BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 163/03

Verkündet am:
28. Juli 2004
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BBodSchG § 24 Abs. 2

Zum Ausschluß eines bodenrechtlichen Ausgleichsanspruchs gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG durch mietvertragliche Vereinbarungen.

BGH, Urteil vom 28. Juli 2004 - XII ZR 163/03 - OLG Koblenz
LG Trier

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juli 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Fuchs und Dr. Ahlt, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 15. Juli 2003 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer und Vermieter eines Grundstücks in H.. Sie verlangen von der beklagten Mieterin Erstattung der Kosten, die sie für die Beseitigung einer Bodenkontamination dieses Grundstücks aufgewandt haben.

Der Rechtsvorgänger der Kläger vermietete mit Vertrag vom 10. Mai 1977 an die Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Teilfläche des Grundstücks, auf der sich eine Tankstelle mit Pflegehalle befand und eine Reparaturhalle einschließlich eines Kfz-Betriebsgebäudes errichtet werden sollte. Mit Mietvertrag vom 18. Januar 1990 beschränkten die Vertragsparteien den Mietgegenstand auf die Kfz-Werkstatt nebst Verkaufsbüro und bestimmte Freiflächen. In Ziff. 8 des Mietvertrages vereinbarten sie u.a.:

"Laufende Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Die Unterhaltung der Mietsache richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften."

Der Beklagten wurde zusätzlich das Recht eingeräumt, die Pflegehalle von Montag bis Freitag zu benutzen. In der verbleibenden Zeit nutzten der Rechtsvorgänger der Kläger und später die Kläger die Pflegehalle zur Reinigung und Wartung ihrer Taxis. Die Tankstelle wurde 1990 umgebaut und an einen der Kläger vermietet. Im Zuge dieses Umbaus wurde auf dem Grundstück ein Koaleszenzabscheider zur Reinigung des auf dem gesamten Grundstück anfallenden Abwassers eingebaut. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten und die Beklagte haben auf dem Grundstück seit Beginn des Mietvertrages einen Kfz-Handel betrieben und die Pflegehalle stets auch zum Entwachsen von Neufahrzeugen genutzt.

Nachdem die Kreisverwaltung Trier-Saarburg eine Überprüfung des Koaleszenzabscheiders eingeleitet und den Rechtsvorgänger der Kläger aufgefordert hatte, die regelmäßige Wartung nachzuweisen, forderte dieser die Beklagte erfolglos zur Leerung der Abscheideanlage auf und untersagte ihr am 10. März 1999 die weitere Nutzung der Pflegehalle.

Im Sommer 1999 stellten die Kläger im Zuge von Umbauarbeiten eine großflächige Kontamination des Grundstücks fest und ließen diese im Jahr 2000 beseitigen. Die Kläger halten die Beklagte für den eingetretenen Kontaminierungsschaden für verantwortlich und begehren von ihr Ersatz bzw. Freistellung von ca. 2/3 der angeblich im Zusammenhang mit dem Schadensereignis angefallenen Kosten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter.

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

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat sowohl einen Schadensersatzanspruch der Kläger aus positiver Vertragsverletzung als auch einen Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG verneint.

Die Beklagte habe gegen keine ihr aus dem Mietvertrag obliegenden Pflichten verstoßen. Sie sei insbesondere berechtigt gewesen, die Pflegehalle zum Entwachsen von Neufahrzeugen zu benutzen. Diese Nutzung sei ihr von dem Rechtsvorgänger der Kläger durch jahrelange Duldung gestattet gewesen. Auch bei Abschluß des zweiten Mietvertrages im Jahre 1990 habe der Rechtsvorgänger der Kläger keine Einschränkung bezüglich der Nutzung gemacht. Die Kläger seien zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs und damit verpflichtet gewesen, eine etwaige durch das Entwachsen drohende Bodenkontamination dadurch zu verhindern, daß sie den Koaleszenzabscheider in einem funktionsfähigen Zustand erhielten. Die Beklagte sei demgegenüber nicht zur Kontrolle und Wartung des Koaleszenzabscheiders verpflichtet gewesen. Eine solche Verpflichtung ergebe sich weder aus dem Mietvertrag noch durch ergänzende Vertragsauslegung. Die Abscheideanlage habe das Schmutzwasser des gesamten Grundstücks gefiltert. Da die Pflegehalle nur teilweise und die Tankstelle gar nicht von der Beklagten genutzt worden sei, seien in nicht unerheblichem Umfang auch Abwässer Dritter in die Abscheideanlage eingeleitet worden. Es könne deshalb nicht davon ausgegangen werden, daß die Vertragspar-

