

Verkauf Grundstück Altlastenfreiheit

Garantie für Altlastenfreiheit bedarf ausdrücklich selbständiger Fristvereinbarung

Bei der Erklärung eines Verkäufers, er garantiere für eine bestimmte Beschaffenheit eines Grundstücks, ist eine Auslegung insbesondere dahingehend erforderlich, ob der Verkäufer lediglich für einen Fehler eintreten will. Dies entschied das Oberlandesgericht Stuttgart erst kürzlich im November 2010, in einem Fall, in dem es um Altlasten auf einem Grundstück ging.

Im April 2002 hatte ein Grundstückskäufer ein teilweise bebautes Grundstück erworben. Laut Kaufvertrag waren Ansprüche wegen Sachmängeln ausgeschlossen. Bezüglich Altlasten enthielt der Vertrag die Regelung, dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer für Bodenverunreinigungen durch Öl, chemische Stoffe und dergleichen eine Beschaffenheitsgarantie übernimmt. Er versicherte, dass ihm keine derartigen Verunreinigungen bekannt sind. 2008 wurden jedoch Schadstoffe im Boden des unbebauten Teils des Grundstücks festgestellt. Daraufhin verlangte der Käufer vom Verkäufer Schadensersatz für die Entsorgung der verunreinigten Bodenschichten.

Ohne Erfolg! Zwar hatte der Käufer einen Anspruch auf Schadensersatz. Dieser war aber zwischenzeitlich verjährt. Maßgeblich ist die 2-jährige Verjährungsfrist des § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB. Denn die Vorschrift, wonach die Verjährung bei Mängeln an Bauwerken 5 Jahre beträgt, findet bei Kontaminationen von Grundstücken keine Anwendung. Nachdem das Grundstück im April 2002 übergeben wurde, war die Verjährung spätestens Ende April 2004 eingetreten. Der Verkäufer hatte auch keine selbstständige Garantie abgegeben. Außerdem hatten die Parteien nichts über die gesetzlichen Gewährleistungsrechte hinausgehendes vereinbart. Deshalb führte die fehlende Vereinbarung einer längeren Garantiefrist dazu, dass hier die kurze Verjährung des § 438 BGB galt (OLG Stuttgart, Urteil v. 23.11.10, Az. 12 U 109/10).