

**LIC. IUR. ANDREA TARNUTZER-MÜNCH**  
**ADVOKAT**  
 andrea.tarnutzer@advokaturambahnhof.ch

**LIC. IUR. CHRISTOPH HAFFENMEYER**  
**ADVOKAT**  
 christoph.haffenmeyer@advokaturambahnhof.ch

GÜTERSTRASSE 106 · CH-4053 BASEL  
 TEL +41 61 366 80 60 · FAX +41 61 366 00 00  
 sekretariat@advokaturambahnhof.ch  
 www.advokaturambahnhof.ch

Annahme: ✓				
Verteiler	✓			
<b>Eingang - 7. NOV. 2005</b>				
Verteilung:				

**Geotechnisches Institut AG**  
 Herr Dr. Beat Vögli  
 Hochstrasse 48  
 Postfach  
 4002 **Basel**

Basel, den. 4. November 2005  
 ATM/cb

**Riehen, Deponien im Maienbühl**  
**Handänderungsverträge**  
 Ref: 1511039.002

Sehr geehrter Herr Dr. Vögli

In der eingangs erwähnten Angelegenheit möchte ich die von Ihnen gestellten Fragen wie folgt beantworten:

I. "Sind die im Untergrund vorhandenen Altlasten in den Verträgen direkt oder indirekt erwähnt? Falls ja, haben sie eine Einfluss auf die Vertragsgestaltung?"

Die im Untergrund möglicherweise vorhandenen Altlasten werden in allen drei Verträgen nicht ausdrücklich genannt. Mit Verweis auf Ihre Email vom 28. Oktober 2005 deutet lediglich die Grundstücksbezeichnung „Unland“ auf S. 2 des jeweiligen Vertrags für die Parzellen 1493/1 und 1494/1 daraufhin, dass es sich allenfalls um eine ehemalige, nicht völlig aufgeschüttete Deponie handeln könnte. Bei der Parzelle 1425 wird im Übrigen von „Grünland“ gesprochen. Ansonsten werden nur, wenn auch sehr dürftige, Aussagen bezüglich Lastenfreiheit (im Sinne eintragslos wirksamer Lasten), Flächenmassrichtigkeit und Erschliessung des Geländes gemacht. Hingegen steht ausdrücklich: „Der Zustand (des Grundstücks) ist dem Käufer bekannt“.

II. "Wurde in den Verträgen Faktoren, welche einen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten des Landes oder den Wert des Landes bei einem späteren Wiederverkauf haben können, wegbedungen?"

Gemäss § 3 (Seite 4 für Parzelle 1493/1, S. 3 für die beiden anderen) des jeweiligen Kaufvertrags wird keine Gewähr für die Beschaffenheit des Grundstücks, Flächenmassrichtigkeit und Freiheit von eintragsloswirksamen Lasten geleistet. Die Grundstücke seien ebenfalls nicht erschlossen und es seien auch keine Erschliessungsmassnahmen anhängig. Insbesondere sollen die Grundstücke „wie sie stehen und liegen“ übergehen. Dies ist eine häufig gebrauchte Klausel um zukünftige Gewährleistungsansprüche pauschal wegzubedingen. In der Schweiz wäre so eine floskelartige Abgeltung der Gewährleistungsansprüche ungültig, wenn einerseits der Verkäufer diesen Mangel arglistig verschwiegen hat und andererseits der Käufer um diesen Mangel nicht wissen musste. Dabei trifft den Käufer eine Überprüfungspflicht, worunter auch die Konsultation des Katasters gehört. Auch kann ein niedriger Kaufpreis ein Indiz dafür sein, dass der Käufer von den Altlasten gewusst hat und deshalb ein herabgesetzter Kaufpreises vereinbart wurde. Da jedoch aus Ihrer Email hervorgeht, dass es sich um einen eher „stolzen“ Preis handelte, kann diese Argumentation auch nicht greifen.

Die Gemeinde Riehen ist als nicht bloss einmalige Käuferin eines Grundstücks weniger schutzbedürftig als ein laienhafter Einmalkäufer es wäre. Gemäss Bundesgericht findet vor allem die Ungewöhnlichkeitsregel, nach der jene Haftungsausschlüsse nicht gültig sein können, mit denen der Käufer schlichtwegs nicht rechnen musste, auf branchenkundige Käufer keine Anwendung. Man könnte den Standpunkt vertreten, die Gemeinde Riehen habe wissen müssen, dass die Tonnen auf dem Gelände gefährliche Abfälle beinhalten haben. Dennoch sind derart floskelhafte Freizeichnungen grundsätzlich eher restriktiv auszulegen.

Die Auswirkung parteilicher Vereinbarungen auf die Kostentragungspflicht bei einer Sanierungsmassnahme, welche sich nach öffentlichem Recht beurteilt, ist im Übrigen sehr kontrovers. Grundsätzlich soll sie keine Eingriffswirkung haben. Das neue Umweltschutzgesetz (noch in Revision) soll allfälligen privaten Abreden jedoch Rechnung tragen.

Der Wiederverkauf einer mit Altlasten belasteten Standorts dürfte sich als eher unrentabel herausstellen, muss doch der Eigentümer eines solchen belasteten Standortes mit der Kostentragungspflicht einer Sanierungsmassnahme aufgrund des Zustandsstörerprinzips rechnen und muss er aufgrund eines zu verlangenden Kosten-

ausgleichs Regress auf den Verursacher nehmen, der allenfalls nicht mehr ausfindig gemacht werden kann.

### III. "Gibt es für die Käuferin heute noch Möglichkeiten der Regressnahme auf die Verkäuferschaft?"

Ansprüche aus Sachgewährleistung verjähren 5 Jahre (Art. 219 Abs. 3 OR) seit Eigentumserwerb, unabhängig von der Kenntnis des Mangels. Obwohl grundsätzlich abänderbar, muss diese Frist, mangels anderweitiger Abrede in unseren Verträgen, auch für hier zu beurteilenden Geschäfte gelten.

Sollte eine Sanierungsmassnahme aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen angeordnet werden, könnten neben dem Verursacher der Altlast (Verhaltensstörer) auch der aktuelle Eigentümer (Zustandsstörer), und zwar lediglich aufgrund dessen tatsächlicher Gewalt über das Grundstück, von dem die Gefahr ausgeht, herangezogen werden. Die Gemeinde Riehen müsste somit die Kosten für eine solche Sanierung vorschliessen. Danach müsste sie um eine Kostenverteilungsverfügung ersuchen, in der aufgrund des jeweiligen Verschuldens, die verschiedenen Mitverantwortlichen und ihre Haftungsquote festgelegt würden. Sollten sich keine weiteren Verantwortlichen finden lassen, sieht eine Lehrmeinung vor, den nicht von dem Zustandsstörer verschuldeten Teil der Altlast dem Gemeinwesen zu überbinden, eine andere sieht die vollkommene Überbindung der Kosten auf den Eigentümer vor.

Mit Verweis auf oben hätte eine allenfalls vorhandene parteiinterne Vereinbarung über die Kostentragungspflicht unter Umständen zumindest nach heutigem Recht keine Auswirkung auf die tatsächliche Kostenverteilungsverfügung.

