

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 463 Satz 2

Wird ein Grundstück verkauft, auf dem früher eine Werksdeponie unterhalten worden ist, so hat der Verkäufer den Käufer hierüber aufzuklären.

Verschweigt der Verkäufer arglistig, daß das verkaufte Grundstück als Werksdeponie genutzt worden ist, so kann der Käufer nach § 463 Satz 2 BGB nur Ersatz der erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung der Schadstoffe verlangen, die in ursächlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Werksdeponie stehen (Ergänzung zum Senatsurteil vom 12. Juli 1991, V ZR 121/90, NJW 1991, 2900).

BGH, Urt. vom 3. März 1995 - V ZR 43/94 - OLG Frankfurt am Main
LG Frankfurt am Main

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 43/94

URTEIL

Verkündet am:
3. März 1995
Heinzelmann,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 15. Dezember 1993 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer eines im Gewerbegebiet von D. gelegenen Grundstücks, das sie mit notariellem Vertrag vom 16. Dezember 1988 von der IVG I.

mbH (nachfolgend: IVG) erworben haben. Die IVG hatte dieses Grundstück zuvor aufgrund notariellen Vertragsangebots vom 31. Oktober 1985 und notarieller Vertragsannahme vom 28. Februar 1986 von der Firma D.

S. GmbH & Co. KG (nachfolgend: KG) erworben. Die Beklagte zu 1 war Komplementärin, die Beklagten zu 2 und 3 wa-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ren mit einer Einlage von je 800.000 DM Kommanditisten der KG, die am 29. Dezember 1986 im Handelsregister gelöscht worden ist. Eventuelle Schadensersatzansprüche, die der IVG aus dem Grundstückskaufvertrag gegen die KG und ihre Gesellschafter zustehen, haben sich die Kläger abtreten lassen. Sie sind Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Der Kaufvertrag zwischen der IVG und der KG enthält einen Gewährleistungsausschluß für "Größe, Güte und Beschaffenheit sowie Bebaubarkeit" des Grundstücks. Bei der Besichtigung vor Abschluß des Kaufvertrages war erkennbar, daß das Grundstück teilweise aufgefüllt worden war. Eine von der IVG vor Vertragsannahme vorgenommene Bodenuntersuchung ergab, daß die Aufschüttungen u.a. Beton und Bauschutt enthielten. Nach Vertragsschluß stellte sich heraus, daß die KG auf diesem Gelände in den Jahren 1967 bis 1975 eine Werksdeponie betrieben hatte. Die Deponie ist 1985 im Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt registriert worden. Im Deponiebereich finden sich neben Bauschutt u.a. großflächige Ausschuffertigteile aus der Spannbetonherstellung der KG sowie Verunreinigungen durch Mineralöle und Chlorkohlenwasserstoffe.

Die Kläger machen geltend, der IVG sei das Vorhandensein der ehemaligen Werksdeponie und deren Erfassung im Altablagerungskataster arglistig verschwiegen worden. Die Beklagten hafteten daher als Gesellschafter der früheren KG - die Beklagten zu 2 und 3 beschränkt auf ihre Einlage - für alle Kosten, die durch die Beseitigung der Altablagerung

rungen entstanden seien und noch entstünden. Den bereits jetzt feststellbaren Schaden beziffern die Kläger mit 1.181.822,74 DM. Das Landgericht hat die auf Zahlung dieses Betrages sowie auf Feststellung der Ersatzpflicht hinsichtlich aller weiteren noch entstehenden Schäden gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils angestrebt wird.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, die KG habe in dem Kaufvertrag mit der IVG eine "unbeschränkte Nutzbarkeit und Bebaubarkeit" des Grundstücks, "frei von drohendem behördlichen Einschreiten mit Auflagen oder sonstigen Verwaltungsakten", zugesichert. Diese Eigenschaft habe dem verkauften Grundstück gefehlt, so daß die Beklagten bereits unter diesem Gesichtspunkt auf Ersatz des Mehraufwandes hafteten, der den Klägern als Rechtsnachfolgern der IVG wegen der Beseitigung der Schadstoffe entstanden sei. Unabhängig davon sei der geltend gemachte Schadensersatzanspruch dem Grunde nach aber auch wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers gerechtfertigt. Die Vertreter der KG hätten nämlich über das Vorhandensein der nicht mehr erkennbaren Werksdeponie und deren Registrierung im Altablageungskataster aufklären müssen. Allein die Existenz einer

verborgenen und nicht entsorgten Müllkippe stelle einen offenbarungspflichtigen Fehler des Gewergrundstücks dar, dessen arglistiges Verschweigen eine Schadensersatzpflicht auslöse. Es sei daher nicht entscheidungserheblich, ob ein arglistiges Verschweigen auch darin liege, daß die KG - was zwischen den Parteien streitig ist - nicht darüber informiert habe, daß die auf dem Grundstück vorgenommenen Bodenauffüllungen neben normalem Bauschutt auch größere Betonausschußfertigteile enthielten.

