Kontaminierte Böden als Haftungsfalle

Baugründe. Wer als Verkäufer ausschließen will, für unbekannte Verunreinigungen haftbar gemacht zu werden, muss auf einem umfassenden Gewährleistungsverzicht bestehen; unterlässt er dies, muss er für eine etwaige Dekontaminierung zahlen.

VON CHRISTOPH RECHBERGER

Wien. Der Wohnbau hat in Österreich, nicht zuletzt wegen der von der Regierung heuer beschlossenen Wohnbauoffensive, an Fahrt aufgenommen. Damit im Zusammenhang werden viele neue Baugründe (u. a. auf ehemaligen Betriebsgeländen) erschlossen, die von (gemeinnützigen) Bauträgern gekauft werden, um in den nächsten Jahren tausende neue Wohnungen zu errichten. Die anwaltliche Praxis zeigt, dass in Liegenschaftskaufverträgen, insbesondere über unbebaute Liegenschaften, Risken im Zusammenhang mit Kontaminierungen immer noch stiefkindlich behandelt werden.

Vertragserrichter verwenden regelmäßig entweder Vertragsklauseln, die in Bezug auf Bodenverunreinigungen einen generellen Gewährleistungsverzicht darstellen, oder man lässt den Verkäufer unreflektiert die Kontaminationsfreiheit, häufig unter Bezugnahme auf gesetzliche Umweltschutzbestimmungen, zusichern. Derartige Klauseln können nicht nur für eine der Vertragsparteien, sondern – vor allem, wenn sie nicht ausreichend erörtert werden – auch für den Vertragserrichter oder den Rechtsberater einer Vertragspartei erhebliche Haftungsfolgen haben.

Haftungsausschluss vereinbart

Das zeigen zwei im Jahr 2014 ergangene höchstgerichtliche Entscheidungen: In beiden Fällen war der Vertragsgegenstand eine unbebaute und kontaminierte (der Umstand war beiden Vertragsparteien jeweils nicht bekannt, es gab auch keine Verdachtsmomente) Liegenschaft. In beiden Prozessen ging es um die Frage, wie eine vom Verkäufer im Kaufvertrag gemachte Zusage der Kontaminierungsfreiheit im Zusammenhang mit einem generell formulierten Haftungsausschluss für eine bestimmte (Sach-) Beschaffenheit auszulegen ist.

In dem der Entscheidung 3 Ob 200/13b zugrunde liegenden Fall stellte sich heraus, dass ein Teil des Grundstücks hauptsächlich mit Ziegelbruch aufgeschüttet war. In den Vertragsverhandlungen wurde hingegen nur ein Öltank, der im Grundstück vergraben war, thematisiert. Der Kaufvertrag schloss die Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit aus. Im Folgeabsatz sagte der Verkäufer jedoch zu, die Liegenschaft sei „frei von jeglichen(!) Kontaminierungen"; in einem weiteren Absatz erklärte er, dass ihm im Zusammenhang mit dem Öltank keine Kontaminierungen bekannt seien.

