem die Beh von Amts wegen⁵⁵⁾ mit Bescheid festzustellen hat, dass die getroffenen Vorkehrungen ausreichen und daher keine weiteren Vorkehrungen mehr aufzutragen sind. Legt der Liegenschaftsverkäufer einen solchen Feststellungsbescheid vor, ist der Liegenschaftserwerber aus gewerberechtlicher Sicht gut abgesichert.

5. Regelungen des neuen B-UHG

Das neue B-UHG⁵⁶⁾ regelt auf Grundlage des Verursacherprinzips Maßnahmen zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden, wobei eine diesbezügliche Anwendbarkeit nur für Schäden bzw diese verursachende Ereignisse besteht, die nach seinem Inkrafttreten „stattgefunden haben“.⁵⁷⁾ Der Anwendungsbereich des Gesetzes ist vergleichsweise eng. Nicht nur, dass das Vorliegen eines Umweltschadens (Schädigung von Gewässern bzw des Bodens) einen bestimmten Erheblichkeitsgrad erfordert,⁵⁸⁾ muss die Schädigung auch in Ausübung ausdrücklich angeführter beruflicher Tätigkeiten gem Anh 1 B-UHG verursacht worden sein. Eine Schädigung von Gewässern und Boden durch Privatpersonen fällt nicht in den Anwendungsbereich des B-UHG. Gleiches gilt für den Schutz anderer Rechtsgüter.⁵⁹⁾ Die Bestimmungen des bürgerlichen Rechts auf dem Gebiet des Schadenersatzrechts bleiben von der Neuregelung ebenso unberührt (§ 2 Abs 4 B-UHG) wie weiter gehende Verpflichtungen aufgrund unmittelbar anwendbarer gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und Bescheide, die die Vermeidung oder die Sanierung von Umweltschäden regeln (§ 2 Abs 3 B-UHG). Das B-UHG ersetzt also nicht die bisherigen umweltrechtlichen Bestimmungen, sondern wird diesen hinzugefügt.

Die §§ 5f B-UHG enthalten **Vermeidungs- und Sanierungstätigkeiten**. Von besonderem Interesse ist vorliegend die Regelung der Kostentragung in § 8 B-UHG. Danach hat grundsätzlich der *Betreiber* die Kosten für die Vermeidungs- und Sanierungstätigkeiten zu tragen (§ 8 Abs 1 B-UHG). Bei Kapitalgesellschaften als Betreiber kann es auch zu einer Durchgriffshaftung kommen (§ 8 Abs 5 B-UHG). Gem der Definition zum Begriff des Betreibers in § 4 Z 5 B-UHG gilt als Betrei-

ber jede „*natürliche oder juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts, die die berufliche Tätigkeit als Träger des wirtschaftlichen Risikos – allein oder mittels Gehilfen – ausübt oder bestimmt*.“ Wird die Tätigkeit nicht mehr ausgeübt, tritt an seine Stelle subsidiär der Liegenschaftseigentümer, wenn er den Anlagen oder Maßnahmen zugestimmt oder sie geduldet oder Abwehrmaßnahmen unterlassen hat. Nach dieser Definition wird die Betreibereigenschaft von einem Liegenschaftserwerber uE nicht erfüllt, da an dieser Stelle noch nicht auf den Rechtsnachfolger abgestellt wird.

Besonders bedeutsam ist daher die in § 8 Abs 6 B-UHG angeordnete **Rechtsnachfolgerhaftung**. Diese Bestimmung ordnet für den Fall, dass die Kosten bei den zur Kostentragung Verpflichteten (Betreiber) nicht hereingebracht werden können, an, dass der Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft, von der die Schädigung ausgeht, zur Kostentragung verpflichtet werden kann, wenn er den *Anlagen oder Maßnahmen zugestimmt* hat oder sie *freiwillig geduldet und ihm zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen* hat. Das gilt unter den Voraussetzungen des § 31 Abs 4 S 2 WRG auch für den **Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers**.⁶⁰⁾ Damit ist auch im neuen B-UHG eine Liegenschaftseigentümerhaftung und Rechtsnachfolgerhaftung nach bereits bekannten Mustern normiert, was vereinzelt mit dem Hinweis kritisiert wird, dass damit ein massiver Wertungswiderspruch der österr Rechtsnachfolgerhaftung übernommen werde. Obwohl der Rechtsnachfolger nämlich beinahe zwangsläufig weniger nahe an der Schädigung sei, würde bei diesem bereits fahrlässige Unkenntnis ausreichen, was inkonsequent sei.⁶¹⁾ Hingewiesen werden kann hier freilich darauf, dass ein Erwerber sein Kaufobjekt – insb wenn es sich um eine größere Liegenschaft handelt – vergleichsweise genau überprüfen wird, sodass er uU leichter von Kontaminationen Kenntnis haben kann als ein Liegenschaftseigentümer, der sein Grundstück bspw dem Pächter überlässt.

Nach § 8 Abs 7 B-UHG bleibt die Befugnis einer nach den vorstehenden Absätzen zur Kostentragung herangezogenen Person, ihren eigenen Aufwand gegenüber Dritten vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen, unberührt.

50) VwSlg 14770 A/1997; Feik in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht⁶, 185.

51) *Grabler/Stolzechner/Wendl*, GewO² (2003) § 83 Rz 9.

52) *Feik* in: *Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht⁶, 185; *Grabler/Stolzechner/Wendl*, GewO² § 83 Rz 15.

53) Mit diesem Hinweis bereits *Kozak/Stern*, NZ 1991, 193.

