# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 52/07

Verkündet am:
1. Oktober 2008
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BBodSchG § 24 Abs. 2

a) Der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG setzt grundsätzlich keine behördliche Inanspruchnahme des Anspruchstellers voraus.

b) Der Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG unterliegt nicht der kurzen Verjährung nach § 548 BGB.

BGH, Urteil vom 1. Oktober 2008 - XII ZR 52/07 - OLG Bremen
LG Bremen

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 2008 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterin Weber-Monecke, den Richter Fuchs, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 23. März 2007 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten darüber, ob dem Kläger Ausgleichsansprüche wegen der Sanierung einer Boden- und Grundwasserverunreinigung auf seinem Grundstück zustehen.

2 Mit Vertrag vom 15. Juni 1958 vermieteten der Kläger und seine Mutter das Grundstück R.-straße 2 in B. an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zur Errichtung und zum Betrieb einer Tankstelle. Der Kläger kündigte den Mietvertrag zum 1. Dezember 1988, der Rechtsvorgänger der Beklagten stellte den Tankstellenbetrieb ein.

3 Mit Anhörungsschreiben vom 12. August 2003 teilte der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr von B. dem Kläger mit, aufgrund einer orientierenden Un-

tersuchung sei auf dem Grundstück des Klägers neben einer durch Vergaserkraftstoff verursachten Kontamination eine Benzolbelastung des Grundwassers festgestellt worden. Es sei beabsichtigt, den Kläger als Grundstückseigentümer zu verpflichten, ein Sachverständigengutachten in Auftrag zu geben, das sich mit der Untersuchung des Bodens und des Grundwassers auseinandersetze und Aufschluss über mögliche Sanierungsmaßnahmen ergebe. Dem Kläger wurde Gelegenheit zur Äußerung bis 12. September 2003 gegeben. Mit Schreiben vom 25. August 2003 machte der Kläger Ausgleichsansprüche gegenüber der Beklagten geltend. Diese wies die Ansprüche mit Schreiben vom 29. August 2003 zurück.

4 Daraufhin beauftragte der Kläger einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens. Im Rahmen einer Besprechung in der Abteilung für Bodenschutz des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr wurde der Umfang der erforderlichen Untersuchungen festgelegt. Der Sachverständige stellte in seinem Gutachten vom 17. März 2004 fest, dass sich die Grundwasserbelastung als Benzolschaden darstelle und eine Bodenkontamination vorliege. Mit Sanierungsanordnung vom 17. Mai 2004 gab der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr dem Kläger auf, eine Grundwassersanierung durchzuführen. Gegen diese Verfügung legte der Kläger Widerspruch ein; das Verwaltungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

5 Der Kläger hat gegen die Beklagte die Erstattung der Gutachterkosten in Höhe von 3.499,93 € geltend gemacht, die Beklagte widerklagend die Feststellung begehrt, dass dem Kläger keine Ansprüche aus dem Mietvertrag vom 15. Juni 1958, insbesondere nach §§ 24 Abs. 2 BBodSchG, 22 WHG zustehen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

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:

6 Die Revision bleibt ohne Erfolg.

7 1. Das Oberlandesgericht, dessen Entscheidung in NZM 2008, 85 ff. abgedruckt ist, hat ausgeführt, ein Anspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG bestehe unabhängig davon, ob die zuständige Behörde eine Anordnung gemäß § 9 BBodSchG getroffen habe. Der Ausgleichsanspruch setze lediglich eine Pflichtenstellung nach § 4 BBodSchG voraus, die behördliche Heranziehung eines oder mehrerer Pflichtiger sei dagegen nicht Voraussetzung. Die Auffassung, dass es sich bei dem Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG um einen der Höhe nach akzessorischen Anspruch aus einem behördlichen Leistungsbescheid handle, der den Umfang der Sanierungsmaßnahmen verbindlich festlege, teile das Berufungsgericht nicht. Der Kläger und die Beklagte seien Personen, die nach § 4 Abs. 3 BBodSchG zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verpflichtet seien. Nach den bindenden Feststellungen des Landgerichts sei von einer Kontamination des Bodens und des Grundwassers sowie davon auszugehen, dass die Verunreinigungen von der Rechtsvorgängerin der Beklagten verursacht worden seien.

