**DASV**

Deutsche Anwalts- und

Steuerberatervereinigung

für die mittelständische

Wirtschaft e. V.

**Offenbarungspflichten und Arglist bei Grundstückskaufverträgen**

ein Artikel von Herrn Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann, Saarbrücken

Bei dem Verkauf von Grundstücken und gebrauchten Immobilien wird üblicherweise die Haftung des Verkäufers für Sachmängel ausgeschlossen mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz und Arglist. In der Folge kommt es häufig zwischen Verkäufer und Käufer zu Streitigkeiten, wenn sich dann doch Mängel herausstellen, insbesondere dann, wenn der Käufer vor dem Kauf keine hinreichenden Nachforschungen angestellt hat. In der Regel liegt dann ein Mangel im Sinne des § 434 BGB vor. Ansprüche des Käufers scheitern aber meist daran, dass dem Verkäufer keine Arglist nachzuweisen ist. Arglist setzt zumindest Eventualvorsatz voraus. Leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis des Verkäufers genügen nicht. Auch ein bewusstes „sich Verschließen“ des Verkäufers genügt nicht den an die Arglist zu stellenden Anforderungen (BGH NJW 2013, 2182).

Besser ist die Ausgangslage für den Käufer, wenn hinsichtlich der früheren Nutzung des Grundstückes ein Altlastenverdacht gegeben ist. Dieser stellt regelmäßig einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar. Dabei kommt es weniger auf den Zweck des erfolgten Kaufvertrages an. Allein das Risiko der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme und die mit einem Altlastenverdacht verbundene Wertminderung entsprechen in der Regel nicht der üblichen Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 21.07.2017, V ZR 250/15). Ob ein Altlastenverdacht besteht, ergibt sich dabei nicht nur aus einem möglichen Eintrag im Altlastenkataster der zuständigen Kommune, sondern möglicherweise auch aus der früheren Nutzung des Grundstückes. Zwar ist ein Altlastenverdacht nicht alleine aus der früheren Nutzung als Industriegelände abzuleiten, wohl aber aus einer früheren Nutzung, die die Gefahr erheblicher Schadstoffbelastungen begründen kann. In der vorgenannten Entscheidung nennt der Bundesgerichtshof beispielhaft die Nutzung als „wilde Müllkippe“, als Werksdeponie, als Klärschlammrückhaltebecken oder die Nutzung zum Betrieb einer Asphaltmischanlage für den regionalen Straßenbau. Dabei ist noch nicht einmal darauf abzustellen, ob der Käufer konkrete und gewichtige Tatsachen, die die Existenz von Altlasten nahelegen, darlegen kann. Es kommt alleine darauf an, ob durch die frühere Nutzung objektiv ein Altlastenverdacht begründet ist. Dies führt alleine zum Sachmangel.

Bei der Beurteilung der Frage der Arglist kommt es in diesen Fällen nicht darauf an, ob der Verkäufer einen konkreten und naheliegenden Verdacht hinsichtlich des Vorhandenseins von Altlasten gehabt hat. Der Bundesgerichtshof wiederholt insoweit seine Rechtsprechung zur Arglist. Danach handelt arglistig bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels „wer einen Sachmangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass ein Vertragspartner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte“. In Anwendung dieser Definition des Arglistbegriffes handelt ein Verkäufer objektiv arglistig, wenn er eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstückes, die einen Altlastenverdacht begründet, verschweigt. Hinsichtlich des subjektiven Tatbestandes hält der Verkäufer einen Sachmangel zumindest für möglich, wenn er die frühere Nutzung des Grundstückes kannte und es zumindest für möglich hielt, dass diese einen Altlastenverdacht begründet. So soll es nicht auf eine positive Kenntnis des Verkäufers über auf oder in das Grundstück gelangte Materialien oder Schadstoffe ankommen. Verschweigt der Verkäufer die bisherige Nutzung, so wird dem Käufer die Möglichkeit abgeschnitten, Bodenuntersuchungen durchzuführen, um so etwaige künftige Mehrkosten zu ermitteln. Der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, dass diese Zielrichtung der Aufklärungspflicht nicht geschützt ist, wenn der Verkäufer erst dann zur Offenbarung verpflichtet wäre, wenn er konkrete, über das Wissen um die frühere Nutzung hinausgehende Anhaltspunkte, die für eine Kontaminierung sprechen, hat.

In dem zu entscheidenden Fall hat der Bundesgerichtshof die Angelegenheit zurückverwiesen und für die weitere Bearbeitung eine Reihe von Hinweisen erteilt. So kann eine Arglist zu verneinen sein, wenn der Verkäufer über konkrete Informationen verfügt, aufgrund deren er davon ausgehen darf, dass eine Schadstoffbelastung nicht besteht. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn das Grundstück auf Altlasten untersucht worden ist oder wenn tatsächlich vorhandene Schadstoffe durch eine Spezialfirma bereits beseitigt worden sind. Der Käufer muss keine konkreten Tatsachen vortragen, aus denen der Verkäufer auf einen Altlastenverdacht schließen muss. Trägt der Verkäufer im Rahmen seiner sekundären Darlegungslast zu entlastenden Umständen vor, so muss er Umstände, die ihn veranlasst haben, trotz der bekannten früheren gefahrenträchtigen Nutzung einen Altlastenverdacht auszuräumen, plausibel vortragen. Diese hat er in räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Weise zu konkretisieren.

Herr Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann ist Mitglied der Deutschen Anwalts- und Steuerberatervereinigung für die mittelständische Wirtschaft e.V.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Autoren gerne zur Verfügung

Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann

Rechtsanwaltspraxis

Dr. Thalhofer, Herrmann & Kollegen

Geibelstraße 1

66121 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 968 640 Telefax: 0681 / 968 6420

E-Mail: [herrmann@rechtsanwaltspraxis.com](mailto:herrmann@rechtsanwaltspraxis.com) [www.rechtsanwaltspraxis.com](http://www.rechtsanwaltspraxis.com)