54) Vgl *Kozak/Stern*, NZ 1991, 193 (FN 65 mwN) und 194.

55) *Grabler/Stolzechner/Wendl*, GewO² § 83 Rz 19.

56) Da das B-UHG bislang (Stand 21. 5. 2007) noch nicht beschlossen wurde, basieren die folgenden Ausführungen auf der vorliegenden Regierungsvorlage.

57) Vgl § 18 Abs 2 B-UHG; als Stichtag war im Ministerialentwurf noch der 30. 4. 2007 vorgesehen.

58) § 4 Z 1 lit a B-UHG verlangt bei Schädigung der Gewässer *erheblich nachteilige Auswirkungen* auf den Zustand der Gewässer, § 4 Z 1 lit b B-UHG bei Schädigung des Bodens ein *erhebliches Risiko einer Beeinträchtigung* der menschlichen Gesundheit.

59) 95 BlgNR 23. GP – ErläutRV 1.

60) Dazu bereits oben B. 2.

61) So etwa *Kerschner*, RdU 2007, 51.

C. Zivilrechtliche Problematik des Kaufs einer altlastbehafteten Liegenschaft

Zur Beantwortung der Frage, wer die für eine Dekontaminierung erforderlichen Kosten letzten Endes zu tragen hat, sollen in der Folge die beim Kauf einer Liegenschaft relevanten zivilrechtlichen Bestimmungen analysiert und sich daraus ergebende allfällige Regressmöglichkeiten beleuchtet werden.⁶²⁾

1. Gesetz- und Sittenwidrigkeit nach § 879 Abs 1 ABGB

Vertragsbestimmungen, die dem Erwerber einer Liegenschaft die **Kosten der Dekontaminierung überwälzen**, erfordern eine Überprüfung nach § 879 ABGB. Die st Rspr⁶³⁾ zu § 879 Abs 1 erster Fall ABGB (**Gesetzwidrigkeit**) sieht vor, dass ein durch Gesetz verbotenes Geschäft nur dann nichtig ist, wenn dies in der Verbotsnorm ausdrücklich ausgesprochen ist. In den einschlägigen und oben dargestellten Normen (des WRG, AWG und B-UHG) ist allerdings keine ausdrückliche Nichtigkeitsanktion enthalten, sodass in der Übernahme der Kosten für die Dekontaminierung einer Liegenschaft im Vertrag **keine Gesetzwidrigkeit gem § 879 Abs 1 erster Fall ABGB** zu sehen ist.

Denkbar ist, dass eine in den Vertragsbestimmungen enthaltene Überwälzung von Dekontaminierungskosten als nicht kalkulierbares Risiko **sittenwidrig** iSd § 879 Abs 1 zweiter Fall ABGB sein kann. Dies hängt vom Einzelfall und einer Interessenabwägung ab. Ein Verstoß gegen die guten Sitten kann in diesem Zusammenhang nur angenommen werden, wenn die Interessenabwägung eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder – bei Interessenkollisionen – ein grobes Missverhältnis zwischen den durch die Handlung verletzten und den durch sie geförderten Interessen ergibt.⁶⁴⁾ Dabei ist das Gesamtbild nach Maßgabe des Inhalts, Zwecks, Beweggrundes und der Begleitumstände des Rechtsgeschäfts entscheidend.⁶⁵⁾ Sittenwidrigkeit ist hingegen ausgeschlossen, wenn das Gesetz nicht die Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts, sondern nur unter bestimmten Voraussetzungen Rückforderung und Schadenersatzansprüche vorsieht, da dann von „*einem groben Verstoß gegen rechtlich geschützte Interessen (...) nicht gesprochen werden*“ kann.⁶⁶⁾ Dieser Umstand liegt vor, wenn Dekontaminierungskosten aus dem Titel der Schutzgesetzverletzung etwa gegenüber dem Verursacher geltend gemacht werden können, wie dies über eine Verletzung der §§ 31 Abs 1 WRG, 1311 ABGB (siehe unten) möglich ist. Hier sieht das Gesetz in Form eines deliktischen Schadenersatzanspruchs den Rückerstatt vor, sodass sich der Käufer einer kontaminierten Liegenschaft nicht auf die Sittenwidrigkeit der entsprechenden Haftungsübernahme im Liegenschafts Kaufvertrag stützen kann.

Hinzu kommt, dass „*aus der Ungleichheit der beiderseitigen Vertragspflichten alleine noch keine Sittenwidrigkeit erschlossen werden*“⁶⁷⁾ kann. Das geht nach der Rspr zu § 879 Abs 1 ABGB sogar soweit, dass die Vertragspartner hinsichtlich nebensächlicher Punkte wirksam ein beliebiges Ermessen vereinbaren können.⁶⁸⁾ Die Vereinbarung der Übernahme von Dekontaminierungs-

kosten, die iZm Liegenschafts Kaufverträgen wohl regelmäßig Nebenpunkte betreffen wird, ist daher auch im Lichte des § 879 Abs 1 zweiter Fall ABGB grundsätzlich zulässig.