Da unlängst eine Revision des deutschen BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) erging, konnte nicht abschliessend abgeklärt werden, ob eine solche Freizeichnungsklausel nach deutschem Recht gültig zustande kam oder nicht. Die Frage ist insofern gegenstandslos geworden, als Gewährleistungsansprüche grundsätzlich 2 Jahre seit Übergang des Eigentums (also am 1. Oktober 1987 für die Parzellen 1494/1 und 1425, am 12. Februar 1988 für die Parzelle 1493/1) geltend gemacht werden müssen.

Gemäss dem deutschen Bundesbodenschutzgesetz (nachstehend BBodSchG) kann ebenfalls bei der Sanierung von mit Altlasten belasteten Standorten der Zustandsstörer zur Verantwortung gezogen werden. Er hat jedoch einen als zivilrechtlichen zu qualifizierenden Ausgleichsanspruch gegenüber den anderen Verantwortlichen, so

auch gegenüber dem Verursacher (Verhaltensstörer). Hingegen haftet der Eigentümer grundsätzlich mit seinem gesamten Vermögen für die Sanierungskosten. Dem hat das Bundesverfassungsgericht insofern eine Schranke gesetzt, als die vom Eigentümer zu tragenden Kosten den Verkehrswert des Grundstücks nicht übersteigen dürfen.

Im Gegensatz zum schweizerischen Recht sieht das BBodSchG einen Vorbehalt bezüglich parteiinterner Vereinbarungen vor.

#### IV. "Geht aus den Verträgen direkt oder indirekt ein Zwang zum Verkauf hervor?"

Aus den Verträgen und den restlichen Akten geht meines Erachtens keinerlei Zwang zum Verkauf hervor. Vielmehr wurde die Parzelle 1493/1 deshalb zum Kauf angeboten, weil die Gemeinde Riehen schon die angrenzenden Gelände gekauft hatte.

Nachstehend finden Sie eine nicht sehr detaillierte, aufgrund der Komplexität der Materie hingegen doch recht umfangreiche Zusammenstellung zu diesem Themenbereich:

### I. Anwendbarkeit deutschen Rechts

Auf einen internationalen Sachverhalt, wie der vorliegende es ist, kann nicht ohne weiteres festgestellt werden, dass Schweizer Recht zur Anwendung kommt. Vielmehr muss nach den Regeln des internationalen Privatrechts das auf die Problematik anzuwendende materielle Recht ermittelt werden. Vorab muss festgehalten werden, dass das Lugano Übereinkommen, welches für die Schweiz seit 1. Januar 1992, für Deutschland seit 1. März 1995 in Kraft getreten ist und welches am 16. September 1988 beschlossen wurde, mangels zeitlicher Anwendbarkeit nicht zum Tragen kommt (Art. 54 LugÜ<sup>1</sup>). Sowohl das CISG<sup>2</sup> als auch das Haager Übereinkommen<sup>3</sup> beschäftigen sich mit beweglichen Sachen bzw. mit Warenkäufen.

Das EWG-Übereinkommen über auf das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht vom 19.6.1980 findet in der Schweiz keine Anwendung, da die

---

<sup>1</sup> "Die Vorschriften dieses Übereinkommens sind nur auf solche Klagen und öffentlichen Urkunden anzuwenden, die erhoben oder aufgenommen worden sind, nachdem dieses Übereinkommen im Ursprungsstaat und, wenn die Anerkennung oder Vollstreckung einer Entscheidung oder Urkunde geltend gemacht wird, im ersuchten Staat in Kraft getreten ist."

<sup>2</sup> Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf.

<sup>3</sup> vom 15.6.1995 betreffend das auf internationale Kaufverträge über bewegliche Sachen anzuwendende Recht.

Schweiz nicht Mitgliedstaat der EU ist, und folglich nicht Vertragspartei sein kann. Die Anwendbarkeit dieses Übereinkommens auf deutschem Boden mit Schweizer Parteien ist noch nicht gänzlich abgeklärt.

Nach dem schweizerischen Kollisionsrecht<sup>4</sup> kommt grundsätzlich die *lex rei sitae* (Art. 99 Abs. 1 IPRG), also das Recht am Lageort des Grundstücks, zur Anwendung. Die vertragsrechtlichen Fragen werden davon jedoch nicht erfasst, sie sind nach den einschlägigen Kollisionsnormen zu beurteilen. Gemäss Art. 119 Abs. 1 IPRG<sup>5</sup> (geht als *lex specialis*<sup>6</sup> der allgemeinen Bestimmung vor) richtet sich jedoch auch das Vertragsstatut (also das auf die vertraglichen Fragen anzuwendende Recht) nach der *lex rei sitae*.

Demzufolge käme nach der schweizerischen Verweisungsnorm gemäss IPRG deutsches Recht zur Anwendung. Dazu muss festgehalten werden, dass das jeweils angerufene Gericht sein eigenes Recht anwendet, die sog. *lex fori*<sup>7</sup>. Würde ein deutsches Gericht angerufen, würde es somit sein eigenes Kollisionsrecht (deutsches IPRG, andere Staatsverträge) konsultieren, um das anzuwendende Recht bestimmen zu können. Wenn wir davon ausgehen, dass auch das deutsche Kollisionsrecht das Prinzip der *lex rei sitae* kennt, würde deutsches materielles Recht zur Anwendung kommen.

Das neue Bundes-Bodenschutzgesetz (nachstehend BBodSchG) ist das Leitgesetz dargestellt worden, wobei es die allgemeine Rechtszersplitterung nur bedingt aufheben kann. Deshalb wird ein Teil der Materie noch durch weitere Gesetze, zum Teil auf Ebene der Länder, geregelt. Vor allem in Bezug auf noch stillzulegende Deponien verdrängt jedoch das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz das BBodSchG. Einiges komplexer gestaltet sich hingegen die Abgrenzung zum Wasserrecht, da eine Verunreinigung des Bodens regelmässig auch die Verunreinigung des Wassers zur Folge hat.

---

<sup>4</sup> Gemäss dem Schweizerischem IPRG (Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht), welches reine Verweisungsnormen, also kein "materielles" Recht, enthält und somit vorab erst einmal das auf den Vertrag anzuwendende Landesrecht bestimmt.

<sup>5</sup> Verträge über Grundstücke oder deren Gebrauch unterstehen dem Recht des Staates, in dem sich die Grundstücke befinden.

<sup>6</sup> Spezialbestimmung.

<sup>7</sup> Das vom Gericht angewendete Recht, entspricht dem Recht desjenigen Landes, in dem sich das Gericht befindet.

Bei Altlasten unterscheidet das BBodSchG zwischen **Altablagerungen** (Altlasten durch Abfallablagerung) und **Altstandorte** (ehemalige Industriestandorte). Bei Altablagerungen sind vor allem stillgelegte Deponien gemeint. Um Beurteilen zu können, ob eine Sanierung notwendig ist, wird zuerst eine Gefährdungsabschätzung aufgrund vorhandener Informationen gemacht. Danach kommen allfällige detaillierte Untersuchungen vor Ort zum Zug. Aufgrund dieser Ergebnisse wird eine allenfalls notwendige Sanierungsmassnahme verfügt. In den überwiegenden Verdachtsfällen besteht jedoch kein Drang zur Sanierung.