II.

Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten einer Nachprüfung stand.

1. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagten hafteten wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft, § 463 Satz 1 BGB, wird von den getroffenen Feststellungen nicht getragen. Eine Zusicherung im Sinne von §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB liegt vor, wenn der Verkäufer vertraglich die Gewähr für den Bestand einer Eigenschaft der Kaufsache übernimmt und somit für alle Folgen ihres Fehlens einstehen will. Das Berufungsgericht entnimmt eine solche Gewährübernahme dem Umstand, daß die KG als Verkäuferin in dem notariellen Vertragsangebot versichert hat, daß ihr "verborgene Mängel" nicht bekannt seien und daß "keine noch nicht erfüllten behördlichen Auflagen und Forderungen, die das Kaufgrundstück und dessen Nutzung betreffen", bestünden. Die dazu angestellten Erwägungen sind nicht frei von Rechtsfehlern.

a) Das Berufungsgericht hat die Vertragsklausel weit ausgelegt. Die Vertragsparteien hätten unter Auflagen bei verständiger Würdigung nicht nur bereits ergangene behördliche Verwaltungsakte im engeren Sinne und unter Forderungen nicht nur schon bestehende, zumal auf Geld gerichtete Forderungen verstanden. Von dieser Regelung seien vielmehr ganz allgemein alle Schwierigkeiten erfaßt, die mit Behörden im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung des Grundstücks hätten entstehen können, soweit sie sich bereits abzeichneten und künftig möglich erschienen. Unabhängig davon, ob diese tatrichterliche Würdigung - wie die Revision annimmt - denkgesetzwidrig und damit rechtsfehlerhaft ist, so bestimmt sie lediglich die inhaltliche Bedeutung, die die Parteien mit der Klausel "Auflagen und Forderungen" verbunden haben. Sie gibt hingegen keinen Aufschluß darüber, ob der Erklärung die Qualität einer Zusicherung im Rechtssinne zukommt. Hierzu müssen weitere Umstände hinzutreten, die den Schluß zulassen, daß die KG für alle Folgen der Unrichtigkeit ihrer Erklärung einstehen wollte.

b) Das Berufungsgericht hat solche Umstände nicht festgestellt.

Der Hinweis auf die Versicherung der Verkäuferin, daß ihr verborgene Mängel nicht bekannt seien, ist in diesem Zusammenhang ohne Aussagekraft. Eine solche Versicherung stellt noch keine Zusicherung der Mangelfreiheit dar (Senat, Urt. v. 9. November 1990, V ZR 194/89, NJW 1991, 1181, 1182; Urt. v. 22. November 1991, V ZR 215/90, NJW-RR 1992, 333).

Die Annahme, die im Vertrag geregelte Pflicht der Verkäuferin, alle das Kaufgrundstück betreffenden und für den Käufer nötigen Unterlagen zu übergeben, habe auch die Unterlagen über die Aufnahme der früheren Werksdeponie in das Altablagerungskataster erfaßt, ist für die Frage, ob die KG die Freiheit von Altlasten zugesichert hat, ebenfalls nicht erheblich. Das Berufungsgericht selbst zieht unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedeutung für die Käuferin daraus nur den Schluß, daß eine Pflicht zur Aushändigung, mithin eine Offenbarungspflicht, bestand. Zur Begründung einer vertraglichen Zusicherung genügen diese Feststellungen hingegen nicht.

2. Die KG hat jedoch - wie vom Berufungsgericht angenommen - einen Fehler der Kaufsache arglistig verschwiegen und damit eine Schadensersatzpflicht nach § 463 Satz 2 BGB begründet. Hierfür haben die Beklagten als Gesellschafter einzustehen, §§ 161 Abs. 2, 128 HGB, wobei die Haftung der Beklagten zu 2 und 3 auf ihre Einlage beschränkt ist, § 171 Abs. 1 HGB.

a) Das Berufungsgericht hat zutreffend in dem Umstand, daß ein Teil des verkauften Grundstücks früher als Werksdeponie genutzt worden ist, einen offenbarungspflichtigen Mangel erblickt. Aufgrund dieser früheren Nutzung ohne anschließend durchgeführte Entsorgung war das Grundstück mit einem Fehler behaftet, der den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Kaufvertrag vorausgesetzten Gebrauch - das Grundstück sollte bebaut werden - nicht unerheblich minderte. Das wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt.

