BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 267/03

Verkündet am:
2. April 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BBodSchG § 4 Abs. 3 Satz 1

Mit der Sanierungsverpflichtung des Gesamtrechtsnachfolgers des Verursachers ist zumindest dann keine unzulässige Rückwirkung des Gesetzes verbunden, wenn die Gesamtrechtsnachfolge nach Mitte der achtziger Jahre des 20. Jahrhunderts eingetreten ist.

BBodSchG § 24 Abs. 2

a) Jedenfalls wenn die Sanierung auf Grund eines Bescheides der zuständigen Behörde gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz erfolgt, kann ein bodenrechtlicher Ausgleichsanspruch auch dann bestehen, wenn schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten schon bei Inkrafttreten des Gesetzes am 1. März 1999 vorhanden waren.

b) Mit der Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses ist nicht zwingend eine Vereinbarung über den Ausschluß des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs verbunden.

c) Im Einzelfall kann sich auf Grund - auch ergänzender - Vertragsauslegung ergeben, daß ein vereinbarter Ausschluß der Gewährleistung auch den bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch erfaßt.

d) Ein Grundstückseigentümer ist an der Geltendmachung des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs gegen den Verursacher nicht schon dann gehindert, wenn er bei Abschluß des Kaufvertrages auf Grund von Fahrlässigkeit keine Kenntnis von den schädlichen Bodenveränderungen oder der Einordnung als Altlast erlangte.

e) Zum Nachweis der Verursachung sind für den Anspruchsteller Beweiserleichterungen insbesondere analog §§ 6, 7 UmweltHG eröffnet.

BGH, Urt. v. 2. April 2004 - V ZR 267/03 - OLG Oldenburg

LG Oldenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 8. September 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines in O. gelegenen Grundstücks. Eine Teilfläche dieses Grundstücks, das vormalige Flurstück 315/37, stand früher im Eigentum der B. - St. P. Brauerei AG, deren Gesamtrechtsnachfolgerin die Beklagte ist. Durch notariellen Vertrag vom 27. September/ 18. Oktober 1990 verkaufte die Rechtsvorgängerin der Beklagten u.a. die Teilfläche an D. O. , R. O. und Dr. S. K. (im folgenden: Ersterwerber). Der Kaufvertrag enthielt zur Gewährleistung folgende Regelung:

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

"Die Verkäuferin übernimmt, soweit nicht nachstehend näher bestimmt, keine Gewährleistung für offene oder verdeckte Fehler oder Mängel des Kaufobjekts, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und eine Bebaubarkeit.

Die Verkäuferin übernimmt jedoch die Gewährleistung für eine Verunreinigung des Bodens (Altlasten) dahingehend, daß die Käufer berechtigt sind, im Falle erheblicher Mängel den Kaufpreis zu mindern, jedoch höchstens bis zu einem Betrage von 20 % (...) des Gesamtkaufpreises. Die Gewährleistung wird befristet bis zum 5.1.1993."

Die Ersterwerber verkauften das Anwesen mit notariellem Vertrag vom 30. Dezember 1991 an die Stadt O. . § 3 des Kaufvertrags bestimmte, es werde von den Verkäufern

"... keine Gewähr für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit oder bestimmte Eigenschaften des veräußerten Grundstücks geleistet. Auch wird keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen. Die Verkäufer haben das in § 1 genannte Grundstück von der B. St. P. Brauerei H. erworben. Sie treten hiermit ihre Rechte auf Kaufpreisminderung und entsprechende Rückzahlung an die Käuferin ab. Etwaige Bodenuntersuchungen sind Sache der Käuferin."

Schließlich kaufte der Kläger die Teilfläche durch notariellen Vertrag vom 3. Juni 1993 von der Stadt O. . Hinsichtlich der Gewährleistung wurde in § 5 des Vertrags vereinbart:

"Die Grundstücke gehen in dem augenblicklichen den Vertragspartnern bekannten Zustand auf den Käufer über. Es wird von der Verkäuferin keine Gewähr für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit oder bestimmte Eigenschaften der verkauften Grundstücke geleistet. Auch wird keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen. Die Verkäuferin hat das in § 1 Ziffer 1 genannte Grundstück mit Kaufvertrag vom 30.12.1991 (...) von den Herren ... (scil. den Ersterwerbern) erworben. Sie tritt hiermit ihre Rechte auf eine eventuelle Kaufpreisminderung und entsprechende Rückzahlung an den Käufer ab. Etwaige Bodenuntersuchungen sind Sache des Käufers."

Mit notariellem Vertrag vom 4. Februar 1999 verkaufte der Kläger das Gesamtgrundstück seinerseits an eine Immobilienfirma. In dem Vertrag sicherte er zu, das Kaufobjekt sei "bebaubar und frei von Altlasten". Tatsächlich war das Grundstück kontaminiert. Noch vor Übertragung des Eigentums zog die Stadt O. als zuständige Umwelt- und Naturschutzbehörde den Kläger auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes zur Altlastensanierung heran.

