

TE OGH 2014/9/17 6Ob125/14x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.09.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Martin Stossier, Rechtsanwalt in Wels, gegen die beklagten Parteien 1) Dr. G***** P|*****, 2) H***** P*****, beide vertreten durch Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie des Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Parteien Dr. R***** F*****, wegen 206.874,34 EUR sA (Revisionsinteresse 96.667,36 EUR sA), über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 18. Juni 2014, GZ 2 R 82/14p-32, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Beklagten verkauften an die Klägerin eine unbebaute Liegenschaft im Altstadtbereich von Vöcklabruck. Diese Liegenschaft hatte als Garten des benachbarten Hauses gedient, in dem der Erstbeklagte und zuvor sein Vater eine Zahnarztpraxis betrieben hatten. Der Nebenintervenient verfasste den Vertragsentwurf. Darin war vorgesehen, dass die Beklagten lediglich für die Freiheit der Liegenschaft von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten einschließlich Dienstbarkeiten und Bestandrechten Gewähr zu leisten haben. Ein leitender Angestellter der Klägerin äußerte jedoch den Wunsch, dass er betreffend „Altlasten“ eine weitere Ausnahme vom grundsätzlichen Gewährleistungsausschluss wünsche, und zwar durch die Aufnahme der Formulierung „frei von Altlasten im Sinne der §§ 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“. Der Nebenintervenient erörterte diese Frage mit den Beklagten. Die Beklagten bestätigten, dass auf der Liegenschaft nichts Gefährliches abgelagert worden sei, und waren mit der gewünschten Formulierung einverstanden. Die Beklagten verkauften an die Klägerin eine unbebaute Liegenschaft im Altstadtbereich von Vöcklabruck. Diese Liegenschaft hatte als Garten des benachbarten Hauses gedient, in dem der Erstbeklagte und zuvor sein Vater eine Zahnarztpraxis betrieben hatten. Der Nebenintervenient verfasste den Vertragsentwurf. Darin war vorgesehen, dass die Beklagten lediglich für die Freiheit der Liegenschaft von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten einschließlich Dienstbarkeiten und Bestandrechten Gewähr zu leisten haben. Ein leitender Angestellter der Klägerin äußerte jedoch den Wunsch, dass er betreffend „Altlasten“ eine weitere Ausnahme vom

grundsätzlichen Gewährleistungsausschluss wünsche, und zwar durch die Aufnahme der Formulierung „frei von Altlasten im Sinne der Paragraphen 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“. Der Nebenintervenient erörterte diese Frage mit den Beklagten. Die Beklagten bestätigten, dass auf der Liegenschaft nichts Gefährliches abgelagert worden sei, und waren mit der gewünschten Formulierung einverstanden.

In der Folge ließ die Klägerin auf der von ihr erworbenen Liegenschaft ein Wohngebäude mit Tiefgarage errichten. Bei den Aushubarbeiten wurden Reste der historischen Vöcklabrucker Stadtmauer gefunden. Dass die Stadtmauer über die Liegenschaft verlief, war nicht nur den Beklagten und dem Nebenintervenienten, sondern auch dem mit dem Denkmalschutz befassten Archäologen Mag. Heinz Gruber vom Landeskonservatorat für Oberösterreich des Bundesdenkmalamtes, dem damaligen Stadtamtsdirektor und einem ortskundigen Zeugen unbekannt. Dafür hat es auch keine Anhaltspunkte aus dem früheren Aushub größerer Baustellen in der Umgebung gegeben.

Im Zuge einer geologischen Analyse des Aushubmaterials stellte sich heraus, dass die Proben die Grenzwerte der Deponieverordnung zum Teil erheblich überschritten. Deshalb konnte der Aushub nur teilweise, weil es sich um gewachsenen Boden in Form von Flussschotter handelte, von einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden. Das übrige Material musste auf eine Baurestmassen- und eine Reststoffdeponie gebracht werden. Die vom Land Oberösterreich mit Verordnung festgesetzten Vorsorge- und Prüfwerte im Sinne des § 24 Oö Bodenschutzgesetz waren zum Teil erheblich überschritten. Deshalb schied eine Entsorgung des davon betroffenen Aushubmaterials auf einer Bodenaushubdeponie aus. Im Zuge einer geologischen Analyse des Aushubmaterials stellte sich heraus, dass die Proben die Grenzwerte der Deponieverordnung zum Teil erheblich überschritten. Deshalb konnte der Aushub nur teilweise, weil es sich um gewachsenen Boden in Form von Flussschotter handelte, von einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden. Das übrige Material musste auf eine Baurestmassen- und eine Reststoffdeponie gebracht werden. Die vom Land Oberösterreich mit Verordnung festgesetzten Vorsorge- und Prüfwerte im Sinne des Paragraph 24, Oö Bodenschutzgesetz waren zum Teil erheblich überschritten. Deshalb schied eine Entsorgung des davon betroffenen Aushubmaterials auf einer Bodenaushubdeponie aus.