Bei diesem Fehler handelt es sich um einen offenbarungspflichtigen Umstand. Bei einer Deponie muß immer die Möglichkeit in Rechnung gestellt werden, daß auf ihr auch Abfälle gelagert wurden, die wegen ihrer chemischen Zusammensetzung eine besondere Gefahr darstellen. Dies gilt nicht nur für eine "wilde" Müllkippe (vgl. dazu Senat, Urt. v. 12. Juli 1991, V ZR 121/90, NJW 1991, 2900 f; BGHZ 117, 363, 368 ff). Vielmehr besteht diese Gefahr auch bei einer Werksdeponie. Auch bei einer solchen nicht allgemein zugänglichen Deponie muß damit gerechnet werden, daß neben ungefährlichen Abfallstoffen auch Schadstoffe abgelagert worden sind, mag der Betrieb auch noch so sorgfältig geführt worden sein. Diese Möglichkeit kann insbesondere dann nicht außer acht gelassen werden, wenn die Deponie - wie hier - in einer Zeit unterhalten wurde (1967 bis 1975), in der die durch Bodenkontaminierungen hervorgerufenen Gefahren noch nicht so in das allgemeine Bewußtsein gedrungen waren wie dies heute der Fall ist.

Entgegen der Auffassung der Revision haben die Beklagten ihrer Offenbarungspflicht nicht dadurch genügt, daß sie - wie von ihnen vorgetragen - auf die Ablagerung von Betonfertigbauteilen hingewiesen haben. Ein solcher Hinweis hat nicht die gleiche Qualität wie die Angabe, daß das Grundstück mehrere Jahre als Werksdeponie genutzt worden ist. Die Tatsache einer Deponie begründet die Befürchtung, daß Schadstoffe vorhanden sind. Im Boden befindliche Betonfertigbauteile können demgegenüber allenfalls Schwierigkeiten beim Bodenaushub nach sich ziehen oder zusätzliche Maßnahmen bei der Gründung erfordern. Sie führen jedoch nicht zu einer Kontaminierung, deren Beseitigungsaufwand in der Regel hoch

und oft nicht kalkulierbar ist. Auch der Umstand, daß bei einer Besichtigung des Grundstücks möglicherweise trockene Betonschlämme erkennbar waren, läßt die Pflicht, über die frühere Deponie aufzuklären, nicht entfallen. Das Auftreten solcher Verunreinigungen ist mit der Existenz einer Deponie und den von ihr ausgehenden Gefahren nicht gleichzusetzen.

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die KG habe beim Verkauf des Grundstücks an die IVG die frühere Nutzung als Werksdeponie arglistig verschwiegen, hält sich im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung.

Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, daß der Vertragsgegner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (Senatsurt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, WM 1989, 1735; BGHZ 117, 363, 368). Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfaßt damit nicht nur ein Handeln des Veräußerers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines "Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens" reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muß (Senat aaO). Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision rechtsfehlerfrei bejaht. Es hat festgestellt, daß die Existenz der jahrelang betriebenen Werksdeponie den Beklagten zu 2 und 3 nicht verborgen geblieben sein kann. Die Revision stellt diese Feststellung nicht in Frage, meint aber, es habe die weitere Feststellung

hinzukommen müssen, daß die Beklagten zu 2 und 3 auch damit gerechnet hätten, daß dort auch andere als die ihnen bekannten Materialien abgelagert worden sind. Diese Auffassung ist rechtsirrig. Anknüpfungspunkt für die Haftung ist der Fehler der Kaufsache. Das ist hier die frühere Nutzung des Grundstücks als Deponie. Das Verschweigen dieses Umstandes trotz Kenntnis begründet die Schadensersatzpflicht nach § 463 Satz 2 BGB. Auf eine Kenntnis der auf die Deponie gelangten Materialien und Schadstoffe kommt es mithin nicht an (Senatsurt. v. 12. Juli 1991, V ZR 121/90, NJW 1991, 2900 f; BGH, Urt. v. 14. Oktober 1993, III ZR 156/92, NJW 1994, 253 f).