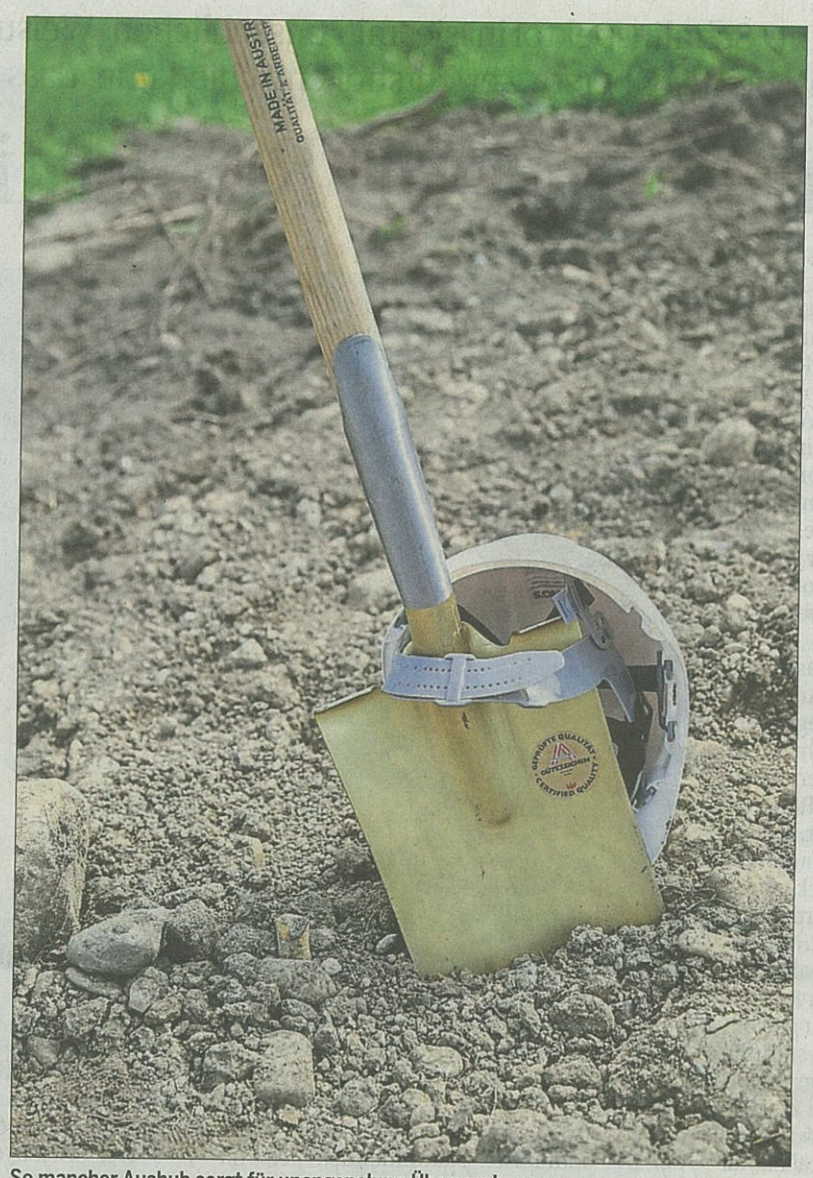
Baustoffreste nicht gemeint

Der Käufer klagte den Verkäufer unter anderem auf Ersatz der Kosten zur Beseitigung der Baureste. Der OGH bestätigte die Abweisung der Klage: Die Zusage der Freiheit von „jeglicher" Kontaminierung im Anlassfall sei nur so zu verstehen, dass sie neben dem Ölthema alle Verunreinigungen erfasse, die vergleichbare Auswirkungen haben, also Gefährdung von Umwelt und/oder Gesundheit, nicht jedoch die klagsgegenständlichen Baustoffreste.

Im anderen Fall (6 Ob 125/14x) kaufte eine Bauträgerin eine unbebaute Liegenschaft. Der Kaufvertrag sah zwar ebenfalls in Bezug auf die Beschaffenheit einen generellen Gewährleistungsausschluss vor, allerdings bestand die Käuferin auf der Aufnahme der Formulierung, dass der Kaufgegenstand „frei von Altlasten iS § 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz" ist. Beim Aushub stellte sich heraus, dass Teile des Bodens mit Schwermetallen kontaminiert waren, die die geltenden Prüfwerte erheblich überstiegen. Anhand der Klage des Käufers auf Ersatz der Entsorgungsmehrkosten bejahte der OGH grundsätzlich die gewährleistungsrechtliche Haftung des Verkäufers, zumal der kontaminierte Bodenaushub auf einer wesentlich teureren Reststoffdeponie entsorgt werden musste.

Ganz allgemein sieht die Rechtsprechung die Kontaminierungsfreiheit als gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft im Sinne des § 922 ABGB an, wenn eine unbebaute Liegenschaft zum Zweck der Errichtung eines Hauses verkauft wird. Dafür haftet der Verkäufer gewährleistungsrechtlich, wenn nichts anderes vereinbart ist. Und zwar auch dann, wenn dem Verkäufer die Kontaminierung nicht bekannt war. Daher ist es auch ohne Belang, ob die Liegenschaft in dem Verdachtsflächenkataster aufscheint oder nicht.

Anderes gilt hingegen bei einem umfassend vereinbarten Gewährleistungsverzicht. Dieser bezieht sich grundsätzlich auch auf unbekannte Mängel und solche, die gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften betreffen, nicht aber auf das Fehlen (eigens) zugesicherter Eigenschaften. Dabei erfasst der allgemein und uneingeschränkt verwendete Begriff der Beschaffenheit generell Verunreinigungen des Bodens. Hingegen gehen gesondert vereinbarte Eigenschaften als Individualabrede einem pauschalen Gewährleistungsverzicht vor.



So mancher Aushub sorgt für unangenehme Überraschungen. [Franz Neumayr / picturedesk.com]

Die Reichweite eines Gewährleistungsverzichts (bzw. der Zusage der Kontaminierungsfreiheit) ist durch Auslegung im Einzelfall nach der Absicht der Parteien und der Übung des redlichen Verkehrs zu ermitteln. Ganz allgemein ist der Begriff der Kontaminierung im Zusammenhang mit Bodenverunreinigungen sehr weit gefasst: als eine kleinteilige Vermengung mit unerwünschten Stoffen, wie insbesondere eine Verschmutzung oder Verunreinigung (9 Ob 56/08p). Sichert der Verkäufer zu, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft frei von „Kontaminationen jedweder Art" ist, so sind damit jedenfalls auch Baurestmassen mitumfasst, nicht aber Fundamente. Allerdings kann sich aus den Vertragsgesprächen und dem Kontext der Vertragsurkunde ergeben, dass die Parteien dem Begriff Kontamination übereinstimmend eine eingeschränkte Bedeutung zumessen wollten.