Die Eingriffsschwelle für ordnungsbehördliches Handeln wird nach der schädlichen Bodenveränderung bestimmt (§ 2 Abs. 3 BBodSchG<sup>8</sup>). Dabei werden im Wesentlichen die Schadstoffbelastungen des Bodens eruiert. Die Schädlichkeitsgrenzen dazu ergeben sich aus Anhang 2 der BbodSchV<sup>9</sup> (Bundesbodenschutzverordnung).

Altablagerungen werden nur als Altlasten qualifiziert, wenn schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren (wie etwa Luft- und Gewässerverunreinigungen) für den Einzelnen und die Allgemeinheit von ihr ausgehen.

---

<sup>8</sup> "Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen."

<sup>9</sup> Als Ausdruck dem Brief beigelegt.

Die Tatsache allein, dass auf einem Grundstück ehemals Abfälle gelagert wurden, kann die Anordnung einer Sanierungsmassnahme noch nicht rechtfertigen. Vielmehr muss zuerst eine **Gefährdungsabschätzung** (§ 9 Abs. 1 BBodSchG<sup>10</sup>) vorgenommen werden. Danach werden aufgrund konkreter Anhaltspunkte bzw. bei hinreichendem Verdacht **Untersuchungsanordnungen** gemäss § 9 Abs. 2 BBodSchG<sup>11</sup> angeordnet (siehe auch § 13 Abs. 1 BBodSchG<sup>12</sup>).

Anhaltspunkte ergeben sich nach § 3 Abs. 1 BBodSchV<sup>13</sup> vor allem aus der früheren Nutzung des Grundstücks.

Ein Verdacht auf Altlasten liegt regelmässig bei vorliegender oder zu erwartender Überschreitung der Prüfwerte vor. Bei einem solchen Verdacht müssen Detailuntersuchungen gemacht werden, welche wiederum die Grundlage für die Entscheidung betreffend Sanierungsmassnahmen sind.

---

<sup>10</sup> "Liegen der zuständigen Behörde Anhaltspunkte dafür vor, daß eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so soll sie zur Ermittlung des Sachverhalts die geeigneten Massnahmen ergreifen. Werden die in einer Rechtsverordnung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 festgesetzten Prüfwerte überschritten, soll die zuständige Behörde die notwendigen Massnahmen treffen, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Im Rahmen der Untersuchung und Bewertung sind insbesondere Art und Konzentration der Schadstoffe, die Möglichkeit ihrer Ausbreitung in die Umwelt und ihrer Aufnahme durch Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die Nutzung des Grundstücks nach § 4 Abs. 4 zu berücksichtigen. Der Grundstückseigentümer und, wenn dieser bekannt ist, auch der Inhaber der tatsächlichen Gewalt sind über die getroffenen Feststellungen und über die Ergebnisse der Bewertung auf Antrag schriftlich zu unterrichten."

<sup>11</sup> Besteht auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde anordnen, daß die in § 4 Abs. 3, 5 und 6 genannten Personen die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen haben. Die zuständige Behörde kann verlangen, daß Untersuchungen von Sachverständigen oder Untersuchungsstellen nach § 18 durchgeführt werden. Sonstige Pflichten zur Mitwirkung der in § 4 Abs. 3, 5 und 6 genannten Personen sowie Duldungspflichten der nach § 12 Betroffenen bestimmen sich nach Landesrecht.

<sup>12</sup> Bei Altlasten, bei denen wegen der Verschiedenartigkeit der nach § 4 erforderlichen Massnahmen ein abgestimmtes Vorgehen notwendig ist oder von denen auf Grund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, soll die zuständige Behörde von einem nach § 4 Abs. 3, 5 oder 6 zur Sanierung Verpflichteten die notwendigen Untersuchungen zur Entscheidung über Art und Umfang der erforderlichen Massnahmen (Sanierungsuntersuchungen) sowie die Vorlage eines Sanierungsplans verlangen, der insbesondere

1. eine Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung und der Sanierungsuntersuchungen,
2. Angaben über die bisherige und künftige Nutzung der zu sanierenden Grundstücke,
3. die Darstellung des Sanierungsziels und die hierzu erforderlichen Dekontaminations-, Sicherungs-, Schutz-, Beschränkungs- und Eigenkontrollmassnahmen sowie die zeitliche Durchführung dieser Massnahmen

enthält. Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 20) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Anforderungen an Sanierungsuntersuchungen sowie den Inhalt von Sanierungsplänen zu erlassen.

<sup>13</sup> Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen bei einem Altstandort insbesondere, wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemässen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen. Bei Altablagerungen sind diese Anhaltspunkte insbesondere dann gegeben, wenn die Art des Betriebs oder der Zeitpunkt der Stilllegung den Verdacht nahelegen, daß Abfälle nicht sachgerecht behandelt, gelagert oder abgelagert wurden.

Aufgrund des Verhältnismässigkeitsgebotes haben **Gefahrenforschungsmassnahmen Vorrang vor Gefahrenabwehrmassnahmen**. Für die Rechtmässigkeit behördlicher Anordnungen kommt es also darauf an, ob „bei einer Gesamtbeurteilung unter Einbeziehung der Prognoseunsicherheiten die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts hinreichend gross ist, dass sie ein hoheitliches Einschreiten zu rechtfertigen vermag“.

Gemäss § 4 Abs. 3 BBodSchG<sup>14</sup> muss eine Altlast so saniert werden, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Folglich kann das Ziel einer Sanierung nur die Beseitigung von Gefahren, nicht jedoch die Wiederherstellung des Ursprungszustandes des Grundstücks bedeuten. **Sanierung** bedeutet somit Massnahmen zur Beseitigung von Schadstoffen (**Dekontamination**) sowie **Sicherungsmassnahmen** zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen. Bei Altlasten steht die Verhinderung weiterer Schadstoffausbreitung im Vordergrund. Bei Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit solcher Massnahmen kommen gemäss § 4 Abs. 3 BBodSchG auch **andere Schutz- und Beschränkungsmassnahmen**<sup>15</sup> in Betracht.

Sanierungspflichtig sind vor allem der Verursacher (Verhaltensstörer) der Altlast, dessen Gesamtrechtsnachfolger und der aktuelle Grundstückseigentümer. Die Verantwortlichkeit des Verursachers entspricht dabei der polizeilichen Verhaltensverantwortlichkeit. Dabei bestimmt sich die Verantwortlichkeit nicht danach, ob jemand tatsächlich eine Ursache für die Gefahr gesetzt hat.

---

<sup>14</sup> "Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, daß dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations- auch Sicherungsmassnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmassnahmen durchzuführen. Zur Sanierung ist auch verpflichtet, wer aus handelsrechtlichem oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Grundstück, das mit einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast belastet ist, gehört, und wer das Eigentum an einem solchen Grundstück aufgibt."

<sup>15</sup> Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Sanierungsmassnahme nicht zu Lasten der öffentlichen Hand vorgenommen werden können.