8 Dem Ausgleichsanspruch stehe keine abweichende Vereinbarung zwischen dem Kläger und dem Rechtsvorgänger der Beklagten entgegen. Eine ausdrückliche Vereinbarung sei nicht geschlossen worden, eine konkludente lasse sich nicht feststellen. Eine konkludente Vereinbarung ergebe sich nicht bereits aus der Vermietung des Grundstücks zum Betrieb einer Tankstelle. Für die Vereinbarung einer erhöhten Miete im Hinblick auf Kontaminationsrisiken habe die Beklagte nichts Konkretes vorgetragen. Auf den Mietvertrag und die gesetzliche Regelung im Mietrecht, dass der Mieter Veränderungen und Verschlechterungen, die auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sei-

en, nicht zu vertreten habe, könne sich die Beklagte nicht berufen, ebenso nicht auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28. Juli 2004 (- XII ZR 163/03 - NZBau 2005, 102 ff.). Der dort entschiedene Fall sei anders gelagert. Zum einen hätten die Parteien dort im Mietvertrag ausdrücklich auf die gesetzlichen Regelungen Bezug genommen und damit jedenfalls ein gewisses Regelungsbedürfnis zum Ausdruck gebracht. Zum anderen sei in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall - anders als im Streitfall - die Bodenkontamination durch eine Pflichtverletzung des Vermieters entstanden.

9 Der Ausgleichsanspruch sei nicht verjährt. Der weite Anwendungsbereich des § 548 BGB erfasse zwar auch Ansprüche außerhalb des eigentlichen Mietrechts, aber nur, wenn sie auf demselben Sachverhalt beruhten. Der Ausgleichsanspruch unterscheide sich in Rechtsnatur, Voraussetzungen und Rechtsfolgen grundlegend von dem mietrechtlichen Anspruch. Er sei gerade nicht auf den Ersatz eines Schadens gerichtet, der auf einem nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache basiere, sondern vielmehr auf den Ausgleich zwischen einem behördlicherseits zuerst in Anspruch genommenen Störer und einem anderen bodenschutzrechtlich Verpflichteten. Ziel des Ausgleichsanspruchs sei es, zu einer gerechten Verteilung von Sanierungsaufwendungen für die im Allgemeininteresse gebotene Beseitigung der schädlichen Bodenverunreinigung zu führen. Während Ansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache auf einer Verschuldenshaftung infolge nicht vertragsgemäßen Mietgebrauchs beruhten, setze der bodenschutzrechtliche Ausgleichsanspruch eine Sanierungspflicht nach § 4 Abs. 3 BBodSchG voraus und bestehe unabhängig von vertraglichen Regelungen und Verschulden. Auch die Rechtsfolgen seien nicht identisch. Beim mietrechtlichen Anspruch gehe es letztlich um die Wiederherstellung des Zustandes, der ohne die nicht vertragsgemäße Verschlechterung bestünde. Der bodenschutzrechtliche Ausgleichsanspruch bleibe dahinter zurück. Bei ihm gehe es um die Erstellung eines Sanie-

rungsniveaus, das sich an der Art der derzeit bzw. künftig zulässigen Bodennutzung orientiere. § 4 Abs. 4 BBodSchG verfolge nicht das Ziel der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wie dies im Kern bei einem Schadensersatzanspruch der Fall sei, sondern die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks. Dass die Verjährungsregelung im Referentenentwurf zunächst nicht enthalten gewesen und erst später einfügt worden sei, spreche gerade nicht für eine Anwendung der mietrechtlichen Verjährungsregelung. Der Gesetzgeber habe durch die Einfügung einer eigenständigen Verjährungsregelung in § 24 Abs. 2 BBodSchG vielmehr zum Ausdruck gebracht, dass er diese Frage für regelungsbedürftig gehalten habe. Die Vorschrift sei Ausdruck eines von vertragsbezogenen Gesetzesvorschriften unberührten Systems eines bodenschutzrechtlichen Ausgleichsanspruchs.

