

# So können sich Bürger vor bösen Überraschungen schützen

Interview Experte: Verkäufer muss mögliche Defizite des Baulandes offenlegen – Bodenschutzkataster gibt Auskunft

■ **Rheinland-Pfalz.** Erhebliche Haftungsrisiken für Verkäufer wie für Käufer eines mit Blindgängern belasteten Baugrundstücks sieht der Eigentümerverband Haus & Grund, der in Rheinland-Pfalz 40 000 und im Raum Koblenz etwa 4000 Grundeigentümer vertritt. Im Gespräch mit unserer Zeitung warnt der stellvertretende Landesvorsitzende, Rechtsanwalt Christoph Schöll (Koblenz), Kommunen gar vor „arglistiger Täuschung“:

**Die Stadt Koblenz hat – eigenem Bekunden zufolge – die Käufer Ihrer 29 Baugrundstücke in Güls nicht explizit auf mögliche Gefahren durch Blindgänger hingewiesen. Wie bewerten Sie dieses Verhalten?**

Der Verkäufer eines Baugrundstücks ist verpflichtet, ihm bekannte Defizite der Bodenbeschaffenheit zu offenbaren, die für die Kaufentscheidung des Käufers relevant sein können. Ob und welche Kenntnis aufseiten der Stadt zu möglichen Bombenfunden bestand,

die eine Hinweispflicht ausgelöst hätte, bedürfte der Prüfung. Ferner wäre im Einzelfall die Frage zu stellen, ob der Käufer bei einem Hinweis tatsächlich Abstand vom Kauf genommen hätte, denn die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt der Staat. Richtig ist aber, dass sich in einem Schadenfall – die Weltkriegsbombe explodiert bei Aushubarbeiten – für den privaten Bauherrn erhebliche Haftungsrisiken ergeben.

**In zumindest einem Fall ist inzwischen bekannt, dass die Stadt auf Nachfragen der Käufer eine mögliche Bombengefahr ausdrücklich verneint hat. Was halten Sie davon? Wer trotz Kenntnis von möglichen Bombenfunden auf ausdrückliches Nachfragen eine mögliche Kampfmittelfundgefahr ausdrücklich ver-**

neint, handelt arglistig. Das sollte sich der Käufer dann aber auch im notariellen Kaufvertrag zusichern lassen. Auch Angaben „ins Blaue hinein“ können eine Haftung auslösen, wenn der Verkäufer ohne tatsächliche Grundlage unrichtige Angaben macht und dabei mit der Möglichkeit der Unrichtigkeit seiner Erklärung rechnet.



Christoph Schöll

**Welche Möglichkeiten haben verunsicherte Käufer jetzt noch nach Abschluss der Kaufverträge?**

Grundsätzlich besteht bei einem Arglistnachweis die Möglichkeit, den Kaufvertrag anzufechten oder aber Schadensersatz zu fordern, wenn sich für den Käufer durch die Kampfmittelbeseitigung – beispielsweise durch Bauverzögerung – ein Schaden erschließt. Problem für den Bauherrn: Ihm obliegt die

Beweislast für die Arglist. Zudem gibt es auch bei Bestehen einer Rechtsschutzversicherung keinen Anspruch auf Deckung, wenn – wie meist – ein Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben besteht. Es droht somit ein Kostenrisiko.

**Was würden Sie künftigen Bauherren raten, die sich weiter für einen Grundstückskauf wie im Baugebiet Südliches Güls interessieren?**

Wir raten Bauherren in Güls, vor Abschluss des Kaufvertrages vom Verkäufer – allein schon zur Vermeidung von Haftungsrisiken – einen Nachweis für die Kampfmittelfreiheit zu fordern. Soweit hierzu verkäuferseitig keine Bereitschaft besteht und das Grundstück gleichwohl gefällt, besteht immer noch die Möglichkeit, mit dem Verkäufer zu vereinbaren, das Grundstück – notfalls auf Kosten des Käufers – vor dem Kauf von einem Bodengutachter auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Kosten belaufen sich für ein Grundstück mit-

terer Größe auf rund 2000 Euro.

**Weltkriegslasten, alte Mülldeponien, Hangrutsche: Wie kann man sich vor Kauf vor solch bösen Überraschungen schützen?**

Oft ist es so, dass der Verkäufer gutgläubig handelt und von Grundstücksbelastungen keine Kenntnis hat. Auskunft zu möglichen Kontaminationen können beim Bodenschutzkataster der SGD Nord eingeholt werden. Über die normale Baugrunduntersuchung hinaus ist bei Unsicherheit zum Vorliegen von Altlasten dringend zu raten, das Grundstück vor dem Kauf durch einen Bodengutachter überprüfen zu lassen. Hierdurch können die bei Kontaminationen unüberschaubaren Kostenrisiken bei der Entsorgung belasteten Baugrundes vermieden werden. Bei Kampfmitteln hilft auch das Studium historischer Luftbildaufnahmen, auf denen Bombentrichter sichtbar sind.

Die Fragen stellte Peter Burger