Sonderabreden vermeiden

Wer als Verkäufer für (unbekannte) Kontaminierungen unter keinen Umständen haften will, muss auf einem allgemeinen Gewährleistungsverzicht beharren und verhindern, dass dieser durch eine Sonderabrede aufgeweicht wird. Wird dem Verkäufer jedoch eine Sonderzusage abverlangt und dabei auf gesetzliche Bestimmungen und Definitionen Bezug genommen, ist eine Auseinandersetzung mit der aktuell gültigen Norm, eine Erörterung der darin genannten Deponieklassen allenfalls unter Beiziehung von Sachverständigen dringend anzuraten. Aus Sicht des Käufers wäre wiederum darauf zu achten, die Zusage der Kontaminierungsfreiheit weit zu fassen, um Kontaminierungen und Bodenverunreinigungen jeglicher Art zu erfassen (alles außer natürlich gewachsener Grund und Boden) und dies auch dem Verkäufer deutlich offenzulegen.

Mag. Christoph Rechberger ist Rechtsanwalt in Wien. kanzlei@rechberger-anwalt.at

LEGAL § PEOPLE

Branchen-News aus der Welt des Rechts

Einsteiger der Woche

Die Anwaltskanzlei CMS erweitert ihren Partnerkreis, seit Anfang Dezember ist **Jens Winter** neuer Partner. Er berät nationale und internationale Unternehmen überwiegend in Fragen des individuellen und kollektiven Arbeitsrechts sowie des Betriebspensionsrechts. Weiters publiziert er regelmäßig in österreichischen und internationalen Fachzeitschriften und hält Vorträge insbesondere in den Bereichen Pensionskassenrecht, Betriebspensionen und Datenschutz.

Jens Winter, seit Dezember neuer Partner bei CMS. [CMS]

Events der Woche

Ende November feierte das Beratungsunternehmen Austin/BFP die Eröffnung der neuen Wiener Büroräumlichkeiten. Die Geschäftsführer **Paul Fattinger** und **Martin Schereda** begrüßten ihre Gäste, gesehen wurden unter anderem wert Immobilien Gruppe, **Walter Leiss,** Österreichischer Gemeindebund, **Birgit Kraft-Kinz,** Kraftkinz GmbH, **Michael Kutschera,** Binder Gösswang Rechtsanwälte, **Gerald Salzmann,** UBS Wealth Management, **Heike Jandl,** CD Invest Consult GmbH, **Bernhard Türk,** Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, **Wilhelm Hörmanseder,** Mayr

Stefan Fattinger (l.) und Romuald Bertl. [Austin/BFP]

Ende November hatte die Kanzlei hba zur Fachveranstaltung zum Thema „Geschäftsführer-/Vorstandshaftung" nach Graz geladen. Es referierten die beiden hba-Partner, **Ullrich Saurer** und **Johannes Zink,** sowie der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater **Markus Trettnak** von der BDO Austria GmbH.

M. Prušnik und E. Škufca betreuten den SDH-Deal. [Schönherr]

tete GCM Parker Konferenz „Anti-Trust & Competition Compliance in CEE" statt. Als Chairman der Konferenz fungierte **Yvo de Vries,** Philips International B.V., Des Weiteren sprachen CHSH-Partner **Bernhard Kofler-Senoner, Helene Millenaar,** Akzo Nobel, **Maria Troberg,** Nokia Corporation, **Regula Dettling-Ott,** Deutsche Le-

Deal der Woche

Die Rechtsanwaltskanzlei Schönherr hat die slowenische Staatsholding „SDH" bei der Privatisierung von Paloma, einem Hygienepapierartikel-Hersteller in Südosteuropa, beraten. Die Ende November bekanntgegebene Transaktion wird auf Basis einer Kapitalerhöhung des Investors Abris Capital Partners („Abris") durchgeführt. Das Schönherr-Team, das bei der Transkation tätig war, stand unter der Federführung von Partner **Marko Prušnik,** Ljubljana, Corporate / M&A, während Partnerin **Eva Škufca,** Ljubljana, EU & Competition, für wettbewerbs- / beihilferechtliche Themen verantwortlich zeichnete.

LEGAL & PEOPLE
ist eine Verlagsserie der „Die Presse"