Insbesondere findet keine Herabsetzung der Haftung statt, nur weil eine Ereignis zeitlich lange zurückliegt. Die **Verantwortlichkeit unterliegt mithin keiner Verjährung**. Dies resultiert daraus, dass im öffentlichen Recht nur vermögensrechtliche Ansprüche verjähren können. Allerdings sieht § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG<sup>16</sup> eine **Verjährungsfrist für den störerinternen Ausgleichsanspruch** vor.

Die Zustandshaftung des aktuellen Eigentümers trifft auch denjenigen, der das belastete Grundstück lediglich erworben hat. Dabei haftet er grundsätzlich kostenmässig unbeschränkt, d.h. notfalls auch **mit seinem gesamten Vermögen**. Da diese Haftung eine verfassungsrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG<sup>17</sup>) darstellt, muss gemäss Bundesverfassungsgericht eine Grenze dieser Haftung für Sanierungsmassnahmen festgesetzt werden. „Vom Eigentümer...können grundsätzlich nur solche Massnahmen verlangt werden, die den Wert des Grundstücks nicht übersteigen“.

Gemäss § 4 Abs. 3 BBodSchG<sup>18</sup> bleibt selbst bei Dereliktion (also freiwillige Aufgabe des Eigentums ohne Übertragung desselben an einen Dritten) die Haftung des vorherigen Eigentümers bestehen. Allerdings geht bei Änderung der Eigentümer die Haftung auf den nächsten über. Dies ist allerdings gemäss § 4 Abs. 6 BBodSchG<sup>19</sup> dann nicht der Fall, wenn die Belastungen nach Inkrafttreten des Gesetzes, als nach dem 1.3.1999 entstanden sind.

---

<sup>16</sup> "Soweit nichts anderes vereinbart wird, hängt die Verpflichtung zum Ausgleich sowie der Umfang des zu leistenden Ausgleichs davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist; § 426 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet entsprechende Anwendung."

<sup>17</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland: "Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt."

<sup>18</sup> "Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, daß dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Sanierung ist auch verpflichtet, wer aus handelsrechtlichem oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Grundstück, das mit einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast belastet ist, gehört, und wer das Eigentum an einem solchen Grundstück aufgibt."

<sup>19</sup> "Der frühere Eigentümer eines Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen mußte. Dies gilt für denjenigen nicht, der beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut hat, daß schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vorhanden sind, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig ist."

Es besteht keine Rangordnung der Adressaten, vielmehr werden sie **nach Ermessen behaftet**. Dabei stehen die Prinzipien der Gerechtigkeit und der Effektivität der Gefahrenabwehr im Vordergrund. In dem Fall, dass der Zustandsstörer aufgrund Schwierigkeiten der Heranziehung des Verursachers verantwortlich gemacht wird, stehen diese Prinzipien in einem Spannungsverhältnis.

Gemäss § 24 Abs. 1 BBodSchG<sup>20</sup> trägt grundsätzlich derjenige die Kosten, der auch Adressat der Anordnung einer Massnahme ist. Allerdings sieht § 24 Abs. 2 BBodSchG<sup>21</sup> einen Ausgleichsanspruch aller materiell Verpflichteten vor. Dieser **Ausgleichsanspruch<sup>22</sup> ist als zivilrechtlicher Anspruch** zu betrachten. Sein Umfang bemisst sich nach dem Mass der Verursachung der Gefahr oder des Schadens. Einige Autoren meinen, Ausgleichsprüche gegen Zustandsstörer seien deshalb ausgeschlossen. Bei einer Sanierung mit öffentlichen Mitteln ist der Grundeigentümer gemäss § 25 Abs. 1 BBodSchG<sup>23</sup> verpflichtet, einen Wertausgleich zu zahlen, sollte die Sanierung den Verkehrswert des Grundstücks erhöht haben.

Kommt der Verpflichtete der behördlichen Aufforderung zur Massnahme nicht nach, können kostenpflichtige Ersatzmassnahmen eingeleitet werden. Bei **Dringlichkeit** kommt allenfalls die **unmittelbare Ausführung bzw. der Sofortvollzug** in Betracht.

---

<sup>20</sup> "Die Kosten der nach § 9 Abs. 2, § 10 Abs. 1, §§ 12, 13, 14 Satz 1 Nr. 1, § 15 Abs. 2 und § 16 Abs. 1 angeordneten Massnahmen tragen die zur Durchführung Verpflichteten. Bestätigen im Fall des § 9 Abs. 2 Satz 1 die Untersuchungen den Verdacht nicht oder liegen die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 vor, sind den zur Untersuchung Herangezogenen die Kosten zu erstatten, wenn sie die den Verdacht begründenden Umstände nicht zu vertreten haben. In den Fällen des § 14 Satz 1 Nr. 2 und 3 trägt derjenige die Kosten, von dem die Erstellung eines Sanierungsplans hätte verlangt werden können."

<sup>21</sup> "Mehrere Verpflichtete haben unabhängig von ihrer Heranziehung untereinander einen Ausgleichsanspruch. Soweit nichts anderes vereinbart wird, hängt die Verpflichtung zum Ausgleich sowie der Umfang des zu leistenden Ausgleichs davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist; § 426 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet entsprechende Anwendung. Der Ausgleichsanspruch verjährt in drei Jahren; die §§ 438, 548 und 606 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden. Die Verjährung beginnt nach der Beitreibung der Kosten, wenn eine Behörde Massnahmen selbst ausführt, im übrigen nach der Beendigung der Massnahmen durch den Verpflichteten zu dem Zeitpunkt, zu dem der Verpflichtete von der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt. Der Ausgleichsanspruch verjährt ohne Rücksicht auf diese Kenntnis dreißig Jahre nach der Beendigung der Massnahmen. Für Streitigkeiten steht der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen."

<sup>22</sup> Im Sinne eines Kostenausgleichs, also einer Regressnahme.

<sup>23</sup> "Soweit durch den Einsatz öffentlicher Mittel bei Massnahmen zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 der Verkehrswert eines Grundstücks nicht nur unwesentlich erhöht wird und der Eigentümer die Kosten hierfür nicht oder nicht vollständig getragen hat, hat er einen von der zuständigen Behörde festzusetzenden Wertausgleich in Höhe der massnahmenbedingten Wertsteigerung an den öffentlichen Kostenträger zu leisten. Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird durch die Höhe der eingesetzten öffentlichen Mittel begrenzt. Die Pflicht zum Wertausgleich entsteht nicht, soweit hinsichtlich der auf einem Grundstück vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten eine Freistellung von der Verantwortung oder der Kostentragungspflicht nach Artikel 1 § 4 Abs. 3 Satz 1 des Umweltschutzgesetzes vom 29. Juni 1990 (GBl. I Nr. 42 S. 649), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), in der jeweils geltenden Fassung erfolgt ist. Soweit Massnahmen im Sinne des Satzes 1 in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen als Ordnungsmaßnahmen von der Gemeinde durchgeführt werden, wird die dadurch bedingte Erhöhung des Verkehrswertes im Rahmen des Ausgleichsbetrags nach § 154 des Baugesetzbuchs abgegolten."

Die Kosten einer unmittelbaren Ausführung können von jedem Verpflichteten ganz oder teilweise ersetzt verlangt werden. Dabei ist die Behörde nicht an Verursacheranteile gebunden, sondern kann die Beiträge nach Ermessen festsetzen.