c) Zuzugeben ist der Revision, daß eine Haftung dann nicht in Betracht kommt, wenn nicht festgestellt werden kann, daß die Werksdeponie für die vorgefundenen Schadstoffe ursächlich geworden ist. Dies kann nach den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden. Es hat die Möglichkeit ausgeschlossen, daß die Verunreinigungen nach dem Verkauf des Grundstücks durch die Kläger selbst verursacht worden sind. Das wird von der Revision hingenommen und läßt auch Rechtsfehler nicht erkennen. Damit steht nach der Lebenserfahrung fest, daß die im Bereich der früheren Werksdeponie gefundenen Schadstoffe auch auf ihren Betrieb zurückzuführen sind. Die Beklagten haben keinen atypischen Lebenssachverhalt vorgetragen, der dieser Schlußfolgerung die Rechtfertigung entzöge. Sie haben vielmehr den normalen Betriebs- und Produktionsablauf im einzelnen dargestellt, der Verunreinigungen des Erdreichs ausgeschlossen habe. Darauf kommt es indes nicht an. Für die Ursächlichkeit genügt es, daß die Kontamination von der Depo-

nie ausgegangen ist, mögen auch Mitarbeiter der KG oder Betriebsfremde unter Verstoß gegen die betrieblichen Regelungen die Verunreinigungen herbeigeführt haben. Daß solche Möglichkeiten nicht bestanden hätten, wird durch das Vorbringen der Beklagten nicht ausgeschlossen.

3. Das angefochtene Urteil kann jedoch aus einem anderen Grund keinen Bestand haben.

a) Nach § 463 Satz 2 BGB ist nur der Schaden zu ersetzen, der auf dem arglistig verschwiegenen Fehler beruht. Vermögenseinbußen, die mit dem offenbarungspflichtigen Mangel in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen, sind von der Ersatzpflicht ausgenommen. Die Haftung der Beklagten beruht hier darauf, daß sie eine Aufklärung über das Vorhandensein der früheren Werksdeponie unterlassen haben. Ersatzpflichtig ist somit der Mehraufwand für die Entsorgung dieser Deponie. Dazu zählen in erster Linie die Kosten für die Beseitigung der vorgefundenen Schadstoffe. Als typische Bestandteile einer betrieblichen Deponie können zum Beseitigungsumfang an sich auch bei der Fabrikation anfallende Ausschussteile gerechnet werden, so daß hier - wie von den Klägern geltend gemacht - auch eine Erstattung der Kosten für die Entfernung, Zerkleinerung und eventuelle Wiedereinbringung der großflächigen Ausschußfertigteile aus der Spannbetonherstellung der KG in Betracht kommt. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Vertreter der KG über diese spezifischen Bodenbestandteile aufgeklärt haben. Dann wäre zwar Ersatz für die Entsorgung des durch Mineralöle und Chlorkohlenwasserstoffe verseuchten Bodens zu leisten, nicht aber für die Beseitigung der Betonreste (es sei denn - was festzustellen wäre -

diese Betonteile wären selbst durch Schadstoffe, etwa durch Öle, verunreinigt und müßten schon deshalb entfernt werden). Die Revision rügt daher zu Recht, daß das Berufungsgericht nicht offenlassen durfte, ob die Beklagten - wie von ihnen behauptet - über die Verfüllung des Grundstücks mit größeren Betonausschuß- und Fertigteilen aufgeklärt haben.

b) Anders wäre nur dann zu entscheiden, wenn das Berufungsgericht diese Fragen der haftungsausfüllenden Kausalität - was möglich gewesen wäre (vgl. BGH, Urt. v. 7. Juni 1983, VI ZR 171/81, MDR 1983, 1014 f; Urt. v. 16. Januar 1991, VIII ZR 14/90, NJW-RR 1991, 599, 600 f) - dem Betragsverfahren vorbehalten hätte. Dies muß sich dann aber wegen der Bindungswirkung des Zwischenurteils (vgl. §§ 318, 512, 548 i.V. mit § 304 Abs. 2 ZPO) aus ihm deutlich ergeben (Senatsurt. v. 3. April 1987, V ZR 35/86, NJW-RR 1987, 1277 f). Daran fehlt es im vorliegenden Fall. Denn das Berufungsgericht hat die Frage, ob auch die Kosten für die Beseitigung der Betonteile von der Haftung umfaßt sind, augenscheinlich

nicht mehr für klärungsbedürftig gehalten. Zumindest bleibt ungewiß, ob dies im Betragsverfahren hätte nachgeholt werden sollen.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger