



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäuml

Haftung für Kontaminationen

Dies stellt eine besonders heikle Frage im Problemkreis der Gewährleistung dar. Tritt nämlich eine Kontamination auf, so kann von Seiten der Behörde eine Dekontamination des verseuchten Bodens angeordnet werden, was zu immensen Kosten führt.

Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Belässt man es im Vertrag bei den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften, so haftet der Verkäufer auch für die Freiheit von Kontaminationen. Oder man schließt diese Haftung aus. In jedem Fall wird eine Vertragspartei mit der getroffenen Regelung keine Freude haben.

Es gibt eine - kostspielige – Lösung: Man lässt Probebohrungen durchführen. Dies machen Bauträger, Wohnbaugenossenschaften etc. regelmäßig, um kein Risiko einzugehen. Im privaten Bereich ist diese Vorgangsweise auf Grund der Kosten selten. Oft wird eine Kompromisslösung gewählt: Der Verkäufer erklärt (und haftet für diese Erklärung), dass ihm nichts von Kontaminationen bekannt ist. Er haftet aber nicht generell für die Freiheit von Kontaminationen, insbesondere nicht für die Zeit, bevor er selbst Eigentümer der Liegenschaft geworden ist.

Dies ist natürlich nur die zweitbeste Lösung, da dem Käufer noch immer ein Risiko verbleibt. Je nach Lage des Grundstückes ist das Risiko größer oder geringer: Wenn das Grundstück und dessen Umgebung seit Generationen nur landwirtschaftlich genutzt worden ist, ist das Risiko geringer als wenn in der Nähe eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstätte, ein Lkw-Abstellplatz oder eine Deponie ist oder war.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml
Bezirksblätter Korneuburg KW 30/2011, Rechtsberatung