§ 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG (siehe FN 15) macht bezüglich des störerinternen Kostenausgleichs einen **Vorbehalt zugunsten anderer Parteivereinbarungen**. Diese Bestimmung kann somit vertraglich ausgeschlossen werden. So muss sich ein Käufer kaufvertraglich geregelte Gewährleistungsausschlüsse allenfalls auch bezüglich des Ausgleichsanspruchs gegen sich gelten lassen. Fraglich bleibt jedoch, ob der Gewährleistungsausschluss in unserem Fall bestimmt genug formuliert wurde, um einen zukünftigen Ausgleichsanspruch aufgrund Altlastensanierungsmassnahmen gültig wegbedingen zu können.

Kann kein Verursacher oder anderer Verantwortlicher zur Rechenschaft gezogen werden, sieht § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG (siehe RN 17 und 18) vor, die **Sanierung mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren**.

Mit der Revision des deutschen BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) wurde die Verjährung der Mängelansprüche des Käufers grundlegend geändert. Unter Mängelansprüche fallen dabei die Ansprüche auf Nacherfüllung, Schadenersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen. Rücktritt und Minderung fallen als Gestaltungsrechte nicht unter die Verjährungsfrist. Allerdings erklärt § 218 Abs. 1 BGB den Rücktritt für verjährt, wenn es der Anspruch auf Nachbesserung auch ist. Die Verjährung beginnt bei Grundstücken und ihren Bestandteilen mit Übergabe. Dabei besteht eine **grundsätzliche 2-jährige Verjährungsfrist** (§ 438 Abs. 1 BGB<sup>24</sup>).

---

<sup>24</sup> " Die in § 437 Nr. 1 und 3 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. in 30 Jahren, wenn der Mangel
  - a) in einem dinglichen Recht eines Dritten, auf Grund dessen Herausgabe der Kaufsache verlangt werden kann, oder
  - b) in einem sonstigen Recht, das im Grundbuch eingetragen ist, besteht,
2. in fünf Jahren
  - a) bei einem Bauwerk und
  - b) bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat, und
3. im Übrigen in zwei Jahren."

## II. Nach Schweizer Recht

Altlasten im juristischen Sinn meint ein sanierungsbedürftiger belasteter Standort (Art 2 Abs. 3 AltIV<sup>25</sup>). Ein belasteter Standort liegt vor, wenn dessen Belastung von Abfällen eine beschränkte Ausdehnung aufweist (Art 2 Abs. 3 AltIV).

Bei der Altlastensanierung gemäss Umweltschutzgesetz (Art. 2 USG<sup>26</sup>) steht vor allem das **Verursacherprinzip** (Haftung des Verursachers der Altlast) im Vordergrund: Gemäss Art. 32d Abs. 1 USG<sup>27</sup> **trägt** grundsätzlich der **Verursacher die Kosten der Sanierung (Kostentragungspflicht)**, wenn ein hinreichender Verdacht der Verursachung besteht, gemäss Art. 20 Abs. 1 AltIV<sup>28</sup> muss hingegen der **Standortinhaber (Grundstückeigentümer, sog. Zustandstörer) die Massnahmen** zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung von Altlasten **durchführen (Realleistungspflicht)**. Allerdings kann aufgrund des beabsichtigten Verursacherprinzips auch der Verursacher selbst zur Durchführung der notwendigen Massnahmen verpflichtet werden.

Gemäss Art. 20 Abs. 2 und 3 AltIV<sup>29</sup> hat der Grundstückeigentümer kein Recht, selbst Verursacher zur Erfüllung der Realleistungspflicht heranzuziehen.

---

<sup>25</sup> Altlastenverordnung: " *Altlasten* sind sanierungsbedürftige belastete Standorte."

<sup>26</sup> "Wer Massnahmen nach diesem Gesetz verursacht, trägt die Kosten dafür."

<sup>27</sup> "Der Verursacher trägt die Kosten der Sanierung."

<sup>28</sup> "Die Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen sind vom Inhaber oder von der Inhaberin eines belasteten Standortes durchzuführen."

<sup>29</sup> <sup>2</sup> Zur Durchführung der Voruntersuchung, der Überwachungsmassnahmen oder der Detailuntersuchung kann die Behörde Dritte verpflichten, wenn Grund zur Annahme besteht, dass diese die Belastung des Standortes durch ihr Verhalten verursacht haben.

<sup>3</sup> Zur Ausarbeitung des Sanierungsprojektes und zur Durchführung der Sanierungsmassnahmen kann die Behörde mit Zustimmung des Inhabers oder der Inhaberin Dritte verpflichten, wenn diese die Belastung des Standortes durch ihr Verhalten verursacht haben."

Erfüllt der Eigentümer die Realleistungspflicht, ohne Verursacher zu sein, bedarf es eines geregelten Kostenausgleichs, der gemäss Art. 32d Abs. 3 USG<sup>30</sup> mittels einer **Kostenverteilungsverfügung (nur auf Verlangen, mit Anfechtungsmöglichkeit)** ergeht. Der Realleistende hat hingegen die Kosten immer vorzuschliessen, da eine derartige Verfügung erst nach der Sanierungsprojektierung stattfinden kann.

Kann der Verursacher nicht mehr ausfindig gemacht werden oder ist er zahlungsunfähig, muss das Gemeinwesen die restlichen Kosten tragen, da der **Zustandsstörer** nur für seinen Anteil haftbar gemacht werden kann und **nicht solidarisch haftet**. Dazu gibt es jedoch auch die **andere Meinung**, dass die **Ausfallkosten** den übrigen Verursachern **überbunden** werden sollen.

Grundsätzlich steht bei der Haftungsabfolge der Verursacher am Anfang, der (schuldlose) Zustandsstörer am Schluss. Bei einer Mehrheit von Verursachern muss eine Haftungsquote festgelegt werden, sowohl nach dem subjektiven als auch nach dem objektiven Verschulden

Der Zustandsstörer, im Gegensatz zum Verhaltensstörer, kann sich **von der Haftung** gemäss Art. 32d Abs.2 Satz 3 USG<sup>31</sup> **befreien** wenn er (kumulativ):

1. bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte. Die Konsultation des einschlägigen Katasters entbindet von dieser Sorgfalt nicht.

In unserem Fall steht in der Urkunde, dass der Käufer vom Zustand des Grundstücks wisse.

2. ihm die Belastung kein Vorteil verschaffte, bspw. durch Ausschlichtung etc.

---

<sup>30</sup> "Die Behörde erlässt eine Verfügung über die Kostenverteilung, wenn der Sanierungspflichtige dies verlangt oder die Behörde die Sanierung selber vornimmt."

<sup>31</sup> "Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. In erster Linie trägt die Kosten, wer die Sanierung durch sein Verhalten verursacht hat. Wer lediglich als Inhaber der Deponie oder des Standortes beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn:

- a. er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte,
- b. die Belastung ihm keinen Vorteil verschaffte, und
- c. ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst."