Bei der ähnlich gelagerten Problematik der Überwälzung des Baugrund- und Bodenrisikos auf den Bauunternehmer hat der OGH⁶⁹⁾ eine sittenwidrige Interessenlage abgelehnt und ausgesprochen, dass das bürgerliche Recht an sich keinen gerechten Preis fordert. „*Voraussetzung für die Annahme einer Sittenwidrigkeit ist es, daß bei der Übernahme einer (...) gegebenen Risikolage eine gröbliche Benachteiligung des Bauunternehmers vorliegt. Eine solche wäre gegeben, wenn die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers ein unkalkulierbares und nach oben hin unbegrenztes Baugrundrisiko auf den Auftragnehmer abwälzen, so daß im Ergebnis zwischen der geschuldeten Leistung des Auftragnehmers und dem hierfür bezahlten Entgelt ein auffallendes Mißverhältnis droht (...)*.“ Damit kann nur eine ganz gravierend benachteiligende Überwälzung von Risiken im Vertrag dessen Unwirksamkeit infolge Sittenwidrigkeit auslösen. Eine solche Ungleichgewichtslage ist zwar im Verhältnis Bauherr und Unternehmer bezüglich des Baugrundrisikos denkbar, im Verhältnis Liegenschaftskäufer zum Verkäufer aber so lange undenkbar, als noch zumindest der sekundäre Gewährleistungsbefehl der Preisminderung zur Verfügung steht. Soweit das Risiko darüber hinaus im Vorhinein (zumindest grob) abschätzbar und damit kalkulierbar ist, ist die Sittenwidrigkeit der Vereinbarung einer Überwälzung von Dekontaminierungskosten wohl ebenfalls ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist die Übernahme der Dekontaminierungskosten im Liegenschafts Kaufvertrag oder eine sonstige **Haftungsüberwälzung aus Sicht einer Sittenwidrigkeitsanalyse** (nur) **so lange zulässig, als** die Kosten der Dekontaminierung im Vorhinein zumindest grob abschätzbar sind und damit **keine unkalkulierbaren Risiken vorliegen**, keine Gewährleistungsansprüche oder sonstige Haftungen – ohne Aufklärung über eine mögliche Kontaminierung – gänzlich ausgeschlossen werden oder für den Ersatz der konkreten Dekontaminierungskosten zumindest ein deliktischer Schadenersatzanspruch gegen den Verursacher besteht. In diesem Sinne bejahte der OGH⁷⁰⁾ ausnahmsweise die Unwirksamkeit einer Haftungsfreizeichnung beim Kauf einer kontaminierten Liegenschaft, da im konkreten Fall – trotz des Vorhandenseins von Verdachtsgründen über die (mögliche) Kontaminierung der kaufgegenständlichen Liegenschaft – nicht aufgeklärt wurde,

62) Die folgenden Ausführungen haben die schuldrechtlichen Ansprüche des Erwerbers einer unmittelbar kontaminierten Liegenschaft zum Gegenstand. Zu den dinglichen Ansprüchen durch Eingriff in das Liegenschaftseigentum, so etwa den nachbarrechtlichen Immissionschutz (ggf bei mittelbarer Kontaminierung durch Immissionen oder umgekehrt bei Emissionen der gekauften kontaminierten Liegenschaft) siehe ausführlich *Kerschner*, Privatrechtlicher Umweltschutz bei sogenannten „Altlasten“, RZ 1990, 26 ff mwN (FN 21 – 35).

63) OGH SZ 42/49 ua.

64) OGH JBI 1956, 121.

65) OGH EF XIX/3.

66) OGH EvBl 1967/368, 521.

67) OGH EvBl 1969/321; OGH MietSlg XXXIX/12.

68) OGH SZ 42/77.

69) OGH 7 Ob 2382/96 m, ecolex 1998, 204.

70) OGH 5 Ob 104/99 a.

obwohl die Haftung für diesen Mangel vertraglich ausgeschlossen werden sollte.

2. Irrtum, Arglist und Verkürzung über die Hälfte

Die Frage, ob sich auf einer Liegenschaft eine Altlast befindet, ist als **Irrtum über die Eigenschaft des Vertragsgegenstandes** ein Geschäftsirrtum. Mangels gegenteiliger Hinweise wird man dabei im Regelfall davon ausgehen müssen, dass die Freiheit von Altlasten eine Eigenschaft ist, die zum Inhalt des Vertrags zählt, weil mit Altlasten meist ein hoher Sanierungsaufwand, eine schlechtere Verwertbarkeit oder eine Gefährdung von Gesundheit und Umwelt verbunden ist.⁷¹⁾ Der Verkäufer ist gem § 871 ABGB nur dann nicht schutzwürdig, wenn der Irrtum durch ihn veranlasst wurde, ihm aus den Umständen offenbar auffallen musste oder der Irrtum noch rechtzeitig aufgeklärt wurde. Wenn aber von vornherein nicht damit gerechnet wird oder angesichts der gegebenen Umstände von den Vertragsparteien vernünftigerweise nicht damit zu rechnen ist, dass die Bodenverhältnisse den Kalkulationsannahmen entsprechen werden, ist keine Irrtumssituation gegeben. „Wer vorweg wisse, daß die von ihm getroffenen Kalkulationsannahmen möglicherweise nicht zutreffen, könne sich nachträglich nicht darauf berufen, er habe sich über die wahren Verhältnisse geirrt. Wer bewusst etwas wage, irre nicht, wenn sich die vorweg erkannte Gefahr später tatsächlich verwirkliche (...).“⁷²⁾ Die Irrtumsanfechtung ist beim Kauf kontaminierter Liegenschaften sohin ausgeschlossen, wenn die Parteien von einer möglichen Kontaminierung der Liegenschaft ausgehen. Nur dann, wenn der Verkäufer in Kenntnis einer zumindest möglichen Kontaminierung – in diesem Fall muss er auch über diese Möglichkeit aufklären⁷³⁾ – dem entgegen erklärt, dass eine solche Möglichkeit gerade nicht besteht, wäre eine Anfechtung des Kaufvertrags durch den Käufer via § 871 Abs 2 ABGB denkbar.