Die Klägerin begehrte 206.874,34 EUR sA. Bei den Bauarbeiten habe sich gezeigt, dass der Boden der erworbenen Liegenschaft kontaminiert sei und somit die von den Beklagten ausdrücklich zugesagte Eigenschaft „frei von Altlasten iSd §§ 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“ nicht besitze. Die Klägerin begehrte 206.874,34 EUR sA. Bei den Bauarbeiten habe sich gezeigt, dass der Boden der erworbenen Liegenschaft kontaminiert sei und somit die von den Beklagten ausdrücklich zugesagte Eigenschaft „frei von Altlasten iSd Paragraphen 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“ nicht besitze.

Das Erstgericht sprach lediglich einen Teilbetrag von 28.140 EUR sA zu und wies das Mehrbegehren von 178.734,34 EUR sA ab. Die Beklagten würden nur für die Verunreinigung des „Mutterbodens“ haften. Die diesbezüglichen Deponierungsmehrkosten betrugen 25.589,52 EUR. Zusätzlich stünden anteilige Kosten für die Bodenanalyse zu.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, dass es 124.807,36 EUR sA zusprach und das Mehrbegehren von 82.066,98 EUR sA abwies.

Nach Verwerfung einer Beweisrüge erwog es in rechtlicher Sicht, dass der unscharfe Bedeutungsgehalt der von der Klägerin gewünschten Formulierung „frei von Altlasten im Sinne der §§ 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“ nicht zu deren völliger Unbeachtlichkeit führe. Vielmehr müsse den Beklagten aufgrund der Umstände klar sein, dass es dabei um eine von ihnen zu übernehmende gewährleistungsrechtliche Haftung für eine allenfalls hervorkommende Verunreinigung der Liegenschaft gehe. Aus der vertraglichen Bezugnahme auf §§ 24 f Oö Bodenschutzgesetz könne abgeleitet werden, dass die Gewährleistungspflicht dann schlagend werde, wenn Prüfwerte laut der gemäß § 24 Oö Bodenschutzgesetz zu erlassenden Bodengrenzwerteverordnung überschritten würden. Diese Verordnung (Oö LGBI 2006/50) enthalte Prüfwerte für diverse Schwermetalle (darunter für Blei, Quecksilber und Zink), die nach den erstgerichtlichen Feststellungen im ausgehobenen Untergrund der früheren Liegenschaft der Beklagten zum Teil erheblich überschritten worden seien. Dafür sei von den Beklagten Gewähr zu leisten, nicht jedoch für andere, mit keiner Überschreitung der erwähnten Prüfwerte verbundene Bodenverunreinigungen. Insbesondere hätten sie nicht für das Vorhandensein von baulichen Resten der historischen Stadtmauer, Bauschutt etc und keine Gesundheits- oder Umweltgefährdung bewirkenden Fremdstoffen einzustehen, auch wenn das darin bestehende bzw damit durchgesetzte Aushubmaterial nicht auf einer Bodenaushubdeponie abgelagert werden durfte. Eine gewährleistungsrechtliche