teien, wenn sie das Problem erkannt hätten, bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Verhandlungspartner vereinbart hätten, daß die Beklagte die gesamte Kontrolle und Wartung des Koaleszenzabscheiders zu übernehmen hätte. Selbst wenn dieser überwiegend der Beklagten gedient habe, wäre allenfalls eine teilweise Übernahme der Kosten in Betracht gekommen. Da völlig offen sei, in welchem Umfang dies hätte geschehen sollen, lasse sich ein mutmaßlicher Parteiwille nicht ermitteln. Es bleibe deshalb bei der Regelung des dispositiven Rechts, wonach der Vermieter sicherstellen müsse, daß die Mietsache für den vertragsgemäßen Gebrauch geeignet sei. Eine Verpflichtung der Beklagten auf Ersatz der Bodensanierungskosten könne auch nicht im Wege der Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage angenommen werden, denn die Parteien hätten das Risiko, daß der Koaleszenzabscheider überlaufen und dadurch eine Bodenverschmutzung eintreten könne, gesehen und beim Vermieter belassen. Daß die Gefahr eines Überlaufens des Koaleszenzabscheiders bekannt gewesen sei, ergebe sich u.a. daraus, daß im Verlauf der Mietzeit immer wieder eine Entleerung der Anlage veranlaßt worden sei.

Eine Pflichtverletzung der Beklagten könne auch nicht daraus hergeleitet werden, daß der Koaleszenzabscheider für die Einleitung von Wachsen nicht geeignet gewesen sei. Denn es sei nicht vorgetragen, daß die Beklagte die behauptete Ungeeignetheit gekannt habe oder habe erkennen müssen. Eine besondere Hinweispflicht der Beklagten auf die mit dem Entwachsen verbundene Gefahr einer Verstopfung des Koaleszenzabscheiders habe schon deshalb nicht bestanden, weil die Kläger nach ihrem eigenen Vortrag diese Gefahr gekannt hätten.

Die Beklagte schulde den Klägern auch keinen Ausgleich für die von diesen aufgewandten Sanierungskosten gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG. Sie gehö-

re als Mitverursacherin der schädlichen Bodenveränderungen zwar zu den Verpflichteten im Sinne dieses Gesetzes. Durch den Abschluß des Mietvertrages und die damit gemäß § 536 BGB a.F. übernommene nicht abbedungene Pflicht des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache hätten die Parteien im Innenverhältnis eine andere Vereinbarung im Sinne von § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG getroffen, wonach die Kläger die Kosten der Bodenreinigungsmaßnahmen allein zu tragen hätten. Daß sich diese Verpflichtung nicht aus einer ausdrücklichen Vereinbarung der Parteien, sondern aus dem Gesetz, nämlich aus § 536 BGB a.F. ergebe, nehme ihr nicht den Vorrang vor dem Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Dieser könne sinngerecht nur dahin ausgelegt werden, daß er nur eingreife, wenn er weder durch ausdrückliche Vereinbarung der Parteien noch durch das für den jeweiligen Vertrag geltende dispositive Recht ausgeschlossen sei.

Ein Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 2 BBodSchG, der sich nach dem Anteil der Verursachung des Schadens richte, bestehe auch deshalb nicht, weil der Schaden vorwiegend von dem Rechtsvorgänger der Kläger bzw. den Klägern dadurch verursacht worden sei, daß diese die von ihnen geschuldete ordnungsgemäße Wartung des Koaleszenzabscheiders nicht durchgeführt hätten.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

1. Entgegen der in der mündlichen Verhandlung vorgetragenen Rüge der Revision ist der Mietvertrag nicht wegen der in Ziff. 9 des Mietvertrages vom 18. Januar 1990 enthaltenen Vereinbarung eines Vorkaufsrechts formnichtig