Arglist iSd § 870 ABGB ist hingegen bewusste Täuschung, die ein für die Entstehung des Irrtums vorsätzliches, ja ihn bezweckendes Verhalten des Irreführenden voraussetzt.⁷⁴⁾ Es muss der Getäuschte absichtlich oder doch bewusst durch unrichtige Vorstellungen zur Einwilligung gebracht werden, wofür zumindest bedingter Vorsatz erforderlich ist.⁷⁵⁾ Auch absichtliches Verschweigen eines erheblichen Umstandes stellt Arglist dar, wenn der andere nach den im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten oder aus besonderen Gründen verpflichtet ist, den Irrenden aufzuklären. Konkret wurde Arglist beim Verkauf einer kontaminierten Liegenschaft aber mangels positiver Kenntnis abgelehnt, da der die Verhandlungen führende Prokurist von der Kontaminierung keine Ahnung hatte.⁷⁶⁾

Soweit ersichtlich war die **Verkürzung über die Hälfte gem § 934 ABGB** iZm dem Verkauf kontaminierter Liegenschaften noch nicht Gegenstand oberstgerichtlicher Rspr. Lediglich die Literatur⁷⁷⁾ wies auf diese Anspruchsgrundlage hin. Interessant wird dieser Rechtsbehelf iZm der Neuregelung des Handelsrechts im UGB. Nun ist die Anfechtung infolge laesio enormis für den Unternehmer nicht mehr automatisch ausgeschlossen, vielmehr sieht § 351 UGB vor, dass die An-

wendung des § 934 ABGB zulasten eines Unternehmers lediglich ausgeschlossen werden kann.

3. Schadenersatz

Eindeutig ist nach der Rspr,⁷⁸⁾ dass bei der Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht oder bei Nichteinhaltung einer vertraglichen Garantiezusage iZm dem Kauf einer kontaminierten Liegenschaft Schadenersatzansprüche des Geschädigten bestehen können. Aus der vollen Konkurrenz von Gewährleistung und Schadenersatz folgt, dass der Erwerber grundsätzlich den Mangel der Liegenschaft als Nichterfüllungsschaden⁷⁹⁾ begehren kann, wenn das ursächliche Handeln rechtswidrig und schuldhaft war. Darüber hinaus kann auch der erforderliche Verbesserungsaufwand (Sanierungskosten) zugesprochen werden.⁸⁰⁾

Andererseits scheidet ein solcher Schadenersatzanspruch mangels Verschulden, wenn die konkrete Kontaminierung nicht bekannt war und beide Vertragsparteien gleichermaßen mit einer Kontaminierung rechnen mussten⁸¹⁾ oder der Mangel (die Kontaminierung) auch einem Fachmann nicht leicht erkennbar war.⁸²⁾ Wenn der Verkäufer „aufgrund seiner Projektkenntnisse ‚offensichtlich‘ mit der Möglichkeit einer Kontaminierung rechnete, wußte er doch nichts von einer konkreten Kontaminierung. Die Nichtaufklärung der [Erwerber], die gleichermaßen mit einer Kontaminierung rechnen mußten, über den bloßen Verdacht, es könnte möglicherweise eine Kontaminierung vorliegen, rechtfertigt nicht die Annahme eines zur Begründung des Schadenersatzanspruches vorauszusetzenden Verschuldens“⁸³⁾

Es lassen sich sohin ua nachstehende Anspruchsgrundlagen für den Käufer einer Liegenschaft differenzieren:

a) Aufklärungspflichten des Verkäufers beim Kauf von kontaminierten Liegenschaften

Sind kontaminierte Böden Liegenschafts Kaufgegenstand, ist idR anzunehmen, dass der andere Teil nach den Grundsätzen des redlichen Verkehrs eine Aufklärung erwarten durfte, was die Verpflichtung zur Aufklärung über diesen Umstand begründet.⁸⁴⁾ Diese Schutzpflicht ist lediglich durch die objektive Voraussehbarkeit einer Gefährdung der Interessen des Gegners begrenzt.⁸⁵⁾ Auch die Lehre⁸⁶⁾ weist zutreffend darauf hin, dass der Grundstücksverkäufer nicht nur bei po-

71) *Madl*, *ecolex* 1995, 703.

72) OGH 7 Ob 2382/96 m.

73) OGH 1 Ob 190/02 a; dazu unten ad Schadenersatz.

74) OGH 10 Ob 2066/96 p.

75) Grobe Fahrlässigkeit genügt nicht; OGH *ecolex* 1992, 554; OGH 7 Ob 579/94; OGH JBI 1959, 455; OGH *ecolex* 1992, 452; MietSlg 41.038 ua.

76) OGH SZ 53/108; OGH JBI 1992, 450 ua.

77) *Madl*, *ecolex* 1995, 703.

78) Zuletzt etwa OGH 7 Ob 212/06 m.

79) Als Differenz des hypothetischen Werts des mangelfreien und des Werts des mangelhaften Grundstücks.

80) *Berger* in: *Kerschner*, Haftung bei Deponien (1996) 114 mwN; OGH 10 Ob 2066/96 p.

81) OGH 10 Ob 2066/96 p.

82) OGH 7 Ob 562/94.

83) OGH 10 Ob 2066/96 p.

84) OGH SZ 52/22; 7 Ob 212/06 m; vgl *Pilgerstorfer*, ÖJZ 2001, 373 mwN in FN 5–15.

85) OGH SZ 52/22 ua.