Der Kläger verlangt von der Beklagten den Ausgleich des Teils der Sanierungskosten, der auf die früher ihrer Rechtsvorgängerin gehörende Teilfläche entfällt. Nach seinen Behauptungen sollen von der Rechtsvorgängerin der Beklagten dort betriebene Anlagen zur Kontamination des Grundstücks geführt haben. Seine - zuletzt auf Zahlung von 326.759,54 € und Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für alle weiteren Sanierungsaufwendungen gerichtete - Klage ist in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der - von dem Oberlandesgericht zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Ausgleichsanspruch des Klägers gegen die Beklagte als Rechtsnachfolgerin der B. - St. P. Brauerei AG. Ein solcher Anspruch sei durch eine Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG ausgeschlossen, auch wenn zwischen den Parteien keine

vertraglichen Beziehungen bestünden. Es könne nicht sein, daß der Verursacher, der sich die Freistellung von der Haftung für Bodenkontaminationen durch einen möglicherweise extremen Preisnachlaß teuer erkauft habe, über § 24 Abs. 2 BBodSchG dennoch mit den Sanierungskosten belastet werde. Sämtliche Eigentümer und Voreigentümer seien Gesamtschuldner der Sanierungskosten. Der Verursachungsanteil des Veräußerers, dessen Haftungsausschluß innerhalb einer Veräußerungskette akzeptiert worden sei, könne im Innenverhältnis nicht mehr berücksichtigt werden. So werde der Verursacher vor der Belastung mit Sanierungskosten bewahrt, die folgerichtig dem Veräußerer verblieben, der einen Haftungsausschluß akzeptiert habe. Hier habe der Kläger das Grundstück von der Stadt O. gekauft, die ihrerseits unter Ausschluß der Gewährleistung erworben habe. Damit treffe die Vertragspartnerin des Klägers die volle Haftung; dies müsse sich der Kläger anrechnen lassen. Der Kläger könne nicht damit gehört werden, daß der Haftungsausschluß nicht den Ansprüchen des Bundes-Bodenschutzgesetzes genüge. Das Gesetz sei zur Zeit der Vereinbarung dieser Haftungsausschlüsse noch nicht in Kraft gewesen; die Vertragsparteien hätten sich nicht darauf einrichten können.

Dies hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht schon dem Grunde nach einen bodenschutzrechtlichen Ausgleichsanspruch (§ 24 Abs. 2 BBodSchG) des Klägers gegenüber der Beklagten. Auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen ist ein solcher Anspruch nicht auszuschließen.

1. Nach § 24 Abs. 2 BBodSchG haben mehrere Sanierungsverpflichtete unabhängig von ihrer Heranziehung durch die zuständigen Behörden untereinander einen Anspruch auf Kostenausgleich.

a) Der vorliegende Fall unterfällt auch in zeitlicher Hinsicht dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Dafür reicht es jedenfalls aus, daß hier die Sanierung des Bodens auf Grund eines Bescheides erfolgte, der nach Inkrafttreten des Gesetzes am 1. März 1999 (vgl. Art. 4 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, BGBl. I, 502) gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG ergangen ist (vgl. Wagner, BB 2000, 417, 427; Schlette, VerwArch 2000, 41, 52 f.).

aa) Dem steht nicht entgegen, daß die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen bereits bei Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorhanden waren. Da der Regelungszweck des Gesetzes nach §§ 1, 2 Abs. 5 BBodSchG insbesondere auch die Sanierung von Altlasten umfaßt, kann seine Geltung nicht auf Bodenkontaminationen beschränkt werden, die erst nach seinem Inkrafttreten verursacht wurden (vgl. Wagner, BB 2000, 417, 427). Damit beansprucht das Gesetz keine verfassungsrechtlich grundsätzlich unzulässige (echte oder retroaktive) Rückwirkung (vgl. dazu BVerfGE 30, 367, 385 f.; 95, 64, 86; 97, 67, 78). Maßgeblicher Sachverhalt ist nämlich nicht die Verursachung der Kontamination, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundes-Bodenschutzgesetzes bereits beendet war. Entscheidend ist vielmehr die von der vorhandenen Schadstoffbelastung ausgehende gegenwärtige Umweltgefahr (vgl. § 2 Abs. 5 BBodSchG). Da der maßgebende Sachverhalt mithin noch nicht abgeschossen ist (vgl. Niewerth, NuR 1999, 558, 562), liegt lediglich eine unechte (retrospektive) Rückwirkung vor (Hipp/Rech/Turian, BBodSchG, A I, Rdn. 62; Frenz, DB 2000, 2461, 2462; Körner, DNotZ 2000, 344, 349; Nie-

werth, aaO, 561; Schlette, aaO, 52 ff.; Wagner, BB 2000, 417, 424, 427), die nur in bestimmten - hier nicht gegebenen - Ausnahmefällen unzulässig ist (vgl. BVerfGE 30, 392, 402 f; 95, 64, 86).

bb) Der Anwendung des Bundes-Bodenschutzgesetzes steht weiter nicht entgegen, daß die Beklagte nach dem Tatbestand des Berufungsurteils auf Grund einer Gesamtrechtsnachfolge in Anspruch genommen wird. Es ist deshalb ohne Belang, ob der in der Klageschrift erwähnte Formwechsel nach §§ 190 Abs. 1, 202 Abs. 1 Nr. 1 UmwG 1994 etwa unter Wahrung der rechtlichen Identität des Rechtsträgers erfolgte und die Beklagte mithin ohne eine Gesamtrechtsnachfolge auf Grund der unverändert fortbestehenden Rechtsbeziehungen verpflichtet ist. Das Bundes-Bodenschutzgesetz ist auch dann heranzuziehen, wenn eine Gesamtrechtsnachfolge bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes eingetreten ist (vgl. Riedel, ZIP 1999, 94, 97; v. Mutius/Nolte, DÖV 2000, 1, 3 ff.; Körner, DNotZ 2000, 344, 349; Wagner, BB 2000, 417, 427). Die Inanspruchnahme des Gesamtrechtsnachfolgers auch in diesem Fall entspricht der Intention des Gesetzgebers, vor allem dem Verursacherprinzip stärker Rechnung zu tragen (vgl. Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zum Schutz des Bodens, BT-Drucks. 13/6701, S. 19, 46, 51; v. Mutius/Nolte aaO, 2 f.; Körner, DNotZ 2000, 344, 349). Auch wenn das Gesetz damit in einen bereits abgeschlossenen Tatbestand eingreift, sich insoweit also eine echte Rückwirkung beilegt, ist dies unter den gegebenen besonderen Umständen von Verfassungs wegen nicht zu beanstanden. Es ist nämlich einer der Ausnahmefälle gegeben, bei denen sich kein Vertrauen auf den Bestand des geltenden Rechts bilden konnte (vgl. BVerfGE 95, 64, 86 f.). Durch § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG wurde die Verantwortlichkeit des Gesamtrechtsnachfolgers des Verursachers zu einer Zeit begründet, in der sich wegen der Kenntnis generell bestehender Pflichtenlagen ein schützenswertes Vertrauen, als Rechts-