(§ 125 BGB). Zwar bedarf die Bestellung eines Vorkaufsrechts gemäß § 313 BGB a.F. der notariellen Beurkundung (Senatsbeschluß vom 4. Mai 1994 - XII ZR 12/93 - Grundeigentum 1994, 1949). Die Nichtigkeit eines Teils des Rechtsgeschäfts hat aber dann keine Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts zur Folge, wenn eine objektive Bewertung ergibt, daß die Parteien das Rechtsgeschäft in Kenntnis der Sachlage nach Treu und Glauben und bei vernünftiger Abwägung auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen hätten (BGHZ 63, 132, 136; BGH Urteil vom 30. Januar 1997 - IX ZR 133/96 - NJW-RR 1997, 684, 686). Davon ist hier auszugehen. Die Parteien wollten mit dem Mietvertrag vom 18. Januar 1990 den seit 1977 bestehenden Mietvertrag, der kein Vorkaufsrecht enthielt, in verringertem Umfang fortführen. Der geänderte Mietvertrag umfasste nur noch die für den Kfz-Handel von der Beklagten genutzten Räume und Flächen. Daraus ergibt sich, daß es der Beklagten bei Abschluß des Mietvertrages in erster Linie darum ging, den langjährigen Standort ihres Kfz-Handels aufrechtzuerhalten. Angesichts dieses Umstands ist bei vernünftiger Betrachtungsweise davon auszugehen, daß die Parteien den Mietvertrag vom 18. Januar 1990 auch ohne das Vorkaufsrecht abgeschlossen hätten.

2. Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger aus positiver Vertragsverletzung verneint.

a) Das Berufungsgericht ist in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, daß der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache auch das Entwachsen von Neufahrzeugen umfaßt. Unstreitig betrieb die Beklagte bzw. deren Rechtsvorgängerin seit Beginn des Mietverhältnisses auf dem gemieteten Gelände einen Kfz-Handel. Diese Nutzung wird von dem im schriftlichen Mietvertrag beschriebenen Mietgegenstand "Verkaufsbüro" umfaßt. Darüber hinaus hat der Rechtsvorgänger der Kläger sie über viele Jahre hinweg geduldet und damit auch gestattet. Zu einem Kfz-Handel gehört der Verkauf

von Fahrzeugen und damit auch das Entwachsen von Neufahrzeugen. Diese Tätigkeit ist deshalb vertragsgemäß. Anhaltspunkte dafür, daß die Beklagte überdurchschnittlich viele Neufahrzeuge entwachst hätte, sind nicht ersichtlich.

b) Das Berufungsgericht ist weiter zu Recht davon ausgegangen, daß nicht die Beklagte, sondern der Rechtsvorgänger der Kläger zur Überwachung und Entleerung des Koaleszenzabscheiders verpflichtet war. Gemäß Ziff. 8 des Mietvertrages richtete sich die Unterhaltung der Mietsache nach den gesetzlichen Vorschriften. Diese verpflichten den Vermieter zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands (§ 535 BGB = § 536 BGB a.F.). Dazu gehört die Instandhaltung technischer Anlagen, die notwendig sind, damit der Mietgegenstand entsprechend dem vereinbarten Zweck genutzt werden kann. Eine solche technische Anlage ist der von dem Rechtsvorgänger der Kläger 1990 eingebaute Koaleszenzabscheider, dessen Wartungsbedingungen ihm bekannt waren und aus denen sich ergibt, daß eine einwandfreie Funktion u.a. eine wöchentliche Sicht- und Wasserstandskontrolle sowie in größeren Zeitabständen eine vollständige Entleerung des Koaleszenzabscheiders erfordert.

Der Rechtsvorgänger der Kläger hat auch - ausweislich des vom Oberlandesgericht in Bezug genommenen Schreibens seines Anwalts vom 19. März 1998 - bis dahin die Entleerung des Koaleszenzabscheiders veranlaßt und bezahlt. Er wollte diese Kosten in Zukunft jedoch nicht mehr tragen und veranlaßte deshalb keine weitere Entleerung des Koaleszenzabscheiders mehr.