86) *Pilgerstorfer*, ÖJZ 2001, 373 mwN in FN 37 ff und 47 ff.

sitiver Kenntnis von einer Kontamination seines Grundstücks darüber aufklären muss, sondern auch, wenn dieser nur Kenntnis von **Indizien für die Bodenkontamination** oder einer bestimmten „altlastverdächtigen“ Vornutzung hat, die dem Käufer nicht bekannt sind. Der Käufer muss redlicherweise über alle ihm nicht bereits bekannten Umstände aufgeklärt werden, die für das Bestehen einer Bodenkontamination oder Altlast sprechen, damit ihm eine ausreichende Grundlage für seine Kaufentscheidung gegeben wird.

Hat andererseits der Käufer ohnehin den gleichen Wissensstand wie der Verkäufer selbst, dann entfällt die Aufklärungspflicht. Der OGH ging in seiner älteren Rspr⁸⁷⁾ noch grundsätzlich davon aus, dass Aufklärungspflichten des Liegenschaftseigentümers nur dann bestehen, wenn dieser definitiv von einer Kontaminierung wusste. In einer jüngeren Entscheidung⁸⁸⁾ setzt er an die Aufklärungspflichten des Verkäufers eines kontaminierten Grundstücks strengere Anforderungen, sodass bereits bei „Vorhandensein von Verdachtsgründen“ (dort: Chemieabfälle auf einem Baugrund) aufgeklärt werden muss.

In der Entscheidung OGH 1 Ob 190/02 a⁸⁹⁾ war die kaufgegenständliche Liegenschaft (mit Öl) kontaminiert. Der Umstand der Kontaminierung war der Käuferin aber – ausnahmsweise – bekannt. Im Kaufvertrag wurde daher auch festgelegt, dass die bekl. Käuferin die „im Zuge einer Kontaminierung des Erdreichs entstehenden Kosten und Verpflichtungen“ allein trage. Die Verkäuferin gab der Käuferin keine Informationen, insb keine Schriftstücke über das laufende Verfahren und die Auflagen der Wasserrechts-Beh. Die Verkäuferin verlangte nun den Ersatz des Schadens, der ihr aufgrund der gem § 31 WRG auferlegten Kosten entstanden sei, worauf die Käuferin Mitverschulden infolge mangelnder Aufklärung zum Stand des Wasserrechtsverfahrens einwendete. Dazu stellte der OGH fest, dass grundsätzlich die Käuferin aufgrund der vertraglichen Regelung haftet, andererseits aber die umfangreiche Information der Käuferin, „wenn nicht gar die Übergabe sämtlicher im Zusammenhang mit den behördlichen Auflagen vorhandener Dokumente“ eine Nebenpflicht der Verkäuferin aus dem Liegenschafts Kaufvertrag darstellt,⁹⁰⁾ deren Verletzung ein Mitverschulden begründen kann.⁹¹⁾

b) Haftung des Inhabers einer Gewerbeanlage aus Schutzgesetzverletzung (§ 83 GewO)?

IZm § 83 GewO stellt sich die Frage des Schutzgesetzcharakters dieser Bestimmung, der allerdings von OGH 7 Ob 562/94⁹²⁾ mit dem Argument abgelehnt wurde, dass „die Vorschriften der Gewerbeordnung in den §§ 74ff im besonderen in § 83 auf die Hintanhaltung von Umweltverschmutzungen sowie auf nachbarrechtlichen Schutz, nicht aber auf einen Schutz des Käufers des Grundstückes abzielen. Die beklagte Partei hat nachgewiesen, daß sie die Auffassung (...) angezeigt hat und den daraufhin ergangenen behördlichen Auflagen durch die Betrauung befugter Professionisten nachgekommen ist. Sie hat damit der objektiv gebotenen Sorgfalt Genüge getan.“ Nur dann, wenn etwa der Anzeigepflicht des § 83 GewO seitens des Inhabers einer aufgelassenen Gewerbeanlage (idR der Verursacher) nicht nachgekom-

men wurde oder ein sonstiger wesentlicher Sorgfalts-mangel vorgelegen hat, ist ihre Haftung aus Schutzgesetzverletzung denkbar.

c) Haftung des Verursachers aus Schutzgesetzverletzung (§ 31 Abs 1 WRG)

§ 31 Abs 1 WRG stellt ein Schutzgesetz nach § 1311 ABGB zugunsten des nicht verursachenden – etwa freiwillig oder per Auftrag nach § 31 Abs 4 WRG verpflichteten – Dekontaminierers oder sonstig Geschädigten⁹³⁾ dar, was die Grundlage für die deliktische Haftung des Verursachers schafft.⁹⁴⁾ Schutzzweck dieser Vorschrift – wie überhaupt der Bestimmungen der §§ 30ff WRG – ist die Reinhaltung und der Schutz der Gewässer einschließlich des Grundwassers.⁹⁵⁾ Der Käufer einer Liegenschaft kann – soweit er insb im Rahmen dieses Schutzzwecks Geschädigter ist – seinen direkten Schaden, den er durch die pflichtwidrige (§§ 30ff WRG) Kontaminierung erleidet, geltend machen (zB Schäden an Pflanzen und Tieren) oder auch mittelbar Regress auf dieser Grundlage führen (zB nach behördlichem Auftrag zur Dekontaminierung oder nach Beseitigung der Schäden infolge Immissionen am Nachbargrundstück).