nachfolger nicht zur Beseitigung der Altlasten in Anspruch genommen werden zu können, nicht mehr bilden konnte (vgl. BVerfGE 95, 64, 86 f.). Wie weit dieser Zeitraum zurückreicht, bedarf in dem vorliegenden Fall keiner abschließenden Klärung. Jedenfalls war seit Mitte der achtziger Jahre des letzten Jahrhunderts auf Grund der einsetzenden Diskussion um die rechtlichen Probleme der Altlasten und deren Bewältigung (dazu näher Papier, JZ 1994, 810 m.w.N.; vgl. auch das Sondergutachten "Altlasten" des Rates der Sachverständigen für Umweltfragen, 1989, BT-Drucks. 11/6191) mit einer normativen Klärung auch der Rechtsnachfolgetatbestände zu rechnen (v. Mutius/Nolte aaO, 4 f. m.w.N.; vgl. auch Papier, DVBl. 1996, 125, 133). Auf dieser Grundlage ist ein schutzwürdiges Vertrauen der Beklagten nicht anzuerkennen; denn sie ist nach den vorliegenden Feststellungen erst nach 1990 Gesamtrechtsnachfolgerin der B. - St. P. Brauerei AG geworden.

cc) Auch mit der Anwendung speziell des § 24 Abs. 2 BBodSchG ist im vorliegenden Fall keine unzulässige Rückwirkung verbunden (Wagner, BB 2000, 417, 427). Durch diese Vorschrift greift das Gesetz nicht ändernd in einen abgewickelten, der Vergangenheit angehörenden Tatbestand ein und enthält keine Rückbewirkung von Rechtsfolgen. Vor Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes war zwar ein auf § 426 BGB gestützter Anspruch im Innenverhältnis zwischen Handlungs- und Zustandsstörer im Sinne des Ordnungsrechts nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht gegeben (vgl. BGH, Urt. v. 11. Juni 1981, III ZR 39/80, NJW 1981, 2457, 2458). Gleichwohl war der Verursacher einer Bodenkontamination bereits zu dieser Zeit auch nach Veräußerung des Grundstücks - selbst unter Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses - nicht davor geschützt, für die Sanierungskosten einstehen zu müssen. So kamen nach Auffassung des Bundesgerichtshofes gegen ihn Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht

(vgl. BGHZ 98, 235, 242 f.; 110, 313, 315), in der polizeirechtlichen Literatur wurde zudem überwiegend ein Ausgleichsanspruch des herangezogenen Störers gegen die anderen Störer befürwortet (vgl. Schlette, aaO, 45 f. m.w.N.), und in einzelnen Bundesländern waren entsprechende Regelungen für die Beseitigung von Altlasten bereits Gesetz geworden (dazu Wagner, BB 2000, 417, 420). Vor allem aber konnte der Verursacher schon damals als Handlungsstörer trotz Veräußerung des kontaminierten Grundstücks zu dessen Sanierung nach den allgemeinen Grundsätzen des Polizei- und Ordnungsrechts verpflichtet werden (Wagner, BB 2000, 417, 427). Wie dieses dient auch die Sanierungsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BBodSchG der Gefahrenabwehr (vgl. Landel/Vogg/Wüterich, BBodSchG, § 4 Rdn. 46). In Anbetracht des nach § 13 Abs. 6 BBodSchG ergangenen Bescheides ist auch vorliegend von einer Altlast auszugehen, mit der schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren verbunden sind. Die Entscheidung, ob der Verursacher oder der jetzige Grundstückseigentümer als Zustandsstörer herangezogen wird, war und ist dem an der Effektivität der Gefahrenabwehr ausgerichteten Ermessen der Ordnungsbehörde überlassen. Der Ausgleichsanspruch korrigiert die behördliche Auswahlentscheidung lediglich im Innenverhältnis der mehreren Verantwortlichen, indem mit dem Ziel einer gerechten Lastenverteilung letztlich der Verursacher mit den Sanierungskosten belastet werden soll (Schlette, aaO, 48; Wagner, ZfIR 2003, 841, 843). Schon vor Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes konnte der Verursacher mithin nicht darauf vertrauen, daß ihn die Veräußerung des Grundstücks unter Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses vor einer Belastung mit den Sanierungskosten sichern würde. Wollte er dieses Ziel erreichen, bestand für ihn nicht erst mit Blick auf § 24 Abs. 2 BBodSchG Anlaß, zusätzliche Vereinbarungen mit dem Erwerber zu treffen. Da eine Abrede zur Überwälzung der Sanierungskosten auf den Er-

werber nicht durch die Geltendmachung eines bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs umgangen werden darf und damit als abweichende Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG zu verstehen ist, bleibt die Rechtsposition des Verursachers, der die Sanierungskosten an den Erwerber weitergeben konnte, bei Anwendung des Bundes-Bodenschutzgesetzes unverändert geschützt.

dd) Schließlich ist - entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung - im vorliegenden Fall § 4 Abs. 6 BBodSchG ohne Bedeutung. Diese Vorschrift betrifft lediglich die Sanierungsverpflichtung eines früheren Grundstückseigentümers und ist nur wegen der damit gegenüber der vorherigen Rechtslage erweiterten Verantwortlichkeit mit einer besonderen Regelung der Rückwirkung verbunden (vgl. Landel/Vogg/Wüterich, aaO, § 4 Rdn. 175 f.). Die Beklagte wird aber von dem Kläger nicht als frühere Grundstückseigentümerin, sondern als Rechtsnachfolgerin der Verursacherin in Anspruch genommen.

b) Auf der Grundlage des Klägervorbringens, das mangels Feststellungen des Berufungsgerichts für das Revisionsverfahren als richtig zu unterstellen ist, sind die Voraussetzungen eines bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs nach dem mithin anwendbaren § 24 Abs. 2 BBodSchG erfüllt.

Beide Parteien sind hinsichtlich der vorliegenden Bodenkontaminationen Sanierungsverpflichtete gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG. Danach müssen sowohl der Kläger als Grundstückseigentümer als auch die Beklagte als Gesamtrechtsnachfolgerin des Verursachers (zur Anwendung des § 4 Abs. 3 BBodSchG in Umwandlungsfällen vgl. Landel/Vogg/Wüterich, aaO, § 4 Rdn. 85) für die Sanierung des Bodens und der Altlasten einstehen. Vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung richten sich Entstehen und Umfang eines Ausgleichsanspruchs gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG nach dem An-

teil der mehreren Verpflichteten an der Verursachung der schädlichen Bodenveränderung oder der Altlast. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, daß der von der zuständigen Behörde zur Sanierung herangezogene Grundstückseigentümer zwar den Verursacher bzw. dessen Rechtsnachfolger auf Ausgleich seiner Kosten in Anspruch nehmen kann, der Verursacher aber umgekehrt gehindert ist, bei ihm angefallene Sanierungskosten auf den Eigentümer abzuwälzen (vgl. Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zum Schutz des Bodens, BT-Drucks. 13/6701, S. 46). Ziel der gesetzlichen Regelung ist es danach, den Alleinverursacher einer Bodenverunreinigung oder Altlast grundsätzlich mit den vollen Sanierungskosten zu belasten, während ein bloßer Zustandsverantwortlicher nicht als Schuldner, sondern nur als Gläubiger des Ausgleichsanspruchs in Frage kommt (vgl. LG Hannover, UPR 2003, 395, 396; Landmann/Rohmer/Dombert, UmweltR, Bd. IV, § 24 BBodSchG Rdn. 18; Sanden/Schoeneck, BBodSchG, § 24 Rdn. 29; Versteyl/Sondermann/Henke, BBodSchG, § 24 Rdn. 18 f.; Riedel, aaO, 99; Pützenbacher, NJW 1999, 1137, 1140; Niewerth, aaO, 560; Frenz, DB 2000, 2461, 2463; Schlette, aaO, 54; Wagner, BB 2000, 417, 423; ders., ZfIR 2003, 841, 846; v. Westerholt, NJW 2000, 931, 932; Pützenbacher/Görgen, NJW 2001, 490, 492; Sandner, NJW 2001, 2045, 2047; dagegen einschränkend Fluck/Kirsch, UPR 2001, 253, 255). Dies führt hier zu einem Ausgleichsanspruch des - als Grundstückseigentümer zur Sanierung herangezogenen - Klägers gegen die Beklagte, weil nach dem für das Revisionsverfahren maßgebenden Sachverhalt deren Rechtsvorgängerin die Bodenkontaminationen verursacht hat.

2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Ausgleichsverpflichtung der Beklagten nicht durch eine abweichende Vereinbarung ausgeschlossen.

a) Nach § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG stehen der Ausgleichsanspruch als solcher sowie dessen Umfang unter dem Vorbehalt einer anderen Vereinbarung. Im vorliegenden Fall kommt eine direkte Vereinbarung über den Ausgleichsanspruch jedoch schon deshalb nicht in Frage, weil sämtliche Kaufverträge bis zum Erwerb des streitbefangenen Grundstücks durch den Kläger vor Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes geschlossen worden sind, mithin die Regelung des § 24 Abs. 2 BBodSchG nicht von der Willensbildung der Vertragsparteien umfaßt gewesen sein kann (vgl. Wagner, BB 2000, 417, 424; ders., ZfIR 2003, 841, 847 f.). Darüber hinaus kann eine Vereinbarung grundsätzlich nur dann unmittelbar zum Ausschluß oder zu einer Einschränkung des Ausgleichsanspruchs führen, wenn sie zwischen Anspruchsgläubiger und -schuldner getroffen worden ist (vgl. Wagner, BB 2000, 417, 424; ders., ZfIR 2003, 841, 850; Schlette, aaO, 64; vgl. auch Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zum Schutz des Bodens, BT-Drucks. 13/6701, S. 46). Zu Lasten eines dritten Berechtigten ist eine abweichende Vereinbarung ausgeschlossen, während von einer Vereinbarung zu Gunsten eines dritten Verpflichteten im Regelfall nicht ausgegangen werden kann (Bickel, BBodSchG, 4. Aufl., § 24 Rdn. 17). Auch hieran scheitert im vorliegenden Fall die Annahme einer Vereinbarung nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Zwischen den Prozeßparteien bestehen keine vertraglichen Beziehungen, und es fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, daß die Stadt Oldenburg, von der der Kläger das Grundstück erwarb, daran interessiert war, durch eine Vereinbarung mit dem Kläger dessen Ausgleichsansprüche gegen die Beklagte auszuschließen.