3. dass ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst (bspw. Erhöhung des Marktwerts durch Sanierung)

Gemäss Jörg SCHMID stellt das Vorhandensein von **Altlasten** einen (rechtlichen) **Sachmangel** (also ein Mangel, der die Sache an sich beschlägt) dar, da der Käufer das Grundstück nicht gleichermassen nutzen kann, wie es der Fall ohne Altlasten wäre. Dies ist auch unabhängig von der Frage, ob die Altlasten tatsächlich der Definition des öffentlichen Rechts entsprechen, der Fall.

Das Wissen um den Zustand des Grundstücks kann von Seiten des Verkäufers dazu führen, dass er den Mangel dem Käufer allenfalls **arglistig verschwiegen** hat (Art. 199 OR<sup>32</sup>) und die Freizeichnung deshalb nicht gültig ist, es sei denn, der Käufer hätte vom Mangel wissen müssen.

Das Kennenmüssen der Mängel ergibt sich aus Einzelfall, vor allem aufgrund individueller Verhältnisse des Käufers. Insbesondere wenn die vorherige Nutzung der Deponie bekannt war, musste vom Mangel wissen. Obwohl öffentlich zugänglich, kann das **Kataster** nicht wie das Grundbuch als bekannt vorausgesetzt werden. Hingegen kann die Konsultation des Katasters nicht eine weitergehende **Überprüfungspflicht** aufheben, vor allem nicht bei einem wirtschaftlich nicht unterlegen Käufer, wie es der private Einmalkäufer wäre, und wie es die Gemeinde Riehen als Mehrmalkäufer nicht ist.

Die Freizeichnung kann gültig sein, wenn aus der Urkunde hervorgeht, der **Käufer sei genügend über die Altlasten** informiert worden. In unserem Fall steht in der Urkunde: „Der Zustand ist dem Käufer bekannt“. Als Indiz für die Kenntnis des Zustands durch den Käufer kann auch gewertet werden, wenn ein aufgrund der Altlasten niedriger Kaufpreis vereinbart wurde.

---

<sup>32</sup> "Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat."

Die Ungewöhnlichkeitsregel<sup>33</sup> findet insofern keine Anwendung, als gemäss Bundesgericht der branchenkundige Käufer mit einem Altlastenschaden rechnen muss, wenn er aufgrund der vorherigen ihm bekannten Nutzung des Grundstücks von Belastungen ausgehen musste.

**Floskelhafte Freizeichnungen**, wie es hier der Fall ist, sind restriktiv auszulegen. Problematisch in unserem Fall ist dabei, dass die Gemeinde eben keine unkundige Einmalkäuferin war.

Die allgemeine **Verjährungsfrist von 5 Jahren (Art. 219 Abs. 3 OR<sup>34</sup>)** ist vor allem für Altlasten, die oftmals erst Jahre später entdeckt werden, ungenügend, aber dennoch anwendbar. Diese kann aber durch Parteivereinbarung umgangen werden, was in casu allerdings nicht der Fall ist, da der Vertrag nur von einvernehmlich zu schliessender regelungsbedürftiger Lücken spricht. Die Abgeltung der Gewährleistung stellt jedoch keine Lücke dar.

Man könnte vor allem bei unkundigen Käufern annehmen, die **Urkundsperson** habe eine **Beratungs- und Belehrungspflicht** und müsse eine mögliche Altlastenproblematik zumindest ansprechen.

Die Berücksichtigung zivilrechtlicher Verhältnisse für Kostenverteilung ist in der Lehre umstritten. Generell vermag eine Risikoverteilung unter den Verursachern an den verwaltungsrechtlichen Verursachungsquoten nichts zu ändern, „**denn Private können...nicht mit zivilrechtlichen Verträgen öffentlich-rechtliche Verhältnisse Regeln** (HARTMANN/ECKERT, Sanierung von Altlasten-Standorten, S. 630)“. Das Innenverhältnis kann aber der Tatsachenabklärung zur Festsetzung der Verursacherquote dienen, vor allem wenn bspw. die Duldung einer Vertragspartei daraus hervorgeht.

---

<sup>33</sup> Das heisst, es können keine Mängel und deren Haftung wegbedungen werden, mit denen der Käufer schlichtweg nicht rechnen musste.

<sup>34</sup> " Die Pflicht zur Gewährleistung für die Mängel eines Gebäudes verjährt mit dem Ablauf von fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums an gerechnet."

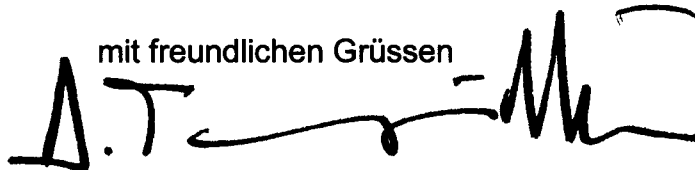
RAUSCH/MARTI/GRIFFEL, Umweltrecht, RN 117, S. 42 deuten jedoch an, dass in den vielen Fällen, wo schon ein privatrechtliches Vertragsverhältnis zugrunde liegt und die Gewährleistung vor allem aufgrund eines herabgesetzten Kaufpreises abgegolten wurde, der Verkäufer nicht auch noch nach Art. 32d USG haften soll.

Die Frage, ob **privatrechtliche Gewährleistungsfreizeichnung** auf Kostentragungspflicht des öffentlichen Rechts Anwendung findet, ist also sehr kontrovers. Die **Revision des USG** wird diesem Problem aber explizit Rechnung tragen, als bei klaren Verhältnissen das privatrechtliche Basisgeschäft mitberücksichtigt werden wird.

Obwohl nichts dazu gefunden, scheint keine Verjährungsfrist für eine öffentlich-rechtliche Kostentragungspflicht zu bestehen.

Gerne hoffe ich, Ihnen zu dienen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.T. Münch', written in a cursive style.

Herr Lic. iur. Andrea Tarnutzer-Münch, Advokat

*Beilage erwähnt*



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

DES

NOTARIAT II LÖRRACH

II Urkundenrolle 1088 / 87

Notariat Lörrach · Bahnhofstraße 6 · 7850 Lörrach

Gemeinde Riehen

CH-4125 Riehen

Geschehen zu Lörrach in den Amtsräumen des Notariats am

23. Juni 1987

Notariat II Lörrach

Vor mir,

Karl-Ferdinand D e h n e r

Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe  
mit dem Amtssitz in Lörrach

erschieden, zu Ziffer 1 und 2 ausgewiesen durch gültige  
Lichtbildausweise, zu Ziffer 3 und 4 persönlich bekannt:

1. Herr Karl B a i e r , Landwirt und Fuhrhalter,  
wohnhaft in CH 4125 Riehen, Wenkenstr. 3,  
geb. am 20.1.1908, verheiratet, schweiz.Staatsangeh.,  
nach Angaben im gesetzlichen Güterstand der Güter-  
verbindung nach schweizerischem Recht lebend
2. Herr Ivo B a i e r - L i t z l e r , wohnhaft  
in CH 4125 Riehen, Bäumlweg 36,  
hier handelnd als Bevollmächtigter für  
Herrn Emil B a i e r - S c h w y t e r , wohnhaft  
in CH 4125 Riehen, Rössligasse 44,  
mit dem Versprechen, formgerechte Vollmachtsbestätigung  
dem Notariat Lörrach nachzureichen, die mit Eingang  
beim Notariat Lörrach allen Beteiligten gegenüber  
wirksam sein soll  
- auch "der Verkäufer" genannt -
3. Herr Gerhard K a u f m a n n , Gemeindepräsident,  
wohnhaft in CH 4125 Riehen, Bockrainweg 20  
geb. am 21.5.1931
4. Herr Dr. André G r o t s c h , Gemeindeverwalter,  
wohnhaft in CH 4125 Riehen, Niederholzstr. 98,  
geb. am 2.2.1948.