Auch wenn § 31 Abs 1 WRG grundsätzlich davon ausgeht, dass noch keine Gewässerverunreinigung eingetreten ist, differenziert OGH 1 Ob 72/97 p⁹⁶⁾ für den Schadenersatz danach, ob eine Gewässerverunreinigung bereits eingetreten ist oder nicht. Wenn dies der Fall ist, „(...) aber die Gefahr einer weiteren Ausdehnung nicht mehr [besteht], so sind nicht die Bestimmungen des § 31 Abs 2 bis 4 WRG anzuwenden, sondern hat der Geschädigte – unabhängig von öffentlich-rechtlichen und verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen – bloß einen zivilrechtlichen Schadenersatzanspruch gegen den Verursacher“⁹⁷⁾ welcher auf § 31 Abs 1 WRG, § 1311 ABGB gründet. Besteht hingegen die Gefahr einer weiteren, nicht bloß geringfügigen⁹⁸⁾ Gewässerverunreinigung, „so trifft insoweit primär den oder die Verursacher eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Abwehr weiterer Verunreinigungen bzw zum Ersatz des notwendig und zweckmäßigen gemachten Aufwands is einer verschuldensunabhängigen Verursacherhaftung [99]), geht es doch dann

87) OGH 10 Ob 2066/96p.

88) OGH 5 Ob 104/99a.

89) OGH 1 Ob 190/02 a = bbl 2003/59.

90) Vgl OGH SZ 70/15; SZ 68/105; SZ 43/220; Aicher in: Rummel, ABGB³ § 1061 Rz 32. Die Höhe des Mitverschuldens hängt davon ab, ob und bejahendenfalls welche Informationen dem Erwerber vom Verkäufer über die wasserrechtsbehördlichen Auflagen erteilt wurden.

91) Soweit ersichtlich war die gegenteilige Konstellation einer Haftung des Verkäufers mit dem Einwand eines Mitverschuldens des Käufers noch nicht Gegenstand der oberstgerichtlichen Rspr.

92) OGH 7 Ob 562/94 = ecolex 1997, 729 (Wilhelm).

93) Vgl OGH SZ 57/134 – Eigentümer der Fische einer Fischzuchtanlage.

94) So die st Rspr: OGH 1 Ob 178/00h; 1 Ob 72/97 p, SZ 70/159; OGH 1 Ob 1/93; 1 Ob 36/92, JBI 1993, 730; OGH 1 Ob 25/91, JBI 1992, 253; OGH 1 Ob 39/90, JBI 1991, 580 (Kerschner); OGH 1 Ob 42/83, SZ 57/16 ua.

95) Zuletzt etwa OGH 1 Ob 25/91, JBI 1992, 253; OGH 1 Ob 72/97 p, SZ 70/159.

96) OGH 1 Ob 72/97 p, SZ 70/159.

97) Vgl dazu Windisch, RdU 1996, 171.

98) Raschauer, Wasserrecht § 31 Rz 7.

99) Vgl OGH SZ 60/235, OGH SZ 65/136, OGH SZ 66/37 ua, zuletzt OGH 1 Ob 1/93.

nicht um Schadenersatzpflichten, sondern primär um Schadensverhütungs- oder doch um Schadensbegrenzungs- oder um Sanierungsmaßnahmen, die (...) ohne eine vielfach gar nicht mögliche Verschuldensprüfung unverzüglich zu treffen sind.“

Mehrere haftpflichtige Verursacher haften dabei solidarisch.¹⁰⁰⁾ Neben dem Verursacher haften aber – anders als bei der Haftung des Liegenschaftseigentümers nach § 31 Abs 4 WRG – seine Rechtsnachfolger nicht.¹⁰¹⁾

d) „Haftung“ des Eigentümers einer Liegenschaft oder seines Rechtsnachfolgers nach § 31 Abs 4 WRG

Nach § 31 Abs 4 WRG haften neben dem primär Verpflichteten gem § 31 Abs 1 WRG auch der Eigentümer der Liegenschaft und seine Rechtsnachfolger subsidiär. *Wilhelm*¹⁰²⁾ beschreibt den Zweck dieser Regelung treffend: „Der Liegenschaftseigentümer [Anm: auch dessen Rechtsnachfolger] hat das unglaubliche Glück, im Windschatten dieser Regelung seine eigene Suppe kochen zu können und als Reflex der wasserrechtlichen Haftung beim [Verursacher] die Kosten der Dekontaminierung (Entsorgungskosten) hereinbringen zu können.“

Auch wenn der Liegenschaftseigentümer/Rechtsnachfolger gem § 31 Abs 4 WRG subsidiär herangezogen wird, soll letztlich der Verursacher die Kosten zur Gänze tragen. Der Liegenschaftseigentümer und im gegenständlichen Fall der Käufer der Liegenschaft hat im Falle einer notwendigen Dekontaminierung des Bodens vorerst die Maßnahmen zur Wasserreinhaltung – etwa den Erdaushub – selbst zu bestreiten und kann in der Folge versuchen, Regress beim Verursacher zu nehmen. Entgegen der in der Lehre vertretenen Ansicht¹⁰³⁾ besteht aber im Verhältnis zwischen dem Verursacher und dem Liegenschaftseigentümer keine Solidarhaftung, sondern haftet Letzterer nur subsidiär (§ 31 Abs 4 WRG), sodass ein Regress nach § 896 ABGB beim Verursacher nicht in Frage kommt. Der Regress stützt sich uE vielmehr auf § 31 Abs 1 WRG, § 1311 ABGB und stellt als solcher einen eigenen Anspruch dar.¹⁰⁴⁾

e) Haftung beteiligter Rechtsträger (Amtshaftung)

