

Allgemeine Inhalte des Kaufvertrages hinsichtlich Altlasten

Begriff der Altlasten

Altlasten im Sinne des Vertrages sind Schadstoffanreicherungen in Boden und Grundwasser, soweit ein hinreichender Verdacht dafür besteht, dass von ihnen Auswirkungen ausgehen, die das Wohl der Allgemeinheit wesentlich beeinträchtigen oder künftig beeinträchtigen werden.

Abtretung der Ansprüche des Verkäufers gegenüber früheren Grundstücksnutzern

Der Verkäufer überträgt dem Käufer seine vertraglichen und deliktischen Ansprüche gegenüber früheren Nutzern/Eigentümern des Grundstücks.

Bestellung von Sicherheiten

Zur Sicherung der Ansprüche des Käufers, die wegen Altlastenbelastungen geltend gemacht werden können (z. B. Schadensersatz), bestellt ihm der Verkäufer folgende Sicherheit: _____ (z. B. Bürgschaft, Grundschuld)

Freistellung durch den Verkäufer

Wird der Käufer wegen etwaiger Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so hat ihn der Verkäufer von den dadurch entstehenden notwendigen Kosten ohne Einschränkung freizustellen. Diese Verpflichtung verjährt zehn Jahre nach Übergabe des Grundstücks.

Bei unbekanntem aber möglichen Altlasten

=> Vor Vertragsschluss (formlose Vereinbarung)

Bodenuntersuchungspflicht

Der Käufer beabsichtigt, das Grundstück _____ von dem Verkäufer noch vor Ablauf des _____ zu erwerben. Der Verkäufer wird noch vor Abschluss des Kaufvertrages durch einen staatlich vereidigten Sachverständigen überprüfen lassen, ob das Grundstück mit Schadstoffanreicherungen durchsetzt ist, die als Altlasten im vereinbarten Sinne angesehen werden müssten. Die Kosten dieser Untersuchung tragen der Verkäufer und der Käufer je zur Hälfte. Diese Vereinbarung verpflichtet nicht zum Kauf des Grundstücks.

=> Vereinbarungen im Kaufvertrag

Beweislastregelung

Der Beweis dafür, dass der Verkäufer und seine Hilfspersonen keinerlei Kenntnis von Umständen hatten, die auf Altlasten im Sinne der vereinbarten Definition hinweisen, obliegt im Streitfall dem Verkäufer.

=> Wenn kein Gewährleistungsausschluss des Verkäufers vereinbart ist

Modifikationen der gesetzlichen Verjährung von Gewährleistungsansprüchen

Der Anspruch des Käufers auf Wandlung oder Minderung wegen Sachmangels sowie der Anspruch auf Schadensersatz wegen Mangels einer zugesicherten Eigenschaft verjährt, sofern nicht der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat, in fünf Jahren von der Übergabe des Grundstücks an.

Definition des möglichen Sachmangels

Der Käufer erklärt, dass er auf dem Grundstück voraussichtlich einen Gemüsegarten anbauen (einen Parkplatz errichten/Enten züchten/...) wird. Ein Sachmangel im Sinne der gesetzlichen Gewährleistungsregelungen liegt daher in jedem Fall dann vor, wenn die vom Käufer geplante Nutzung (= vertragsmäßiger Gebrauch) durch Altlasten im Sinne der vertraglichen Definition beeinträchtigt wird. Die Haftung für Sachmängel aus anderen Gründen ist dadurch nicht ausgeschlossen.

=> Wenn ein Gewährleistungsausschluss des Verkäufers vereinbart ist

Modifizierter Haftungsausschluss des Verkäufers

Der Verkäufer haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, jedoch haftet er für alle Schäden und wirtschaftlichen Nachteile, die eventuell durch in den Boden gelangte Verunreinigungen aufgrund gesundheits- und umweltschädlicher Stoffe entstanden sind bzw. von diesen drohen können. Ein hieraus sich ergebender Anspruch verjährt fünf Jahre nach Übergabe des Grundstücks.

Wenn Bodenbelastungen bekannt sind

Minderung des Kaufpreises

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Sanierungskosten DM _____ betragen. Um diesen Betrag mindert sich der Kaufpreis. Sollten sich die Kosten für die nach Verkauf erfolgende Sanierung als höher herausstellen, beteiligt sich der Verkäufer an ihnen zu 50 %.

Verzögerung der Fälligkeit

20 % des Kaufpreises sind erst dann fällig, wenn der Verkäufer die festgestellten Bodenbelastungen vollständig und gründlich beseitigt hat und die Altlastenfreiheit des Grundstücks auf seine Kosten durch die Bodenuntersuchung eines staatlich vereidigten Sachverständigen nachgewiesen hat. Erfolgt der Nachweis nicht spätestens bis zum _____, kann der Käufer ohne Fristsetzung vom Vertrag zurücktreten.