b) Vor diesem Hintergrund erscheint es zweifelhaft, ob dann, wenn - etwa auf Grund einer Veräußerungskette - nicht nur zwei, sondern mehrere Sanierungsverantwortliche beteiligt sind, Vereinbarungen, die ein Verantwortlicher mit einem anderen getroffen hat, mittelbar zu Gunsten eines dritten Ver-

antwortlichen bei der Ermittlung der Ausgleichsquoten Berücksichtigung finden können. Dies wird zwar in der Literatur teilweise unter Hinweis auf die Regeln des gestörten Gesamtschuldnerausgleichs befürwortet (Bickel, aaO, § 24 Rdn. 10; Wagner, BB 2000, 417, 423; ders., ZfIR 2003, 841, 850 f.). Dagegen spricht indessen, daß die Rechtsprechung vorab vereinbarten Haftungsfreistellungen für das Innenverhältnis der Gesamtschuldner bislang keine Wirkung beigelegt hat (BGHZ 12, 213, 217 ff.; 35, 317, 323; 58, 216, 219 f.; BGH, Urt. v. 27. Februar 1989, II ZR 182/88, NJW 1989, 2386, 2387). In jedem Fall führt dieser Ansatz aber nicht zu dem Ergebnis, welches das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat.

aa) Wie in anderem Zusammenhang noch näher zu begründen sein wird (unten II 2 d), geht schon die Auffassung des Berufungsgerichts fehl, sämtliche Eigentümer und Voreigentümer seien hinsichtlich der Sanierungskosten als Gesamtschuldner anzusehen. Überdies hat das Berufungsgericht nicht beachtet, daß die Voreigentümer im vorliegenden Fall nicht zu den Sanierungsverantwortlichen nach § 4 Abs. 6 BBodSchG zählen, weil sowohl die Ersterwerber als auch die Stadt O. ihr Eigentum bereits vor dem 1. März 1999 übertragen hatten. Möglich ist mithin allenfalls eine entsprechende Heranziehung der - in der Literatur vertretenen (vgl. etwa Hager, NJW 1989, 1640, 1644) - Überlegungen zur Lösung des gestörten Gesamtschuldnerausgleichs durch Kürzung des Anspruchs des Gläubigers um den Anteil des privilegierten Gesamtschuldners. Folge dieser Lösung kann jedoch nur eine Reduzierung des Ausgleichsanspruchs um den Verantwortungsanteil sein, hinsichtlich dessen der Vertragspartner des Ausgleichsberechtigten für die Sanierungskosten aufzukommen hat (Wagner, BB 2000, 417, 425; ders. ZfIR 2003, 841, 851). Auf diese Weise soll der Vertragspartner des Ausgleichsberechtigten, der sich möglicherweise bei Verkauf des Grundstücks seine Freistellung durch einen

Preisnachlaß erkauft hat, unter Wahrung des vertraglichen Äquivalenzverhältnisses davor geschützt werden, daß ihm diese Vorteile durch einen Ausgleichsanspruch des dritten Sanierungsverpflichteten wieder entzogen werden (Wagner, BB 2000, 417, 425). Eine solche Inanspruchnahme droht der Vertragspartnerin des Klägers, der Stadt O. , - ungeachtet des Umstandes, daß sie nach § 4 Abs. 6 BBodSchG ohnehin nicht zu den Sanierungsverpflichteten zählt - bereits deshalb nicht, weil sie als (frühere) Grundstückseigentümerin gegenüber der Beklagten als Rechtsnachfolgerin der Verursacherin keine Ausgleichsverpflichtung treffen kann (oben II 1 b). Das Berufungsgericht gelangt hingegen zu dem Ergebnis, daß sich der Kläger eine Haftungsfreistellung entgegenhalten lassen muß, die ohne seine Mitwirkung zwischen seinen Vorgängern in der Veräußerungskette vereinbart wurde. Dies läuft auf einen Vertrag zu Lasten Dritter hinaus, dem auch zur Lösung der Probleme des gestörten Gesamtschuldnerausgleichs keine Wirksamkeit beigelegt werden kann (vgl. BGHZ 12, 213, 218; vgl. auch Hager, NJW 1989, 1640, 1643).

bb) Zudem hat der Kläger auch mit seiner Vorgängerin im Grundstückseigentum, der Stadt O. , keine von § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG abweichende Vereinbarung getroffen.