Der OGH hat jüngst¹⁰⁵⁾ etwa die Rechtswidrigkeit des Verhaltens einer belangten Landeshauptstadt für Schäden durch eine kontaminierte Liegenschaft damit begründet, dass sie ua ihrer sich aus § 18 Krnt GemeindeplanungsG 1995 ergebenden Verpflichtung, den Flächenwidmungsplan regelmäßig zu überprüfen und Gefahrengebiete (hier Hochwasser) einzutragen, nicht nachkam. Gem § 3 Krnt ROG sind Gefahrenzonen auszuweisen. „Vom Schutzzweck der Raumordnungsgesetze sind jedenfalls die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger erfasst. Ein Bauwerber darf sich darauf verlassen, dass bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden, das Gelände also zB nicht unbenutzbar durch Altlasten kontaminiert ist (...).“¹⁰⁶⁾ Soweit nun die öffentlich einsehbaren Register und Pläne, durch den dafür zust Rechtsträger verschuldet, unrichtig oder unvollständig sind oder die Beh sorgfaltswidrig Flächenwidmungen oder Baugenehmigungen in poten-

ziell gefährdeten Gebieten erteilt, besteht die Möglichkeit einer Amtshaftung des Rechtsträgers. Dabei ist freilich auf die restriktive Rspr des OGH¹⁰⁷⁾ bei katastrophalen Hochwasserschäden hinzuweisen, wonach eine Amtshaftung infolge Handlungspflichtverletzung der zust Organe des Rechtsträgers auf Basis des WRG¹⁰⁸⁾ bei durch Hochwasserereignisse verursachten Schäden – so auch Kontaminierungen – entfällt, die nur alle 1.000 bis 2.000 Jahre auftreten.

4. Gewährleistung

Kontaminierungen des Erdreiches stellen zweifellos einen Mangel dar, da sie dem – dem Liegenschafts Kaufvertrag zugrunde liegenden – Zweck der Bebauung ein wesentliches Hindernis entgegenstellen, nämlich eine verkehrsfähige Ablagerung des Aushubes.¹⁰⁹⁾ So ist die Freiheit einer Liegenschaft von massiven Kontaminationen, deren Vorhandensein infolge Einschreitens der Umwelt-Beh die Käuferin für Jahre an der Bauführung hindert, als zu den im Allgemeinen gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften einer (dort: zum Zweck der Errichtung eines Hauses gekauften) Liegenschaft gehörend anzusehen.¹¹⁰⁾ Sollte sich im Zuge eines Bauverfahrens die Notwendigkeit des Zuwartens mit der Bauführung auf unbestimmte Zeit ergeben, weil erst nach Abschluss der Untersuchung des kontaminierten Bodens durch die Bundesumweltbehörde („Verdachtsfläche“ für Chemieabfälle) zu einem weit späteren Zeitpunkt (dort über 3 Jahre) der Umfang der notwendigen Altlastensanierung festgestellt werden konnte, ist die Annahme der Unbehebbarkeit des Mangels infolge Unzumutbarkeit des Zuwartens begründet. Für das (neue) Gewährleistungsrecht bedeutet dies, dass in einem solchen Fall die sekundären Gewährleistungsbefehle (Preisminderung oder Wandlung) gerechtfertigt sind.

Die Mangelhaftigkeit eines Leistungsgegenstandes ist allerdings nicht abstrakt, sondern immer aufgrund des konkreten Veräußerungsvertrags zu beurteilen. Die Vertragsparteien können eine Sache, die objektiv gesehen mangelhaft ist, durchaus als vertragsgemäß ansehen. Nur wenn eine Vereinbarung über die geschuldeten Eigenschaften des Leistungsgegenstandes fehlt, sind gem §§ 922 ff ABGB die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften der veräußerten Sache maßgebend. Schon die ältere Rspr¹¹¹⁾ zu Gewährleistungsansprüchen bei kontaminierten Liegenschaften weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Festlegung der geschulde-

100) OGH 1 Ob 72/97 p, SZ 70/159 unter Verweis auf 1 Ob 1/93.

101) OGH 1 Ob 72/97 p, SZ 70/159 unter Verweis auf *Raschauer*, Was-serrecht § 31 Rz 18.

102) *Wilhelm*, Dekontaminierung der Bestandsliegenschaft – Kostenersatz, *ecolex* 2002, 401.

103) *Wilhelm*, *ecolex* 2002, 401.

104) Daneben ist ein Regress über § 1358 ABGB analog oder über § 1422 ABGB – je nachdem, ob der Liegenschaftseigentümer in der konkreten Situation auch selbst haftet oder nicht – oder § 1042 ABGB denkbar.

105) OGH 1 Ob 158/06 a.

106) OGH 1 Ob 158/06 a.

107) OGH 1 Ob 63/06 f, RdU 2007/31, Hochwasser Steyr.

108) §§ 43 und 76 WRG.

109) OGH 10 Ob 2066/96 p.

110) OGH 5 Ob 104/99 a.