Haftung der Beklagten für Entsorgungsmehrkosten sei nur insoweit zu bejahen, als Aushubmaterial nicht auf eine Bodenaushub-, Erdabfall- oder Baurestmassendeponie geführt werden konnte, sondern (zumindest) auf eine wesentlich teurere Reststoffdeponie gebracht werden musste. Für eine Beschränkung der Gewährleistungspflicht der Beklagten auf die oberste Bodenschicht bestehe keine Grundlage. Die Kosten für die Bodenwertanalyse stünden nicht zu. Die Klägerin habe nicht dargelegt, dass bzw inwieweit diese Kosten eine Mangelfolge seien und nicht auch dann entstanden wären, wenn der Schwermetallgehalt des Aushubmaterials unter den kritischen Grenzwerten geblieben wäre. Nach Verwerfung einer Beweisrüge erwog es in rechtlicher Sicht, dass der unscharfe Bedeutungsgehalt der von der Klägerin gewünschten Formulierung „frei von Altlasten im Sinne der Paragraphen 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“ nicht zu deren völliger Unbeachtlichkeit führe. Vielmehr müsse den Beklagten aufgrund der Umstände klar sein, dass es dabei um eine von ihnen zu übernehmende gewährleistungsrechtliche Haftung für eine allenfalls hervorkommende Verunreinigung der Liegenschaft gehe. Aus der vertraglichen Bezugnahme auf Paragraphen 24, f Oö Bodenschutzgesetz könne abgeleitet werden, dass die Gewährleistungspflicht dann schlagend werde, wenn Prüfwerte laut der gemäß Paragraph 24, Oö Bodenschutzgesetz zu erlassenden Bodengrenzwerteverordnung überschritten würden. Diese Verordnung (Oö LGBl 2006/50) enthalte Prüfwerte für diverse Schwermetalle (darunter für Blei, Quecksilber und Zink), die nach den erstgerichtlichen Feststellungen im ausgehobenen Untergrund der früheren Liegenschaft der Beklagten zum Teil erheblich überschritten worden seien. Dafür sei von den Beklagten Gewähr zu leisten, nicht jedoch für andere, mit keiner Überschreitung der erwähnten Prüfwerte verbundene Bodenverunreinigungen. Insbesondere hätten sie nicht für das Vorhandensein von baulichen Resten der historischen Stadtmauer, Bauschutt etc und keine Gesundheits- oder Umweltgefährdung bewirkenden Fremdstoffen einzustehen, auch wenn das darin bestehende bzw damit durchsetzte Aushubmaterial nicht auf einer Bodenaushubdeponie abgelagert werden durfte. Eine gewährleistungsrechtliche Haftung der Beklagten für Entsorgungsmehrkosten sei nur insoweit zu bejahen, als Aushubmaterial nicht auf eine Bodenaushub-, Erdabfall- oder Baurestmassendeponie geführt werden konnte, sondern (zumindest) auf eine wesentlich teurere Reststoffdeponie gebracht werden musste. Für eine Beschränkung der Gewährleistungspflicht der Beklagten auf die oberste Bodenschicht bestehe keine Grundlage. Die Kosten für die Bodenwertanalyse stünden nicht zu. Die Klägerin habe nicht dargelegt, dass bzw inwieweit diese Kosten eine Mangelfolge seien und nicht auch dann entstanden wären, wenn der Schwermetallgehalt des Aushubmaterials unter den kritischen Grenzwerten geblieben wäre.

Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil das erzielte Ergebnis auf einer einzelfallbezogenen Vertragsauslegung beruhe, der keine über den Rechtsstreit hinausreichende Bedeutung zukomme.

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

1.1. Für die Auslegung von Willenserklärungen ist nach § 914 ABGB nicht die (im vorliegenden Fall noch dazu übereinstimmende) Vorstellung der Vertragsschließenden maßgeblich, sondern ausgehend vom buchstäblichen Sinn des Ausdrucks die Absicht der Parteien zu erforschen (3 Ob 200/13b). Die Auslegung ist am Empfängerhorizont zu messen, wobei die aus der Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen nicht danach zu beurteilen sind, was der Erklärende sagen wollte oder der Erklärungsempfänger darunter verstanden hat, sondern danach, wie ein redlicher Erklärungsempfänger die Erklärung verstehen durfte. Dabei ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere auf den Geschäftszweck und die Interessenlage Bedacht zu nehmen. Die Auslegungsregel des § 915 ABGB ist dem gegenüber für die Auslegung erst dann heranzuziehen, wenn die Ermittlung der erklärten Absicht der Parteien (auch unter Einschluss der ergänzenden Verkehrsübung) ohne eindeutiges Ergebnis geblieben ist; insoweit ist § 915 ABGB subsidiär (RIS-Justiz RS0109295; Bollenberger in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB4 § 915 Rz 1).