(1) Das Berufungsgericht geht ohne nähere Begründung davon aus, daß mit dem Ausschluß von Gewährleistungsansprüchen wegen der Beschaffenheit eines Grundstücks, wie er hier in den Kaufvertrag mit der Stadt O. vom 3. Juni 1993 aufgenommen wurde, ohne weiteres auch eine abweichende Vereinbarung über den Ausgleichsanspruch der Sanierungsverantwortlichen nach § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG getroffen ist. Dies trifft nicht zu. Zwar kann mit einem Gewährleistungsausschluß auch eine Vereinbarung über den Ausschluß des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs verbunden sein, zwingend ist dies

jedoch nicht (anders wohl die Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zum Schutz des Bodens, BT-Drucks. 13/6701, S. 46; ihr folgend Landel/Vogg/Wüterich, aaO, § 24 Rdn. 24; Steffen/Popp, ZNotP 1999, 303, 312; Pützenbacher, NJW 1999, 1137, 1141; Fluck/Kirsch, UPR 2001, 253, 254). Da sich dem Gesetz kein Hinweis dafür entnehmen läßt, daß mit Abreden über Sachmängel Vereinbarungen über den Ausgleichsanspruch verknüpft sein sollen, umgekehrt aber auch kein Anhaltspunkt für die Erforderlichkeit einer ausdrücklichen Regelung besteht (a.A. Schlette, aaO, 65 f.), können insoweit nur die allgemeinen Regeln über die Auslegung von Willenserklärungen maßgebend sein (vgl. Bickel, aaO, § 24 Rdn. 17; Landmann/Rohmer/Dombert, aaO, § 24 BBodSchG Rdn. 34; Niewerth, aaO, 560; Sorge, MittBayNot 1999, 232, 239; Körner, DNotZ 2000, 344, 362; ders., ZfIR 2001, 889, 896; Wagner, BB 2000, 417, 424; ders., ZfIR 2003, 841, 847 f.; auch OVG Lüneburg, NJW 1998, 97).

(2) Die Auslegung wird im Zweifel zu dem Ergebnis führen, daß durch einen Ausschluß von Gewährleistungsansprüchen ein Rückgriff auf Grund des § 24 Abs. 2 BBodSchG gegen den Verursacher einer Bodenkontamination nicht versperrt sein soll (Landmann/Rohmer/Dombert, aaO, § 24 BBodSchG Rdn. 34; Körner, DNotZ 2000, 344, 362; ders., ZfIR 2001, 889, 896; Wagner, BB 2000, 417, 424; ders., ZfIR 2003, 841, 847; a.A. Fluck/Kirsch, UPR 2001, 253, 254). Freizeichnungsklauseln sind - als Ausnahme von der sich aus dem dispositiven Recht ergebenden Haftung - grundsätzlich eng auszulegen (BGHZ 67, 359, 366). Es bedarf daher einer hinreichend deutlichen Regelung, nach der eine Haftung des Verkäufers auch bei einer ordnungsbehördlichen Inanspruchnahme des Käufers auf eine Sanierung des belasteten Grundstücks ausgeschlossen sein soll (vgl. Landmann/Rohmer/Dombert, aaO, § 24

BBodSchG Rdn. 34; Sorge, aaO, 238; Wagner, BB 2000, 417, 424; ders., ZfIR 2003, 841, 848; Körner, ZfIR 2001, 889, 896).

α) Dies gilt zunächst für Verträge, die nach Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes am 1. März 1999 geschlossen worden sind. Da zu diesem Zeitpunkt der bodenrechtliche Ausgleichsanspruch geschaffen wurde, besteht seither auch die Notwendigkeit einer gegebenenfalls abweichenden vertraglichen Gestaltung. Wird gleichwohl lediglich ein Gewährleistungsausschluß vereinbart, so kann dies nicht ohne weiteres einem Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG entgegenstehen. Eine solche Klausel bezieht sich regelmäßig nur auf die - hier nach Art. 229 § 5 EGBGB weiterhin gegebenen - Ansprüche auf Wandelung, Minderung und Schadensersatz, nicht ohne weiteres aber auch auf weitergehende Ansprüche (vgl. BGHZ 67, 359, 366 f.; BGH, Urt. v. 5. Juli 1978, VIII ZR 172/77, NJW 1978, 2241, 2243; Urt. v. 7. Februar 1979, VIII ZR 305/77, NJW 1979, 2148, 2149). Wenn die Parteien bei Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses den Umständen nach das Risiko einer Bodenbelastung durch Schadstoffe nicht bedacht haben, kann sich auf dem Weg einer ergänzenden Vertragsauslegung sogar eine Verpflichtung des Verkäufers ergeben, seine etwaigen Gewährleistungsansprüche gegen einen Erstverkäufer an den Käufer abzutreten (vgl. Senat, Urt. v. 20. Dezember 1996, V ZR 259/95, NJW 1997, 652; Urt. v. 13. Februar 2004, V ZR 225/03, Umdruck S. 4 f., zur Veröffentlichung vorgesehen). Diese Stärkung der Rechtsposition des Käufers zeigt, daß ein Verzicht auf den ihm kraft Gesetzes zustehende Ausgleichsanspruch ohne zusätzliche Anhaltspunkte nicht angenommen werden kann. Solche Hinweise sind namentlich dann gegeben, wenn der Verkäufer dem Käufer wegen des Risikos einer vorhandenen Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen einen deutlichen Preisnachlaß gewährt, der seiner Höhe

nach auch durch die etwaigen Sanierungskosten beeinflußt wird (vgl. Wagner, ZfIR 2003, 841, 848; auch Körner, ZfIR 2001, 889, 892).

