

Bodenverunreinigungen durch Ziegel-, Schlacke- und Betonreste sind kein Grundstücks-mangel

Auch wenn eine Bebauung hierdurch erschwert wird, sind Verunreinigungen des Bodens durch Ziegel-, Schlacke- oder Betonreste kein Mangel eines Grundstücks, wie das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg feststellte. Anderes gilt nur, wenn eine Bebaubarkeit des Grundstücks ausdrücklich vereinbart wurde.

Zuvor hatte ein Grundstückseigentümer sein mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück verkauft. Im Kaufvertrag waren Ansprüche wegen Mängeln am Gebäude und am Grundstück ausdrücklich ausgeschlossen. Der Verkäufer versicherte außerdem, dass ihm Altlasten auf dem Grundstück nicht bekannt seien. Später verlangte der Käufer nachträglich eine Herabsetzung des Kaufpreises und Schadensersatz, da nachträglich Mehrkosten bei der Installation einer Erdwärmeheizung entstanden waren. Angeblich hatte der Verkäufer dem Käufer Verunreinigungen des Bodens mit Ziegel-, Schlacke- und Betonresten verschwiegen.

Die Klage des Käufers hatte keinen Erfolg. Verunreinigungen des Bodens mit Ziegel-, Schlacke- und Betonresten sind keine Altlasten. Altlasten sind Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden oder gesundheitsschädlichen Stoffen. Die vorhandenen Verunreinigungen waren zwar der Grund dafür, dass die weitere geplante Bebauung des Grundstücks erschwert wurde. Da jedoch ein bebauten Grundstück verkauft worden war, musste der Verkäufer nicht davon ausgehen, dass eine weitere Bebauung geplant ist. Die Mehrkosten für die Installation der Erdwärmeheizung musste der Verkäufer nicht erstatten, weil das Einfamilienhaus über eine intakte Heizung verfügte (OLG Brandenburg, Urteil v. 24.11.10, Az. 4 U 120/10).