Entgegen der Auffassung der Revision kann eine Verpflichtung der Beklagten zur Kontrolle und Wartung des Koaleszenzabscheiders auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung angenommen werden. Voraussetzung der ergänzenden Auslegung ist eine Regelungslücke, also eine planwidrige Unvollständigkeit der Bestimmungen des Rechtsgeschäfts (BGHZ 90, 69,

73). Eine solche liegt hier nicht vor, denn die Parteien haben ausdrücklich vereinbart, daß die Unterhaltung der Mietsache sich nach den gesetzlichen Vorschriften richtet.

c) Das Berufungsgericht hat weiter in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise kein vertragswidriges Verhalten der Beklagten darin gesehen, daß sie es unterlassen hat, den Vermieter auf eine mit dem Entwachsen möglicherweise verbundene Gefahr der Verstopfung des Koaleszenzabscheiders hinzuweisen. Entgegen der Auffassung der Revision kam es dabei auf den Vortrag der Kläger, die Beklagte habe durch den Wartungsbericht der Entsorgungsfirma gewußt, daß der Koaleszenzabscheider wegen des hohen Wachsanteils aufstaue, nicht an. Denn die Kläger mußten von dieser Gefahr jedenfalls aufgrund der von ihnen zuvor veranlassten Entleerungen des Koaleszenzabscheiders Kenntnis gehabt haben. Eine besondere Pflicht der Beklagten, die Kläger auf diesen Umstand hinzuweisen, bestand deshalb nicht.

d) Auch die Rüge der Revision, die Beklagte habe schon deshalb vertragswidrig gehandelt, weil sie eine fahrlässige Bodenverunreinigung begangen habe, denn der Mietvertrag der Parteien könne der Beklagten nicht mehr erlauben, als öffentlich-rechtlich zulässig sei, greift nicht. Die Parteien haben nicht vereinbart, daß die Beklagte das Grundstück kontaminieren darf. Sie haben vielmehr vereinbart, daß die Beklagte das Grundstück auch zum Entwachsen von Neufahrzeugen benutzen darf und die Kläger die Voraussetzungen für diesen vertragsgemäßen Gebrauch schaffen müssen. Das haben die Kläger versäumt.

3. Das Berufungsgericht hat auch zu Recht einen Ausgleichsanspruch der Kläger gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG verneint.

a) Nach § 24 Abs. 2 des am 1. März 1999 in Kraft getretenen Bundes-Bodenschutzgesetzes (vgl. Art. 4 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, BGBl. I, 502) haben mehrere Sanierungspflichtige unabhängig von ihrer Heranziehung durch die zuständigen Behörden untereinander einen Ausgleichsanspruch. Soweit nichts anderes vereinbart wird, hängt die Verpflichtung zum Ausgleich sowie der Umfang des zu leistenden Ausgleichs davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist (§ 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG).

Sanierungspflichtig sind gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger. Die Entscheidung der Behörde, welchen Sanierungspflichtigen sie zur Sanierung heranzieht, ist dem an der Effektivität der Gefahrenabwehr ausgerichteten Ermessen der Behörde überlassen (Schlette Verwaltungsarchiv 2000, 41, 43).

Vor Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes war umstritten, ob und gegebenenfalls auf welcher Rechtsgrundlage dem von der Behörde allein in Anspruch genommenen Ordnungspflichtigen gegen andere ebenfalls Ordnungspflichtige ein Ausgleichanspruch zustand (vgl. hierzu: Landel/Vogg/Wüterich BBodSchG § 24 Rdn. 16 Fn. 22; Versteyl/Sondermann/Henke BBodSchG § 24 Rdn. 15). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs war ein auf § 426 BGB gestützter Anspruch im Innenverhältnis zwischen mehreren Störern im Sinne des Ordnungsrechts nicht gegeben (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juni 1981 - III ZR 39/80 - NJW 1981, 2457, 2458; BGHZ 110, 313, 318). Lediglich Aufwendungsersatzansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 683 BGB) kamen nach Auffassung des Bundesgerichtshofs in Betracht (BGHZ 98, 235,

240; 110 aaO, 315). Darüber hinaus sahen einzelne Landesgesetze einen Ausgleichsanspruch vor (Landel/Vogg/Wüterich aaO Fn. 22).