β) Auch bei Verträgen, die vor Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes abgeschlossen wurden, kann die Auslegung zu dem Ergebnis führen, daß ein Gewährleistungsausschluß den Verzicht auf den bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch umfaßt (a.A. Wagner, BB 2000, 417, 424). Eine Regelungslücke, die auf dem Wege ergänzender Vertragsauslegung zu schließen ist, kann sich auch erst nachträglich ergeben (BGH, Urt. v. 19. Juni 1980, III ZR 182/78, NJW 1981, 219, 220) und auf einer Änderung der rechtlichen Verhältnisse beruhen (BGHZ 25, 282, 285). Entscheidend ist mithin, was die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch bedacht hätten (vgl. BGHZ 84, 1, 7; 90, 69, 77; Senat, Urt. v. 14. Januar 2000, V ZR 416/97, NJW-RR 2000, 1652, 1653). Hierbei kommt wiederum der Höhe des vereinbarten Kaufpreises die bereits geschilderte Bedeutung zu. Namentlich wenn der Käufer gegen einen entsprechend geminderten Kaufpreis das Sanierungsrisiko vollständig übernommen hat, kann das vertragliche Äquivalenzverhältnis nicht durch einen bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch gegen den Verkäufer unterlaufen werden.

γ) Liegt ein Fall vor, in dem die Vereinbarung nicht nur Gewährleistungsrechte, sondern auch den bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch erfaßt, so bleiben ihre unmittelbaren Wirkungen allerdings grundsätzlich auf das Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer beschränkt (vgl. Wagner, ZfIR 2003, 841, 850). Es wird im Regelfall den Interessen des Käufers (dazu Wächter, NJW 1997, 2073, 2074 f.; zur beiderseits interessengerechten Auslegung Senat, Urt. v. 20. Dezember 1996, V ZR 259/95, NJW 1997, 652) zuwiderlaufen, durch

eine Vereinbarung zu Gunsten Dritter auch auf Ausgleichsansprüche gegen einen nicht am Vertrag beteiligten Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast zu verzichten (so im Ergebnis auch Wagner, ZfIR 2003, 841, 847, 850). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erscheint es nicht unbillig, daß auf diese Weise Haftungsfreistellungen in einer Veräußerungskette jedenfalls ihre unmittelbare Wirkung regelmäßig verlieren. Allein der Ausschluß des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs kann den Verursacher ohnehin nicht vor der Belastung mit Sanierungskosten sichern. Er bleibt unverändert nach § 4 Abs. 3 BBodSchG Sanierungsverantwortlicher und kann als solcher von der zuständigen Behörde in Anspruch genommen werden. Weitergehenden Schutz gewinnt er insoweit nur, wenn er eine Vereinbarung zur Übernahme der Sanierungskosten durch den Erwerber erreicht (vgl. Knopp, NJW 2000, 905, 909).

cc) Hiernach könnte, selbst wenn im Verhältnis zwischen dem Kläger und der Stadt O. ein bodenrechtlicher Ausgleichsanspruch gegeben wäre, im Wege ergänzender Vertragsauslegung auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts kein Verzicht des Klägers auf diesen Anspruch hergeleitet werden. Es gibt insbesondere keinen Hinweis darauf, daß der Kläger mit Blick auf etwaigen Sanierungsaufwand einen entsprechenden Preisnachlaß erhalten hat. Mithin bedarf es keiner Entscheidung über die - von der Revision aufgeworfene - Frage der Wirksamkeit des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses.

c) Allerdings kann erwogen werden, ob ein Grundstückseigentümer durch § 242 BGB an der Geltendmachung des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs gegen den Verursacher gehindert ist, wenn er bei Abschluß des Kaufvertrages - auch mit einem dritten Veräußerer - Kenntnis von den schädlichen

Bodenveränderungen oder der Einordnung als Altlast hatte (vgl. Schlette, aaO, 55; auch Körner, ZfIR 2001, 889, 892; Fluck/Kirsch, UPR 2001, 253, 255). Ob und unter welchen etwaigen weiteren Voraussetzungen in Fällen der Kenntnis ein treuwidriges Verhalten angenommen werden kann, bedarf hier jedoch keiner Entscheidung. Die Revisionserwiderung verweist lediglich auf Vortrag in den Tatsacheninstanzen, wonach dem Kläger das Risiko einer Altlast bekannt war. Damit wird keine Kenntnis von dem Vorliegen einer Altlast behauptet (vgl. Senat, Urt. v. 3. März 1995, V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550), sondern allenfalls eine auf Fahrlässigkeit beruhende Unkenntnis.

d) Daß ein Grundstückseigentümer - wie hier der Kläger möglicherweise auf Grund eines ihm bekannten Altenlastenrisikos - bei Kauf des Grundstücks von dem Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder einer Altlast Kenntnis haben mußte, ist zumindest im Verhältnis zum Verursacher für das Bestehen oder den Umfang des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs ohne Belang (a.A. Schlette, aaO, 55 f.). Die Berücksichtigung solcher Verschuldensgesichtspunkte ist mit der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren. Gegenüber einem Verursacher bestimmt sich der Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG allein nach seinem Verursachungsanteil. Für eine einschränkende Auslegung gegen den Gesetzeswortlaut gibt es keine Grundlage. Sie folgt insbesondere nicht aus dem Zweck der Vorschrift, der im Gegenteil darauf abzielt, den Ausgleich im Innenverhältnis nach dem Verursacherprinzip zu regeln (vgl. Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zum Schutz des Bodens, BT-Drucks. 13/6701, S. 46). Dieses Ergebnis wird durch die Gesetzessystematik bestätigt. Denn der Rückgriff auf das Verschulden des Eigentümers müßte dazu führen, daß für eine angemessene Abwägung auch auf Seiten des Verursachers Verschuldensgesichtspunkte von Bedeutung wären (so Schlette, aaO, 56). Damit wäre eine Rechtslage geschaffen,

