

---

# Inhaltsübersicht

1	Das Problem kontaminierter Standorte .....	1
1.1	Die Belegenheit des Grundstücks .....	1
1.2	Die Nutzung des Grundstücks .....	2
1.3	Die Kontamination des Grundstücks .....	2
1.4	Die Verschärfung der Altlastenproblematik in der Zukunft .....	4
1.5	Zusammenfassung des ersten Abschnitts .....	5
2	Die Risikopotentiale bei Übernahme kontaminierter Grundstücke ....	6
2.1	Gesundheitsgefährdungen und -schädigungen der Grundstücksbewohner .....	6
2.2	Materielle Entwertung des Grundeigentums .....	7
2.3	Inanspruchnahme durch Dritte wegen der Kontamination .....	8
2.3.1	Hoheitliche Inanspruchnahme durch Behörden .....	8
2.3.1.1	Inanspruchnahme aufgrund Abfallrechts .....	8
2.3.1.2	Inanspruchnahme aufgrund Wasserrechts .....	9
2.3.1.3	Inanspruchnahme aufgrund Immissionschutzrechts ....	10
2.3.1.4	Inanspruchnahme aufgrund allgemeinen Ordnungsrechts .....	11
2.3.1.5	Zwischenergebnis .....	13
2.3.2	Zivilrechtliche Inanspruchnahme durch private Dritte ....	13
2.3.2.1	Schadensersatz-, Aufwendungsersatz- und Ausgleichsansprüche .....	14
2.3.2.2	Abwehransprüche .....	18
2.3.2.3	Zwischenergebnis .....	20
2.4	Zusammenfassung des zweiten Abschnitts .....	20
3	Lösungsstrategien aus der Interessenlage des Grundstückserwerbers ..	21
3.1	Die spezifische Interessenlage des Grundstückserwerbers .....	21
3.2	Strategien zur Durchsetzung dieser Interessenlage des Grundstückserwerbers .....	22
3.2.1	Erwerb eines nicht kontaminierten bzw. dekontaminierten Grundstücks .....	22
3.2.1.1	Erkennung und Feststellung der Kontamination eines Grundstücks .....	23
3.2.1.2	Optionen für das weitere Vorgehen im Einzelfall .....	25
3.2.2	Rechtliche Absicherung gegen wirtschaftliche Belastungen infolge Bodenkontaminationen – Allgemeines .....	25
3.2.2.1	Einschätzung des mit der Bodenkontamination verbundenen Risikos für den Erwerber .....	25
3.2.2.2	Strategien der rechtlichen Absicherung .....	27

3.2.3 Absicherung gegen behördliche Inanspruchnahme	28
3.2.3.1 Zusicherung	28
3.2.3.2 Öffentlich-rechtlicher Vertrag	29
3.2.3.3 Zwischenergebnis	30
3.2.4 Absicherung gegen die Inanspruchnahme durch private Dritte	31
3.2.5 Verlagerung wirtschaftlicher Risiken bzw. Nachteile einer Kontamination auf den Voreigentümer	32
3.2.5.1 Ziele des Grundstückserwerbers	32
3.2.5.2 Rechtliche Strategien zur Zielerreichung	33
3.2.5.2.1 Loskommen vom Kaufvertrag vor Gefahr- und Besitzübergang	33
3.2.5.2.2 Loswerden des Grundstücks nach Gefahr- und Besitzübergang	38
3.2.5.2.3 Ersatz von Schäden infolge von Gesundheitsbeeinträchtigungen usw.	40
3.2.5.2.4 Erlangung eines Ausgleichs für Entwertungsnachteile	42
3.2.5.2.5 Erlangung eines Ausgleichs für Aufwendungen und wirtschaftliche Nachteile infolge der Inanspruchnahme durch Behörden oder private Dritte	44
3.2.5.2.6 Erlangung eines Ersatzes für sonstige Schäden, Kosten und Aufwendungen	46
3.2.5.2.7 Haftpflichtversicherung gegen Umweltschäden	47
3.2.5.2.8 Zwischenergebnis	48
3.2.6 Vertragliche Regelungen im Interesse des Erwerbers	48
3.2.6.1 Schwachpunkte bei den rechtlichen Optionen zur Erreichung der Ziele des Grundstückserwerbers	48
3.2.6.2 Vorschläge und Entwürfe für vertragliche Regelungen im Interesse des Erwerbers	50
3.2.6.2.1 Vereinbarung eines Rücktrittsrechts	51
3.2.6.2.2 Modifikation der gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen	54
3.2.6.2.3 Aufnahme einer Garantiezusage	57
3.2.6.2.4 Ergänzende Vereinbarungen	58
3.2.6.3 Zwischenergebnis	58
3.2.7 Regreßoptionen des Erwerbers eines verunreinigten Grundstücks	59
3.2.7.1 Regreß gegen den Verursacher der Bodenkontamination	59
3.2.7.1.1 Vertragliche Ansprüche – Gewährleistung und „Positive Vertragsverletzung“	59
3.2.7.1.2 Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag gem. § 683 f., 677 ff. BGB	60

3.2.7.1.3	Ansprüche aus dem Gesamtschuldnerausgleich gem. § 426 BGB .....	60
3.2.7.1.4	Schadensersatzansprüche gem. § 823, 249, 842 BGB ..	60
3.2.7.1.5	Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung gem. § 812 ff. BGB .....	62
3.2.7.2	Inanspruchnahme der Haftpflichtversicherung des Verursachers der Bodenkontamination .....	62
3.2.7.3	Regreß gegen Dritte .....	63
3.2.7.4	Zwischenergebnis .....	65
3.2.8	Bewertung der Lösungsstrategien aus der Interessenlage des Grundstückserwerbers .....	65
3.3	Besonderheiten beim Grundstückserwerb durch Erbschaft .....	66
3.4	Zusammenfassung des dritten Abschnitts .....	67
4	Hinweise zum Vorgehen .....	69
	Sachverzeichnis .....	71