§ 24 Abs. 2 BBodSchG gewährt dem in Anspruch genommenen Sanierungsverpflichteten nunmehr einen eigenständigen Ausgleichsanspruch gegen andere Sanierungsverpflichtete. Er kann jedoch durch andere Vereinbarung ausgeschlossen werden.

b) Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß ein bodenrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG hier schon deshalb ausgeschlossen ist, weil die Parteien etwas anderes vereinbart haben.

Zwar haben die Parteien keine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung über den Ausschluß des Ausgleichsanspruchs nach § 24 Abs. 2 BBodSchG getroffen. Das war schon deshalb nicht möglich, weil bei Abschluß des Vertrages das Bundes-Bodenschutzgesetz noch nicht in Kraft getreten war. Eine ausdrückliche Vereinbarung ist aber auch nicht erforderlich. Vielmehr genügt für die Annahme einer anderen Vereinbarung der Parteien das Bestehen des Mietvertrages und der für diesen geltenden, hier ausdrücklich in Bezug genommenen gesetzlichen Bestimmungen, die - wie oben ausgeführt - eine Haftung der Beklagten für eine Bodenkontamination, die durch eine Pflichtverletzung der Kläger verursacht worden ist, ausschließen.

Was unter einer anderen Vereinbarung im Sinne des § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG verstanden werden kann, ist ausgehend vom Wortlaut der Vorschrift nach deren Sinn und Zweck unter Heranziehung der Entstehungsgeschichte zu bestimmen. Ziel der Vorschrift ist eine gerechte Lastenverteilung. Der Ausgleichsanspruch soll die vorrangig unter Gefahrenabwehrgesichtspunkten getroffene behördliche Auswahlentscheidung im Innenverhältnis zwischen mehreren Sanierungsverpflichteten dahin korrigieren, daß letztlich der Verursacher mit

den Sanierungskosten belastet wird (vgl. Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zum Schutz des Bodens, BT-Drucks. 13/6701, S. 46). Ein Ausgleichsanspruch im Innenverhältnis zwischen Sanierungspflichtigen fand bis zum Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes überwiegend nur statt, wenn zwischen zwei Sanierungspflichtigen vertragliche Beziehungen bestanden, die diesbezügliche Regelungen enthielten. Mit dem bodenrechtlichen Ausgleichsanspruch sollte nunmehr auch in den anderen Fällen ein gerechter Ausgleich zwischen mehreren Sanierungsverpflichteten ermöglicht werden. In den Fällen, in denen sich bereits aus dem Vertrag Regelungen für einen Ausgleich ergeben, sollen diese jedoch Vorrang vor dem gesetzlichen Ausgleichsanspruch haben. Diese Bedeutung ergibt sich aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift und aus der Begründung zu § 24 Abs. 2 BBodSchG - damals § 25 Abs. 2 - im Regierungsentwurf (BT-Drucks. aaO), die lautet: "Der Anspruch besteht, soweit vertraglich nicht etwas anderes bestimmt ist. Hat z. B. der Anspruchsgläubiger mit dem Anspruchsschuldner im Rahmen eines Kaufvertrages einen Gewährleistungsausschluß vereinbart, so muß er diese vertragliche Abrede auch hinsichtlich des Ausgleichsanspruchs gegen sich gelten lassen.“ Für ein solches Verständnis spricht auch, daß dadurch voneinander abweichende Haftungsverteilungen zwischen den gleichen Beteiligten für den gleichen Schaden, die sich bei einer Haftung aus Vertrag und dem sich ausschließlich am Verursacherprinzip im polizeirechtlichen Sinn orientierenden gesetzlichen Ausgleichsanspruch (vgl. BT-Drucks. aaO S. 34) ergeben, vermieden werden.

Danach ergibt sich aus den für den Mietvertrag geltenden, von den Parteien nicht abbedungenen, vielmehr ausdrücklich in Bezug genommenen gesetzlichen Bestimmungen, nach denen der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand verantwortlich ist, daß die Parteien eine Haftung der Beklagten für die hier eingetretene Bodenkontamination ausgeschlossen haben.

4. Auf die vom Berufungsgericht offengelassene Frage, ob der Ausgleichsanspruch des § 24 Abs. 2 BBodSchG in entsprechender Anwendung von § 558 BGB a.F. verjährt ist, kam es deshalb nicht mehr an.

Hahne Fuchs Ahlt

Vézina Dose