Herr Gerhard Kaufmann handelt als Gemeindepräsident und  
Herr André Grotsch als Gemeindeverwalter für die Gemeinde  
Riehen.

Ihre Vertretungsberechtigung wird aufgrund Einsichtnahme in die Gemeindegatzung der Gemeinde Riehen von heute durch den beurkundenden Notar hierher bescheinigt.

- auch "der Käufer" genannt -.

Die Erschienenen erklären zur öffentlichen Beurkundung folgenden

K a u f v e r t r a g

§ 1

Im Grundbuch von Inzlingen Nr. 1198 sind Herr Karl Baier und Herr Emil Baier als Miteigentümer zu je 1/2 der folgenden Grundstücke eingetragen:

Flurst.Nr. 1494/1	Grünland, Unland "Mönden"	55,08 a
Flurst.Nr. 1425	Grünland, Weg "Maienbühl"	8,37 a.

Die Grundstücke sind ausweislich der vorliegenden Grundakten lastenfrei.

§ 2

Die Eigentümer verkaufen die in § 1 beschriebenen Grundstücke an die Gemeinde Riehen zum Kaufpreis von DM 9,-- pro qm, das sind insgesamt

DM 57.105,-- (siebenundfünfzigtausendeinhundertundfünf).

Der Kaufpreis ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Vorliegen folgender Voraussetzungen:

- Eintragung der nachfolgend beantragten Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch;
- Vorliegen des Negativattests der Gemeinde Inzlingen über die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes;
- Vorliegen der Genehmigung des Vertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz durch das Landwirtschaftsamt Lörrach.

Für den Beginn der Fälligkeit ist das Vorliegen der letzten dieser Voraussetzungen maßgebend.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsparteien das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen mitzuteilen.

Verzugszinsen werden zwischen den Vertragsparteien nicht vereinbart.

### § 3

Besitz und Nutzung, öffentliche Lasten und Abgaben gehen ab dem Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung auf den Käufer über. Besitzrechte dritter Personen bestehen nicht.

Es wird keine Gewähr geleistet für die Beschaffenheit der Grundstücke, für Flächenmaßrichtigkeit und Freiheit von eintaglos wirksamen Lasten. Die Grundstücke gehen über, wie sie stehen und liegen. Der Zustand ist dem Käufer bekannt. Die Grundstücke sind nicht erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht anhängig.

§ 4

Sämtliche Kosten des Vertrages und seines Vollzugs im Grundbuch tragen die Vertragsparteien zu gleichen Teilen. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung - bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis - zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruches aus dieser Urkunde im Grundbuch.

Diese Vormerkung erhält in Abt. II und Abt. III 1. Rangstelle.

Die Löschung dieser Vormerkung beim Eigentumswechsel wird heute schon bewilligt, es sei denn, dem Grundbuchamt sind nachrangige Belastungsanträge bezüglich des Kaufobjektes zugegangen oder von ihm vollzogen worden.

Auflassungsvollmacht

Sämtliche Beteiligten bevollmächtigen die Geschäftsstellenbeamten aller Notariatsabteilungen des Notariats Lörrach, nämlich Amtsinspektor Bräutigam, Justizhauptsekretär Greiner sowie Justizobersekretär Martin - je einzeln - zur Erklärung der Auflassung sowie zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge, die zum Vollzug erforderlich oder dienlich sind, desweiteren zur Abänderung und Ergänzung des Vertrages, soweit diese zu seinem Vollzug notwendig oder zweckmäßig sind.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Beantragung der Löschung der Auflassungsvormerkung in Vollzug der obenerklärten Löschungsbewilligung. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Eine eigene Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

Die Auflassung ist zu erklären, wenn und sobald der gesamte Kaufpreis bezahlt ist.

Die Auflassung aufgrund dieser Vollmacht erfolgt auf Anordnung des Notars und unter seiner Überwachung, wenn und sobald der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, daß der Kaufpreis bezahlt ist oder der Käufer die Bezahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

S c h l u ß

1. Beantragt wird die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Belehrung hierzu wurde erteilt.
2. Auf die §§ 24 ff. BBauG. wurde hingewiesen.
3. Der Notar wird ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde auszugsweise dem Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen und diese ganz, geteilt oder beschränkt wieder zurückzunehmen, selbst Eintragungsanträge zu stellen, sämtliche erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen sowie überhaupt alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die in formeller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig.

Alle vorbehaltslosen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar oder dem zuständigen Grundbuchamt allen Beteiligten gegenüber als zugegangen gelten.

4. Die Vertragsschließenden sind darauf hingewiesen, daß sie für Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften, so daß die im Vertrag geregelte Kostenübernahmepflicht nur im Innenverhältnis zwischen den Parteien gilt.  
Sie sind ferner auf das Bestehenbleiben von Sachversicherung, das befristete Kündigungsrecht sowie die Anzeigepflicht an den Versicherer sowie darauf hingewiesen, daß das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht.

5. Der Notar ist in steuerrechtlicher Hinsicht nicht beratend tätig geworden, so daß ihn keine Haftung trifft bezüglich steuerlicher Konsequenzen dieses Vertrages.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages nicht berührt.  
Die Vertragsparteien verpflichten sich, für diesen Fall und für den Fall, daß dieser Vertrag eine regelungsbedürftige Lücke enthält, diesen Vertrag so abzuändern oder zu ergänzen, wie es dem ursprünglich verfolgten wirtschaftlichen Zweck unter angemessener Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen entspricht.
7. Nebenabreden sind nicht getroffen.
8. Beglaubigte Abschriften erhalten:
  - a) das Finanzamt Lörrach
  - b) das Grundbuchamt Inzlingen
  - c) die Gemeinde Inzlingen gem. §§ 24 ff., 143 a BBauG zur Erteilung der Vorkaufsrechtsbescheinigung
  - d) das Landwirtschaftsamt Lörrach zur Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, einzuholen durch den Notar, sofern sie vorbehaltslos erteilt wird
  - e) die Vertragsparteien je eine.



Vorgelesen durch den Notar, genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Paul Bauer Montag.

Paul Bauer

Gerhard Kaufmann

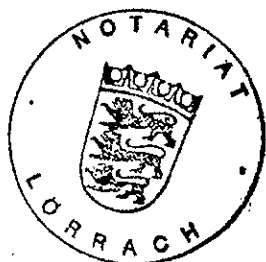
Heidi Götzel

Paul Bauer

Vorstehende Abschrift stimmt mit der amtlich zu verwahrenden  
Urschrift überein.