111) OGH 10 Ob 2066/96 p.

ten Eigenschaften auch stillschweigend erfolgen kann. In manchen Fällen wird ein **auffallend niedriger Kaufpreis ein Indiz** dafür sein, dass **bestimmte negative Eigenschaften des Kaufgegenstandes**¹¹²⁾ nach der Vorstellung der Parteien keinen Mangel darstellen sollten und somit auch keine Gewährleistungsansprüche auslösen. „Wer zum Beispiel billig ein aufgelassenes Fabriksgelände erwirbt, darf sich nicht wundern, wenn der Boden mit Altöl und anderen Sonderabfällen, die beim Betrieb der Fabrik angefallen sind, verseucht ist.“¹¹³⁾

Zur Höhe des Preisminderungsanspruchs des Käufers einer kontaminierten Liegenschaft stellt sich die Frage, bis zu welchem Betrag eine Kaufpreisreduktion bei kontaminierten Liegenschaften zulässig ist.¹¹⁴⁾ Dazu ist vorerst mit der älteren Rspr¹¹⁵⁾ davon auszugehen, dass auch bei einem wesentlichen und unbeheblichen Mangel der Käufer statt Wandlung Preisminderung bis zu dem der möglichen Nutzung angemessenen Entgelt begehren kann. Weiters wurde betont,¹¹⁶⁾ dass Bedenken gegen die Nichtberücksichtigung von Verkäuferinteressen dann bestehen könnten, wenn sich der Kaufpreis nach der relativen Berechnungsmethode auf null reduzierte, der Käufer also die Sache behalten dürfte, vom Verkäufer aber den vollen Kaufpreis zurückverlangen könnte. Diesbezüglich wurde auch in der Lehre¹¹⁷⁾ die Berücksichtigung der Verkäuferinteressen propagiert. Der Einwand, es erscheine unbillig, dem Käufer, der nicht wandeln wolle, eine nach der relativen Berechnungsmethode wertlose Sache praktisch zu schenken, verdient durchaus Beachtung.¹¹⁸⁾ Das führt zu dem notwendigen Ergebnis, dass der Käufer eine Minderung bis zu dem der möglichen Nutzung angemessenen Entgelt begehren kann, falls die mit einem unbeheblichen Mangel behaftete Liegenschaft für den Käufer brauchbar ist. Es ist daher im Fall kontaminierter Liegenschaften eine Preisminderung nicht nach der relativen Berechnungsmethode, sondern auf den bei einer anderen möglichen Nutzung (etwa einer Teilbebauung, die nur eine Sanierung geringeren Umfangs erforderte) erzielbaren objektiven Verkehrswert der Liegenschaft vorzunehmen.

112) Hier eine höhere Kontamination der Liegenschaft und damit höhere Dekontaminierungskosten als im Kaufvertrag geschätzt, wobei der Umstand einer erheblichen Kontamination bei Kaufvertragsabschluss bekannt war.

113) *Berger-Onz*, Altlastenhaftung 54; OGH 7 Ob 562/94; vgl auch *Reischauer in: Rummel*, ABGB³ (2004) § 922 Rz 5; *Hüttler*, Haftung für Altlasten Rz 234.

114) OGH 7 Ob 212/06m.

115) OGH SZ 64/15; OGH 6 Ob 138/98g; 6 Ob 221/98p.

116) OGH 6 Ob 221/98p, JBI 1999, 115.

117) *Jabornegg*, Minderung bei wesentlichen unbeheblichen Mängeln? JBI 1976, 184 (189); *Reischauer in: Rummel*, ABGB³ § 932 Rz 9.

118) Vgl OGH SZ 64/15.

→ In Kürze

Aus den verwaltungsrechtlichen Bestimmungen ergibt sich, dass eine Haftung bzw Heranziehung zu Sanierungsmaßnahmen einer kontaminierten Liegenschaft subsidiär auch den Liegenschaftseigentümer und seine Rechtsnachfolger (Erwerber) treffen kann. Dem Käufer einer kontaminierten Liegenschaft stehen nach allgemeinem Zivilrecht Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche zur Verfügung. In diesem Zusammenhang bestehen Aufklärungspflichten des Verkäufers nur bei positiver Kenntnis von oder bei Indizien für eine Bodenkontamination. Als Gewährleistungsbefehl kommt die (Liegenschafts-) Preisminderung in Frage, die auf ein der (möglichen) Nutzung der Liegenschaft angemessenes Entgelt abstellt. Neben dem Verkäufer kann auch der Verursacher einer Kontamination haften. Andererseits haftet der Käufer einer Liegenschaft auch solidarisch mit dem Verursacher, sodass er, sollte er zur Haftung herangezogen werden, auf seinen Regress gegen den Verursacher angewiesen ist.

→ Literatur-Tipp



Kerschner (Hrsg), Haftung bei Deponien (1996)

MANZ Bestellservice:

Tel: (01) 531 61-100

Fax: (01) 531 61-455

E-Mail: bestellen@manz.at

Besuchen Sie unseren Webshop unter www.manz.at

→ Zum Thema

Über die Autoren:

Dr. Philipp Götzl ist Rechtsanwalt und Niederlassungsleiter der Kanzlei DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Salzburg. Er ist Mitglied der Practice Group Regulatory und auf öffentliches Recht, insb auf österreichisches und internationales Vergaberecht (CEE) und Umweltrecht spezialisiert. Zuvor war er Univ.-Ass. am Institut für Privatrecht der Universität Salzburg. Kontaktadresse: DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Zweigniederlassung Salzburg, Franz-Josef-Kai 1/2, Stock, A-5020 Salzburg. Tel: (0662) 843288, Fax: Kl 5020, E-Mail: philipp.goetzl@dlapiper.com

Mag. Christian Weismann ist Rechtsanwaltsanwärter der Kanzlei DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, ebenfalls Mitglied der Practice Group Regulatory und auf Gesellschaftsrecht, Vergaberecht und Umweltrecht spezialisiert.

Kontaktadresse: DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Zweigniederlassung Salzburg, Franz-Josef-Kai 1/2, Stock, A-5020 Salzburg. Tel: (0662) 843288, Fax: Kl 5020, E-Mail: christian.weismann@dlapiper.com

Literatur:

Rummel, Kommentar zum ABGB³ (2004).