10 Sinn und Zweck der bodenschutzrechtlichen Verjährungsfristen sprächen gegen eine Anwendung des § 548 BGB. Der Ausgleichsanspruch solle eine gerechte Lastenverteilung unter den von der Behörde unter Gefahrenabwehrgesichtspunkten ausgewählten Störern herbeiführen und erst die Sanierungspflicht solle den Anspruch begründen. Dieser Hintergrund spreche dafür, dass die Verjährung nicht an die Rückgabe des Grundstücks, sondern an die Feststellung einer Kontaminierung anknüpfe. Da neben dem ehemaligen Mieter auch andere Verursacher zum Ausgleich verpflichtet sein könnten, führte es zu unsachgemäßen Ergebnissen, wenn der Ausgleichsanspruch zwischen dem Vermieter und dem Mieter einer kürzeren Verjährung unterliege als der Anspruch gegenüber weiteren Verursachern.

11 Eine Anwendung des § 548 BGB sei auch nicht im Hinblick auf die Rechtsprechung zu § 22 WHG geboten, da dem entgegenstehe, dass § 24

BBodSchG im Gegensatz zu § 22 WHG eine spezielle Verjährungsregelung enthalte.

12 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung stand.

13 a) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, der Rechtsvorgänger der Beklagten habe mit dem Kläger durch den Abschluss des Mietvertrages eine abweichende Vereinbarung i.S. des § 24 Abs. 2 BBodSchG getroffen mit der Folge, dass ein Ausgleichsanspruch nicht bestehe.

14 aa) Der Ausgleichsanspruch hängt davon ab, dass die Parteien "nichts anderes vereinbart" haben. Nach der Rechtsprechung des Senats (Urteile vom 10. Juli 2002 - XII ZR 107/99 - NJW 2002, 3234 und vom 28. Juli 2004 - XII ZR 163/03 - NJW-RR 2004, 1596) kann eine andere Vereinbarung i.S. des § 24 Abs. 2 BBodSchG auch im Abschluss eines Mietvertrages liegen. Nutzt der Mieter das Mietobjekt entsprechend der mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarungen und kommt es dadurch zu einer schädlichen Bodenveränderung, scheidet ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG aus, weil die Verpflichteten (Vermieter und Mieter) "etwas anderes" vereinbart haben. Das BBodSchG will den Mieter nicht zum Ausgleich verpflichten, wenn er sich an die mit dem Vermieter getroffene Absprache hält.

15 bb) Eine solche Vereinbarung liegt hier aber nicht vor. Im Streitfall hat der Kläger der Rechtsvorgängerin der Beklagten das Grundstück zum Betrieb einer Tankstelle überlassen. Die zum Betrieb erforderliche Tankeinrichtung war nicht vorhanden und deshalb nicht Gegenstand des Mietvertrages. Der Mieter hatte das Grundstück mit der erforderlichen Einrichtung selbst auszustatten und die Tankstelle so zu betreiben, dass für den Vermieter kein Schaden entstand. Der Beklagte hat die Tankstelle hingegen so geführt, dass eine schädliche Bodenveränderung eingetreten ist. Er hat sich damit nicht vertragsgemäß verhal-

ten und kann sich nicht auf eine den Ausgleichsanspruch ausschließende Vereinbarung berufen.

16 cc) Der Beklagte kann sich auch nicht auf die Senatsentscheidungen vom 10. Juli 2002 und 28. Juli 2004 (aaO) stützen. Diesen Entscheidungen lagen andere Sachverhaltsgestaltungen zugrunde. In beiden Fällen hatte der Eigentümer sein Grundstück samt der darauf befindlichen Tankstelle vermietet und der Mieter die ihm überlassene Tankeinrichtung so genutzt, wie sie ihm überlassen worden war. Für diese - vertragsgemäße - Nutzung hatten die Parteien den Ausgleichsanspruch ausgeschlossen.

17 b) Ohne Erfolg beruft sich die Revision unter Hinweis auf Knoche (NVwZ 1999, 1198, 1199; a.A. Moeser/Wilrich NZM 2002, 552; Franz NVwZ 2000, 647; Schönfeld NVwZ 2000, 648) darauf, historische, systematische und teleologische Gründe sprächen dafür, den Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG von einer behördlichen Verfügung abhängig zu machen; der Gesetzgeber habe nicht die Schaffung eines von einer behördlichen Anordnung unabhängigen Anspruchs im Auge gehabt.