1.1. Für die Auslegung von Willenserklärungen ist nach Paragraph 914, ABGB nicht die (im vorliegenden Fall noch dazu übereinstimmende) Vorstellung der Vertragsschließenden maßgeblich, sondern ausgehend vom buchstäblichen Sinn des Ausdrucks die Absicht der Parteien zu erforschen (3 Ob 200/13b). Die Auslegung ist am Empfängerhorizont zu messen, wobei die aus der Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen nicht danach zu beurteilen sind, was der Erklärende sagen wollte oder der Erklärungsempfänger darunter verstanden hat, sondern danach, wie ein redlicher Erklärungsempfänger die Erklärung verstehen durfte. Dabei ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere auf den Geschäftszweck und die Interessenlage Bedacht zu nehmen. Die Auslegungsregel des Paragraph 915, ABGB ist dem gegenüber für die Auslegung erst dann heranzuziehen, wenn die Ermittlung der erklärten Absicht

der Parteien (auch unter Einschluss der ergänzenden Verkehrsübung) ohne eindeutiges Ergebnis geblieben ist; insoweit ist Paragraph 915, ABGB subsidiär (RIS-Justiz RS0109295; Bollenberger in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB4 Paragraph 915, Rz 1).

1.2. Wie eine Erklärung aufzufassen ist, kann jeweils nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0042555 [T7]). Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt jedoch nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde oder dem Berufungsgericht eine erhebliche Fehlbeurteilung vorzuwerfen wäre, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste (RIS-Justiz RS0042936 [T28]). Die Auslegung von Willenserklärungen im Einzelfall stellt somit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0042936 [T57]). 1.2. Wie eine Erklärung aufzufassen ist, kann jeweils nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0042555 [T7]). Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt jedoch nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde oder dem Berufungsgericht eine erhebliche Fehlbeurteilung vorzuwerfen wäre, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste (RIS-Justiz RS0042936 [T28]). Die Auslegung von Willenserklärungen im Einzelfall stellt somit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (RIS-Justiz RS0042936 [T57]).

1.3. Im vorliegenden Fall ist in dem vom Berufungsgericht der betreffenden Vertragsbestimmung beigelegten Verständnis keine vom Obersten Gerichtshof im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

2. Ein umfassend vereinbarter Gewährleistungsverzicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf geheime Mängel und solche, die gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften betreffen, nicht aber auf das Fehlen zugesicherter Eigenschaften (RIS-Justiz RS0018564 [T2, T5, T6 und T7]). Die Reichweite eines Gewährleistungsverzichts ist durch Auslegung im Einzelfall (§§ 914 f ABGB) nach der Absicht der Parteien und der Übung des redlichen Verkehrs zu ermitteln (RIS-Justiz RS0016561). 2. Ein umfassend vereinbarter Gewährleistungsverzicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf geheime Mängel und solche, die gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften betreffen, nicht aber auf das Fehlen zugesicherter Eigenschaften (RIS-Justiz RS0018564 [T2, T5, T6 und T7]). Die Reichweite eines Gewährleistungsverzichts ist durch Auslegung im Einzelfall (Paragraphen 914, f ABGB) nach der Absicht der Parteien und der Übung des redlichen Verkehrs zu ermitteln (RIS-Justiz RS0016561).

3. Die Freiheit einer Liegenschaft von massiven Kontaminationen gehört im Allgemeinen zu den gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften einer zum Zweck der Errichtung eines Hauses gekauften Liegenschaft (RIS-Justiz RS0113009), wobei die Rechtsprechung teilweise eine entsprechende Aufklärungspflicht des Verkäufers schon bei Bestehen einer entsprechenden Verdachtslage annimmt (RIS-Justiz RS0113009 [T2]).

4.1. Im vorliegenden Fall wurde zwar ein genereller Gewährleistungsausschluss vereinbart, jedoch über Wunsch der Klägerin die Zusage aufgenommen, dass das Objekt „frei von Altlasten im Sinne der §§ 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“ sei. 4.1. Im vorliegenden Fall wurde zwar ein genereller Gewährleistungsausschluss vereinbart, jedoch über Wunsch der Klägerin die Zusage aufgenommen, dass das Objekt „frei von Altlasten im Sinne der Paragraphen 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“ sei.

4.2. Gemäß § 2 Abs 1 Altlastensanierungsgesetz sind Altlasten Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen - nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung - erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Altablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befugt oder unbefugt durchgeführt wurden (§ 2 Abs 2 Altlastensanierungsgesetz). Abfälle im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Abfälle gemäß § 2 Abs 1 bis 3 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 (AWG 2002), BGBl I Nr 102 (§ 2 Abs 4 Altlastensanierungsgesetz). Eine Aufnahme von Ablagerungen in den Verdachtsflächenkataster erfolgt nur, wenn Altablagerungen ein gewisses Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser haben und so zur Altlast im Sinne des § 2 Altlastensanierungsgesetz werden. Dies ist im Bezug auf das streitgegenständliche Grundstück nicht erfolgt. 4.2. Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Altlastensanierungsgesetz sind Altlasten Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen - nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung - erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Altablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befugt oder unbefugt durchgeführt