wie sie beim Gesamtschuldnerausgleich zwischen mehreren Schädigern besteht (dazu etwa BGHZ 17, 214, 222; 51, 275, 279; 59, 97, 103). Durch § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG wird das Verhältnis zwischen mehreren Sanierungsverantwortlichen aber nicht als Innenverhältnis zwischen mehreren Gesamtschuldnern gestaltet (Landel/Vogg/Wüterich, aaO, § 24 Rdn. 24; Landmann/Rohmer/Dombert, aaO, § 24 BBodSchG Rdn. 31; Niewerth, aaO, 561; Schlette, aaO, 49; Wagner, BB 2000, 417, 422 f.; ders., ZfIR 2003, 841, 850; a.A. Bickel, aaO, § 24 Rdn. 10; Sanden/Schoeneck, aaO, § 24 Rdn. 26; Vierhaus, NJW 1998, 1262, 1266), sondern durch einen eigenständigen Ausgleichsanspruch mit besonderen Anspruchsvoraussetzungen geregelt. Das folgt insbesondere aus der - andernfalls überflüssigen - Verweisung ausdrücklich nur auf Satz 2 des § 426 Abs. 1 BGB.

III.

Das angefochtene Urteil kann demnach keinen Bestand haben (§ 562 Abs. 1 ZPO). An einer Entscheidung in der Sache selbst ist der Senat gehindert, weil weitere Feststellungen zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO).

1. Zwischen den Parteien ist im Streit, ob die Bodenverunreinigungen von der Rechtsvorgängerin der Beklagten verursacht wurden und damit die Voraussetzungen eines Ausgleichsanspruchs nach § 24 Abs. 2 BBodSchG gegeben sind. Bei der Aufklärung dieser Frage wird das Berufungsgericht zu beachten haben, daß dem Kläger Beweiserleichterungen zugute kommen.

a) Er kann sich zunächst auf eine analoge Anwendung der Ursachenvermutung aus §§ 6, 7 UmweltHG stützen (vgl. Schlette, aaO, 68; auch Landel/Vogg/Wüterich aaO, § 24 Rdn. 31; Landmann/Rohmer/Dombert, aaO, § 24 BBodSchG Rdn. 43; Versteyl/Sondermann/Henke, aaO, § 24 Rdn. 25). Nach den allgemeinen Grundsätzen der Beweislastverteilung obliegt es zwar dem Anspruchsteller, den Beweis für die Verursachung durch den Gegner des Ausgleichsanspruchs zu führen. Mit diesem Kausalitätsnachweis droht der Anspruchsteller jedoch regelmäßig zu scheitern, weil ihm die hierfür erforderlichen Kenntnisse über die zurückliegenden Vorgänge auf dem betroffenen Grundstück fehlen. Das Gesetz trägt diesen Schwierigkeiten nicht mit einer eigenen Regelung Rechnung, obwohl die Problematik bereits aus dem Bereich der Umwelthaftung bekannt ist. Dort besteht, weil der Geschädigte keinen Einblick in den Anlagebetrieb hat, eine vergleichbare Situation, auf die der Gesetzgeber mit der Ursachenvermutung in den §§ 6, 7 UmweltHG reagiert hat (vgl. Paschke, UmweltHG, § 6 Rdn. 1; Salje, UmweltHG, § 6 Rdn. 6). Die Regelung des bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs weist mithin eine planwidrige Unvollständigkeit auf. Da der Gesetzgeber mit §§ 6, 7 UmweltHG für andere

Ansprüche zwischen Privaten auf Grund von Umwelteinwirkungen eine Beweiserleichterung eröffnet hat, wäre er bei einer entsprechenden Interessenabwägung für den Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG zu keinem anderen Ergebnis gekommen. Dies ermöglicht die entsprechende Anwendung der §§ 6, 7 UmweltHG auf den bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch (Schlette, aaO, 68).

b) Führt im Einzelfall die analoge Anwendung der §§ 6, 7 UmweltHG nicht zu einer Ursachenvermutung, weil die Beweiserleichterung etwa wegen der Privilegierung des Normalbetriebes durch § 6 Abs. 2 UmweltHG nicht eingreifen kann (krit. deshalb Wagner, ZfIR 2003, 841, 845), so bleibt es dem Kläger unbenommen, die Ursächlichkeit nach den allgemeinen Regeln des Beweisrechts nachzuweisen (vgl. Paschke, aaO, § 6 Rdn. 40, Gottwald, Festschrift für Lange, 1992, S. 447, 467). Hierbei kommt zu seinen Gunsten bei festgestellter Überschreitung der durch Verwaltungsvorschriften festgelegten Emmissions- und Immisionswerte für die Kausalitätsfrage eine Beweiserleichterung in Betracht (vgl. BGHZ 92, 143, 146 f.; BGH, Urt. v. 17. Juni 1997, VI ZR 373/95, NJW 1997, 1748; auch Senat, Urt. v. 13. Februar 2004, V ZR 217/03, Umdruck S. 8 ff., zur Veröffentlichung vorgesehen). Zudem kann auch ein Anscheinsbeweis für die Verursachung durch die Rechtsvorgängerin der Beklagten sprechen, wenn etwa feststeht, daß das Grundstück bei Beginn ihrer Nutzungszeit noch nicht kontaminiert war (vgl. BGH, Urt. v. 27. April 1994, XII ZR 16/93, NJW 1994, 1880 f.).

2. Bejaht das Berufungsgericht hiernach einen Ausgleichsanspruch des Klägers dem Grunde nach, so wird es auch den Einwänden der Beklagten gegen die Höhe des von dem Kläger geltend gemachten Anspruchs nachzugehen haben.

Wenzel Krüger Klein

Gaier Stresemann