18 aa) Es mag zutreffen, dass der Gesetzgeber zunächst nur dem behördlich in Anspruch genommenen Störer einen Ausgleichsanspruch geben wollte (Knoche aaO). Der Gesetzestext spricht aber eindeutig gegen eine solche Begrenzung. Nach § 24 Abs. 2 BBodSchG sollen mehrere Verpflichtete "unabhängig von ihrer Heranziehung" untereinander einen Ausgleichsanspruch haben. Die Materialien geben keinen Hinweis, warum der Gesetzgeber diese Fassung gewählt hat; sie enthalten insbesondere keinen Anhalt dafür, dass der Text nicht dem Willen des Gesetzgebers entspricht, sondern auf einem Versehen beruht. Naheliegend ist allerdings, dass die Formulierung deshalb in den Text des § 24 Abs. 2 BBodSchG eingefügt worden ist, weil in den entsprechenden

landesrechtlichen Vorschriften eine solche Klarstellung fehlte und der Ausgleichsanspruch bei freiwilliger Sanierung deshalb streitig war (Schönfeld aaO 648). Angesichts des eindeutigen Wortlauts spricht das Schweigen der Begründung nicht, wie die Revision meint, gegen, sondern für die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung.

19 Auch die von der Revision angeführten systematischen Gesichtspunkte überzeugen nicht. Dass der Gesetzgeber in Abs. 1 des § 24 BBodSchG einen Fall der behördlichen Inanspruchnahme (nämlich die Frage der Kostentragung) geregelt hat, bedeutet nicht, dass er in Abs. 2 derselben Bestimmung einen weiteren Fall einer behördlichen Anordnung treffen wollte. Wenn das Gesetz in Abs. 1 die Kostentragungspflicht bei "angeordneten Maßnahmen" regelt, in Abs. 2 die Ausgleichspflicht "unabhängig von der Heranziehung", dann spricht dies für ein bewusstes Abweichen und gegen ein Versehen.

20 bb) Auch aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Februar 2000 (BVerfGE 102, 1 ff.) kann die Revision nichts für ihre Auslegung herleiten. Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass eine Haftung des Eigentümers als Zustandsstörer unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit unzumutbar sein kann, weil sich die Haftung des Zustandsstörers an der grundrechtlichen Eigentumsgarantie messen lassen muss. Danach muss die Behörde im Einzelfall prüfen, ob die kostenmäßige Belastung dem Zustandsstörer zumutbar ist. Dass der Ausgleichsanspruch eine behördliche Anordnung voraussetzt und sich nicht bereits aus dem Gesetz ergibt, folgt daraus aber nicht.

21 cc) Im Übrigen würde eine Auslegung, die den Ausgleichsanspruch stets von einer behördlichen Inanspruchnahme abhängig machte, zu wenig praktikablen Ergebnissen führen. Zu Recht hat das Landgericht ausgeführt, ein effek-

tiver Bodenschutz sei besser zu erreichen, wenn es zu einer Zusammenarbeit zwischen Behörden und Störern komme. Dadurch lasse sich die Beseitigung einer Gefährdungslage oft leichter und schneller erreichen, als dies bei "imperativem Handeln" durch die Behörde der Fall wäre. Würde der Ausgleichsanspruch eine Anordnung der Behörde voraussetzen, wäre eine - freiwillige - Sanierung kaum mehr möglich (Schönfeld aaO 650; Frenz aaO 648).

22 dd) Ob ein Ausgleichsanspruch immer schon dann gegeben ist, wenn ein Störer ohne Veranlassung seitens der Behörde aus eigenem Antrieb eine Sanierung durchführt, bedarf keiner Entscheidung. Nach den bindenden Feststellungen der Instanzgerichte hatte die Umweltbehörde dem Kläger mitgeteilt, dass aufgrund einer orientierenden Untersuchung auf dem Grundstück des Klägers neben einer durch Vergaserkraftstoff verursachten Bodenkontamination eine Benzolbelastung des Grundwassers festgestellt worden sei und die Absicht bestehe, den Kläger zur Erholung eines Sachverständigengutachtens zu verpflichten. Erst daraufhin hat der Kläger den Sachverständigen mit der Erstellung eines Sanierungsgutachtens beauftragt. Jedenfalls in einem solchen Fall kann ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG - auch ohne förmliche Anordnung der Verwaltungsbehörde - nicht verneint werden.