wurden (Paragraph 2, Absatz 2, Altlastensanierungsgesetz). Abfälle im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Abfälle gemäß Paragraph 2, Absatz eins bis 3 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 (AWG 2002), Bundesgesetzblatt, I Nr 102 (Paragraph 2, Absatz 4, Altlastensanierungsgesetz). Eine Aufnahme von Ablagerungen in den Verdachtsflächenkataster erfolgt nur, wenn Altablagerungen ein gewisses Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser haben und so zur Altlast im Sinne des Paragraph 2, Altlastensanierungsgesetz werden. Dies ist im Bezug auf das streitgegenständliche Grundstück nicht erfolgt.

4.3. Im Sinne dieser Definition stellt das Aushubmaterial keine Altlast dar. Der Vertrag verweist jedoch ausdrücklich nicht auf das Altlastensanierungsgesetz, sondern auf „Altlasten im Sinn der §§ 24 f Oö Bodenschutzgesetz“. Dieses Gesetz kennt jedoch den Begriff der „Altlast“ nicht. 4.3. Im Sinne dieser Definition stellt das Aushubmaterial keine Altlast dar. Der Vertrag verweist jedoch ausdrücklich nicht auf das Altlastensanierungsgesetz, sondern auf „Altlasten im Sinn der Paragraphen 24, f Oö Bodenschutzgesetz“. Dieses Gesetz kennt jedoch den Begriff der „Altlast“ nicht.

4.4. Nach der Entscheidung 9 Ob 56/08p bedeutet der Begriff der „Kontamination“ im Sprachgebrauch grundsätzlich eine Vermengung mit unerwünschten Stoffen, insbesondere ein „Verschmutzen, Verunreinigen“. In dieser Entscheidung beurteilte der Oberste Gerichtshof vor dem Hintergrund einer Vertragsbestimmung, die sich auf „Kontaminationen jedweder Art“ bezog, auch Baurestmassen, somit bereits im Boden befindliche, nach früherem Abbruch von Gebäude-(Teilen) in das Erdreich gelangte Materialien als „Kontaminationen“.

4.5. In diesem Zusammenhang wies der Oberste Gerichtshof auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs hin, wonach Geländeaufschüttungen mit Baurestmassen als unzulässige „Ablagerung“ zu beurteilen seien, die nur auf einer Baurestmassendeponie zulässig seien, weil mit dem Ablagern der Baurestmassen Gefahren für umweltrelevante Güter verbunden seien (VwGH 2002/07/0134). Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden sei daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stelle zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar. Schon zum Altlastensanierungsgesetz (AltIsanG) 1989 habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass Materialien, die als Baurestmassen einzustufen seien, Abfälle darstellten (VwGH 2005/07/0012; 2005/15/0034).

4.6. In der Entscheidung 9 Ob 40/10p hielt der Oberste Gerichtshof fest, dass der Begriff der Kontaminierung sehr weit sein könne. Im konkreten Fall ergebe sich aus den Vorgesprächen zwischen den Parteien jedoch, dass damit nur von einer früheren Tankstelle ausgegangene Verunreinigungen, nicht auch Baustoffreste einer Garagenanlage gemeint waren.

4.7. In der Folgeentscheidung 3 Ob 200/13b sprach der Oberste Gerichtshof aus, dass unter „Kontamination“ vielfach jede Veränderung oder Beeinträchtigung des Bodens zu verstehen sei, wobei hievon eine Gefahr oder eine Beeinträchtigung der Gesundheit des Menschen ausgehen müsse, die nicht bloß unerheblich ist. Im konkreten Fall sei es den Parteien jedoch nur um die Haftung für Verunreinigungen im Zusammenhang mit ausgetretenem Öl gegangen.