23 c) Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, der Gesetzgeber habe zwar ab 15. Dezember 2004 mit der Einfügung des 2. Halbsatzes in § 24 Abs. 2 Satz 3 BBodSchG die Anwendung des § 548 BGB ausdrücklich ausgeschlossen, zu diesem Zeitpunkt sei der Anspruch aber bereits verjährt gewesen, weil auf Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG bis zum 15. Dezember 2004 § 548 BGB anwendbar gewesen sei.

24 In Literatur und Rechtsprechung ist streitig, ob der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG bis zur gesetzlichen Regelung vom 15. Dezember

2004 der kurzen Verjährung nach § 548 BGB unterfiel. Die Befürworter der kurzen Verjährung (Landgericht Hamburg ZMR 2001, 196; Landgericht Frankenthal NJW-RR 2002, 1090; Landgericht Ravensburg, Urteil vom 13. Februar 2003 - 2 O 212/02 -; Bickel BBodSchG 4. Aufl. § 24 Rdn. 24; Steenbuck, Die Sanierungs- und Kostenverantwortlichkeit nach dem Bundesbodenschutzgesetz S. 260; a.A. Gaier NZM 2005, 161, 165; Hünnekens/Plogmann NVwZ 2003, 1216; Moeser/Wilrich aaO; Schlemminger, Attendorn NZM 1999, 97; Wagner BB 2000, 417, 425; Frenz DB 2000, 2461, 2463; Versteyl/Sondermann BBodSchG § 24 Rdn. 31) berufen sich auf die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach § 548 BGB nicht nur auf vertragliche Ansprüche, sondern auf alle konkurrierenden Ansprüche, die denselben Sachverhalt regeln, Anwendung findet. Der Senat folgt dieser Auffassung nicht. Die Überlegungen, die zur Anwendung der kurzen Verjährung des § 548 BGB auf konkurrierende Anspruchsgrundlagen maßgebend sind, treffen auf den Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG nicht zu. Gegen eine Anwendung der kurzen Verjährung sprechen historische, systematische und teleologische Gesichtspunkte sowie eine ausgewogene Wertung der Interessen der Parteien.

25 aa) Bereits die Entstehungsgeschichte spricht dafür, dass der Gesetzgeber die kurze Verjährung des § 548 BGB für Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG nicht wollte. Zu einem früheren Entwurf des jetzigen § 24 Abs. 2 BBodSchG, der keine eigenständige Verjährungsregelung vorsah, wies Raeschke-Kessler (NJW 1993, 2282) darauf hin, dass der Anspruch ohne eine eigenständige Verjährungsregelung nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der kurzen Verjährung des § 558 BGB (a.F.) unterläge. Damit würde der Zweck der neuen Ausgleichsregelung, einen Rückgriff des in Anspruch genommenen Eigentümers gegen den früheren Verursacher der Altlast zu ermöglichen, verfehlt. Der Gesetzgeber hat daraufhin eine eigenständige Verjährungsregelung für den Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG geschaffen.

Als die Landgerichte Hamburg, Frankenthal und Ravensburg (aaO) gleichwohl die kurze Verjährung des § 548 BGB auf § 24 Abs. 2 BBodSchG anwandten, reagierte der Gesetzgeber und schloss die Anwendbarkeit des § 548 BGB auf den Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG ausdrücklich aus (Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 9. Dezember 2004 BGBl. I S. 3214 ff.). Das legt den Schluss nahe, dass der Gesetzgeber von Anfang an eine eigenständige, von § 548 BGB unabhängige Verjährungsregelung wollte.

26 bb) § 548 BGB will eine schnelle Klärung, ob der Mieter das Mietobjekt verschlechtert hat und dafür Schadensersatz leisten muss. Damit die Vorschrift nicht leer läuft, wendet die Rechtsprechung die kurze Verjährung auf alle konkurrierenden Ansprüche an, die den Mieter verpflichten, die am Mietobjekt verursachten Schäden auszugleichen (vgl. dazu Schmitt-Futterer/Gather Mietrecht 9. Aufl. § 548 Rdn. 29 m.w.N.).

27 Darum geht es bei § 24 Abs. 2 BBodSchG nicht. Die Vorschrift regelt, worauf das Berufungsgericht zu Recht hinweist, nicht den Schadensersatz bei Schädigung des Vermieters durch den Mieter. Sie setzt weder eine Schädigung durch den Mieter voraus, noch reicht eine solche aus. Die Vorschrift knüpft ausschließlich an öffentlich-rechtliche Tatbestandsmerkmale an. Sie regelt einen Ausgleichsanspruch, der zwischen "Verpflichteten" besteht. Wer nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des BBodSchG als Verpflichteter in Betracht kommt - also Störer nach § 4 Abs. 3 BBodSchG ist - kann Gläubiger oder Schuldner nach § 24 Abs. 2 BBodSchG sein. Weil er als Störer in Anspruch genommen wird oder werden kann, soll er von anderen Störern einen Ausgleich verlangen können, denen ein größerer Anteil an der Bodenverschlechterung zukommt (Hünnekens/Plogmann aaO). Selbst wenn das Grundstück des Vermieters vom Mieter verunreinigt wurde und deshalb davon eine Gefahr ausgeht,

führt dies nicht automatisch dazu, dass der Mieter als Störer in Anspruch genommen werden kann. Es können Gründe vorliegen, von einer Sanierung abzusehen, um größere Schäden zu vermeiden (vgl. § 4 Abs. 4 BBodSchG). In diesem Fall scheidet trotz Schädigung des Grundstücks durch den Mieter ein Ausgleichsanspruch aus.

28 cc) Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass § 548 BGB die speziellere Regelung ist und sich deshalb durchsetzen müsste. Einerseits formuliert § 24 Abs. 2 BBodSchG Anforderungen, die nicht immer in mietrechtlichen Fällen vorliegen, da sich die Schäden, die der Mieter verursacht, nicht stets als Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen darstellen müssen. Unter diesem Aspekt ist § 24 Abs. 2 BBodSchG enger, da er nur für öffentlich-rechtliche Sanierungspflichten anwendbar ist. Andererseits ist aber § 548 BGB enger, da es Fälle gibt, in denen der Eigentümer - ohne mietrechtliche Sonderverbindung - gegenüber dem Verursacher einen Ausgleichsanspruch geltend machen kann, in denen kein Mietverhältnis vorliegt. Je nach Blickwinkel lässt sich damit einmal die eine und einmal die andere Vorschrift als spezieller darstellen (Leitzke/Schmitt altlasten spektrum 1/2005 S. 27, 32). Aber selbst bei einem bloßen Blick auf Anspruchsteller und Anspruchsgegner lässt sich keine Spezialität erkennen: Der Anspruchsteller ist nicht immer zugleich Vermieter und der Anspruchsgegner ist auch nicht immer zugleich Mieter. Auch ist der Mieter nicht immer zugleich Verursacher und der Vermieter nicht immer zugleich Verpflichteter im Sinne des BBodSchG. Ist eine Spezialität aber nicht feststellbar, so ist es naheliegend, beide Rechtsnormen als unabhängig und unbeeinflusst voneinander anzuwenden mit der Folge, dass der Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG allein nach der dort enthaltenen Regelung verjährt.

29 dd) Gegen eine Anwendung der kurzen Verjährung des § 548 BGB auf § 24 Abs. 2 BBodSchG spricht entscheidend, dass der Ausgleichsanspruch bei Anwendung der kurzen Verjährung letztlich ins Leere ginge.