4.8. Im vorliegenden Fall bezieht sich die Zusage der beklagten Partei jedoch nicht auf „Kontaminationen“, sondern auf „Altlasten im Sinne der §§ 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“. Wenn das Berufungsgericht diese Bezugnahme auf das Oö Bodengesetz, das den Begriff der „Altlast“ nicht kennt, dahin verstanden hat, dass auf die Grenzwerte in der nach § 24 Oö Bodenschutzgesetz zu erlassenden Bodenschutzverordnung abzustellen ist, so ist darin keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken. Aufgrund der Nachfragen, ob in der Nähe einmal ein Betrieb oder eine Werkstatt gewesen sei, ob die in der Zahnarztpraxis angefallenen Materialien ordnungsgemäß entsorgt worden seien und ob auf der Liegenschaft etwas vergraben oder aufgeschüttet worden sein könnte, musste den Beklagten aber klar sein, welche vertragliche Zusicherung und gewährleistungsrechtliche Haftung sie damit übernahmen. Dass ihnen die Aufschüttung mit Bauschutt nicht bekannt war, ändert an einer allfälligen gewährleistungsrechtlichen Haftung nichts. 4.8. Im vorliegenden Fall bezieht sich die Zusage der beklagten Partei jedoch nicht auf „Kontaminationen“, sondern auf „Altlasten im Sinne der Paragraphen 24 und 25 Oö Bodenschutzgesetz“. Wenn das Berufungsgericht diese Bezugnahme auf das Oö Bodengesetz, das den Begriff der „Altlast“ nicht kennt, dahin verstanden hat, dass auf die Grenzwerte in der nach Paragraph 24, Oö Bodenschutzgesetz zu erlassenden Bodenschutzverordnung abzustellen ist, so ist darin keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken. Aufgrund der Nachfragen, ob in der Nähe einmal ein Betrieb oder eine Werkstatt gewesen sei, ob die in der Zahnarztpraxis angefallenen Materialien ordnungsgemäß entsorgt worden seien und ob auf

der Liegenschaft etwas vergraben oder aufgeschüttet worden sein könnte, musste den Beklagten aber klar sein, welche vertragliche Zusicherung und gewährleistungsrechtliche Haftung sie damit übernahmen. Dass ihnen die Aufschüttung mit Bauschutt nicht bekannt war, ändert an einer allfälligen gewährleistungsrechtlichen Haftung nichts.

5.1. Der Begriff des „Bodens“ ist keiner generellen Definition zugänglich. Dabei handelt es sich um keinen rechtlichen Begriff; dieser kann in unterschiedlichen Kontexten jeweils eine unterschiedliche Bedeutung haben.

5.2. Nach § 2 Abs 1 Z 1 Oö Bodenschutzgesetz sind unter „Boden“ alle nicht versiegelten Flächen (Bodenkörper) zu verstehen, die tatsächlich oder potentiell Träger natürlichen oder anthropogenen Pflanzenbewuchses sind, einschließlich Flächen mit abgezogener Humusdecke, insbesondere öffentliche Grünflächen wie Parks, Straßenbegleitflächen uä, Hausgärten und Kleingärten, Grünflächen, die vorrangig der Sportausübung dienen wie Schipisten, Fußballplätze, Golfplätze uä, Abraumflächen wie Schotter-, Kies- oder Sandgruben, Alpinegrünflächen und Ödland sowie landwirtschaftliche Kulturlächen. 5.2. Nach Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer eins, Oö Bodenschutzgesetz sind unter „Boden“ alle nicht versiegelten Flächen (Bodenkörper) zu verstehen, die tatsächlich oder potentiell Träger natürlichen oder anthropogenen Pflanzenbewuchses sind, einschließlich Flächen mit abgezogener Humusdecke, insbesondere öffentliche Grünflächen wie Parks, Straßenbegleitflächen uä, Hausgärten und Kleingärten, Grünflächen, die vorrangig der Sportausübung dienen wie Schipisten, Fußballplätze, Golfplätze uä, Abraumflächen wie Schotter-, Kies- oder Sandgruben, Alpinegrünflächen und Ödland sowie landwirtschaftliche Kulturlächen.

5.3. Eine „horizontale Haftungsgrenze“ ist aus der vertraglichen Vereinbarung nicht abzuleiten, zumal den Beklagten klar war, dass die Klägerin die Liegenschaft zum Zweck der Bauführung erwarb, womit jedenfalls im städtischen Bereich in der Regel auch eine Unterkellerung der Liegenschaft verbunden ist. Dies gilt umso mehr, wenn es sich bei der Erwerberin - wie im vorliegenden Fall - um eine gewerbliche Bauträgerin handelt.

6. Zusammenfassend bringen die Beklagten somit keine Rechtsfrage der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass die Revision spruchgemäß zurückzuweisen war. 6. Zusammenfassend bringen die Beklagten somit keine Rechtsfrage der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung, sodass die Revision spruchgemäß zurückzuweisen war.

Textnummer

E108740

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0060OB00125.14X.0917.000

Im RIS seit

21.10.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at