30 (1) Der Ausgleichsanspruch würde gerade in den Fällen scheitern, in denen ihm in erster Linie Bedeutung zukommen könnte. Insgesamt gibt es drei typische Fallgruppen, auf die § 24 Abs. 2 BBodSchG Anwendung findet: Tanklastwagenunfälle, die Fälle illegaler Grundstücksnutzung und die Nutzungsverträge (Leitzke/Schmitt aaO S. 33). Die Tanklastwagenunfälle ziehen in der Regel bereits eine unmittelbare Gefahrenbeseitigung durch die zuständige Ordnungsbehörde nach sich. Die hierbei anfallenden Kosten können in der Regel innerhalb der mietrechtlichen Verjährungsfrist nicht nur dem Grunde, sondern auch der Höhe nach bei dem Verursacher eingefordert werden. Es sind im Übrigen Fälle, in denen der Eigentümer in der Regel bereits durch § 823 BGB geschützt ist. Des Weiteren gibt es Fälle, in denen Dritte ein Grundstück illegal nutzen, z.B. durch Verkippung schädlicher Stoffe. Eine Inanspruchnahme des Dritten kommt in diesen Fällen regelmäßig nicht in Betracht, weil er nicht greifbar ist. Selbst wenn er ermittelt werden kann, hätte es auch für diese Fälle keines Ausgleichsanspruches nach § 24 Abs. 2 BBodSchG bedurft, da der Eigentümer auch hier durch § 823 BGB hinreichend geschützt ist. Der weit überwiegende Teil der Altlasten, bei denen der Verursacher nicht zugleich Eigentümer oder ehemaliger Eigentümer ist und bei dem § 24 Abs. 2 BBodSchG für die praktische Anwendung hilfreich ist, betrifft die typischen Nutzungsverträge, also genau die Fälle, in denen nach der eingangs genannten Rechtsprechung die kurze mietrechtliche Verjährung gelten soll. Hier handelt es sich um Fälle, in denen häufig Altlasten entstehen, gerade weil der schuldrechtliche Nutzer nicht Eigentümer ist. Sind damit im Regelfall die Mietrechtsverhältnisse vom Anwendungsbereich des § 24 Abs. 2 BBodSchG mit erfasst, ist es kaum denkbar,

dass gerade hier eine andere, nicht geregelte Verjährung anstelle der ausdrücklichen und detailliert geregelten gelten soll (Leitzke/Schmitt aaO S. 33).

31 (2) Altlasten entwickeln sich oft aufgrund jahrzehntelanger wirtschaftlicher Nutzung nur schleichend und sind daher nicht ohne weiteres erkennbar. Der Gesetzgeber selbst hat für die Feststellung, ob ein Verdacht für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, hohe Hürden aufgestellt. Allein die Feststellung der normalen Anhaltspunkte setzt konkrete Kenntnisse des jeweiligen Betriebsablaufes voraus (vgl. § 9 Abs. 1 BBodSchG, § 3 Abs. 1 BBodSchVO). Die Feststellung der konkreten Anhaltspunkte, die nach § 9 Abs. 2 BBodSchG rechtfertigen, eine Gefährdungsabschätzung zu verlangen, setzt hingegen die Ermittlung von Prüfwertüberschreitungen voraus. Für den Umfang der Sanierung muss nach § 13 BBodSchG sogar noch eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt und ein Sanierungsplan erstellt werden (Leitzke/Schmitt aaO S. 34). Dies alles kann in sechs Monaten häufig nicht geschehen. Der Ausgleichsanspruch wäre verjährt, bevor der Berechtigte von ihm Kenntnis erlangt. Der Vermieter könnte der Verjährung nur entgehen, wenn er - unabhängig vom Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte - auf Verdacht nach jeder Beendigung des Mietverhältnisses umfangreiche und aufwendige Untersuchungen anstellen würde. Er müsste einen Aufwand betreiben, den der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann.

32 d) Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, das Berufungsgericht habe der negativen Feststellungsklage mindestens insoweit stattgeben müssen, als es keinen Anspruch aus § 22 WHG und aus dem Mietvertrag zugesprochen hat. Die Revision verkennt, dass das Berufungsgericht nicht über einzelne Anspruchsgrundlagen, sondern über den prozessualen Streitgegenstand zu entscheiden hatte (vgl. Zöller/Vollkommer ZPO 26. Aufl. Einleitung Rdn. 70). Da es einen Ausgleichsanspruch des Klägers bejaht hat, konnte der Widerklageantrag

festzustellen, dass dem Kläger keine Ansprüche mehr zustehen, insgesamt keinen Erfolg haben.

Hahne Weber-Monecke Fuchs

Vézina Dose

Vorinstanzen:
LG Bremen, Entscheidung vom 15.06.2006 - 7 O 1488/04 b -
OLG Bremen, Entscheidung vom 23.03.2007 - 5 U 44/06 -