Lörrach, den 25. Juni 1987

Notariat II Lörrach



Justizrat

Notar

(Dehner)

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

DES

NOTARIAT II LÖRRACH

II Urkundenrolle 2596 / 87

Notariat Lörrach · Bahnhofstraße 6 · 7850 Lörrach

Gemeinde  
Riehen

CH 4125 Riehen

Geschehen zu Lörrach in den Amtsräumen des Notariats am

08. Dezember 1987

Notariat II Lörrach

Vor mir,

Karl-Ferdinand D e h n e r

Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe  
mit dem Amtssitz in Lörrach,

erschieden heute, zu Ziffer 1 ausgewiesen durch  
gültigen Lichtbildausweis, zu Ziffer 2 und 3 persönlich be-  
kannt:

1. Herr Max B a i e r , wohnhaft in CH 4125 Riehen,  
Eisenbahnweg 41, geb. am 11.04.1916, verheiratet,  
schweizerischer Staatsangehöriger, nach Angaben im ge-  
setzlichen Güterstand der Güterverbindung nach schweize-  
rischem Recht lebend,

-auch "der Verkäufer" genannt-,

2. Herr Gerhard Kaufmann, Gemeindepräsident, wohnhaft in CH-4125 Riehen, Bockrainweg 20, geb. am 21.05.1931,
3. Herr Dr. André Grotsch, Gemeindeverwalter, wohnhaft in CH-4125 Riehen, Niederholzstr. 98, geb. am 02.02.1948.

Herr Gerhard Kaufmann handelt als Gemeindepräsident und Herr André Grotsch als Gemeindeverwalter für die Gemeinde Riehen.

Ihre Vertretungsberechtigung wird aufgrund Einsichtnahme in die Gemeindegatzung der Gemeinde Riehen von heute durch den beurkundenden Notar hierher bescheinigt.

- auch "der Käufer" genannt -

Die Anwesenden erklären zur öffentlichen Beurkundung folgenden

### K a u f v e r t r a g

#### § 1

Im Grundbuch von Inzlingen Nr. 1109  
ist Herr Max Baier  
als Eigentümer des Grundstücks  
Flurstück Nr. 1493/1 Grünland 1 ha 3,85 ar  
Unland  
"Mönden"

eingetragen.

Das Grundstück ist ausweislich der vorliegenden Grundakten lastenfrei.

§ 2

Der Eigentümer verkauft das in § 1 beschriebene Grundstück an die Gemeinde Riehen zum Kaufpreis von

9,00 DM pro Quadratmeter, das sind insgesamt 93.465,00 DM.

Der Kaufpreis ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach vorliegen folgender Voraussetzungen:

- Eintragung der nachfolgend beantragten Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch -
- Vorliegen des Negativattests der Gemeinde Inzlingen über die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts.-
- Vorliegen der Genehmigung des Vertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz durch das Landwirtschaftsamt Lörrach -.

Für den Beginn der Fälligkeit ist das Vorliegen der letzten dieser Voraussetzungen maßgebend.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsparteien das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen mitzuteilen.

Verzugszinsen werden zwischen den Vertragsparteien nicht vereinbart.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers beim Schweizerischen Bankverein Riehen, Kto.-Nr. 14-146-213.0.

§ 3

Besitz und Nutzung, öffentliche Lasten und Abgaben gehen ab dem Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung auf den Käufer über. Das Grundstück ist verpachtet. Der Käufer tritt ab Besitzübergang mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Pachtverhältnis ein.

Es wird keine Gewähr geleistet für die Beschaffenheit des Grundstücks, für Flächenmaßrichtigkeit und Freiheit von eintragloswirksamen Lasten. Das Grundstück geht über wie es stehen und liegen. Der Zustand ist dem Käufer bekannt. Das Grundstück ist nicht erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht anhängig.

§ 4

Sämtliche Kosten des Vertrages und seine Vollzugs im Grundbuch tragen die Vertragsparteien zu gleichen Teilen.

Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung - bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis - zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruches aus dieser Urkunde im Grundbuch.

Diese Vormerkung erhält in Abt. II und Abt. III 1. Rangstelle.

Die Löschung dieser Vormerkung beim Eigentumswechsel wird heute schon bewilligt, es sei denn, dem Grundbuchamt sind nachrangige Belastungsanträge bezüglich des Kaufobjektes zugegangen oder von ihm vollzogen worden.

### Auflassungsvollmacht

Sämtliche Beteiligten bevollmächtigen die Geschäftsstellenbeamten aller Notariatsabteilungen des Notariats Lörrach, nämlich Amtsinspektor Bräutigam, Justizhauptsekretär Greiner sowie Justizobersekretärin Zimmermann - je einzeln - zur Erklärung der Auflassung sowie zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge, die zum Vollzug erforderlich oder dienlich sind, desweiteren zur Abänderung und Ergänzung des Vertrages, soweit diese zu seinem Vollzug notwendig oder zweckmäßig sind.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Beantragung der Löschung der Auflassungsvormerkung in Vollzug der obenerklärten Löschungsbewilligung. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Eine eigene Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

Die Auflassung ist zu erklären, wenn und sobald der gesamte Kaufpreis bezahlt ist.

Die Auflassung aufgrund dieser Vollmacht erfolgt auf Anordnung des Notars und unter seiner Überwachung, wenn und sobald der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, daß der Kaufpreis bezahlt ist oder der Käufer die Bezahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.



S c h l u ß

1. Beantragt wird die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Belehrung hierzu wurde erteilt.
2. Auf die §§ 24 ff. BauGB. wurde hingewiesen.
3. Der Notar wird ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde auszugsweise dem Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen und diese ganz, geteilt oder beschränkt wieder zurückzunehmen, selbst Eintragungsanträge zu stellen, sämtliche erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen sowie überhaupt alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die in formeller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig.

Alle vorbehaltslosen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar oder dem zuständigen Grundbuchamt allen Beteiligten gegenüber als zugegangen gelten.

4. Die Vertragsschließenden sind darauf hingewiesen, daß sie für Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften, so daß die im Vertrag geregelte Kostenübernahmepflicht nur im Innenverhältnis zwischen den Parteien gilt. Sie sind ferner auf das Bestehenbleiben von Sachversicherung, das befristete Kündigungsrecht sowie die Anzeigepflicht an den Versicherer sowie darauf hingewiesen, daß das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht.

5. Der Notar ist in steuerrechtlicher Hinsicht nicht beratend tätig geworden, so daß ihn keine Haftung trifft bezüglich steuerlicher Konsequenzen dieses Vertrages.

6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages nicht berührt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, für diesen Fall und für den Fall, daß dieser Vertrag eine regelungsbedürftige Lücke enthält, diesen Vertrag so abzuändern oder zu ergänzen, wie es dem ursprünglich verfolgten wirtschaftlichen Zweck unter angemessener Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen entspricht.

7. Nebenabreden sind nicht getroffen.

8. Beglaubigte Abschriften erhalten:

- a) Finanzamt Lörrach,
- b) das Grundbuchamt Inzlingen - Ausfertigung -,
- c) die Gemeinde Inzlingen, gem. den §§ 24 ff, 195 BauGB. zur Erteilung der Vorkaufsrechtsbescheinigung,
- d) das Landwirtschaftsamt Lörrach, zur Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz,
- e) die Vertragsparteien je eine.

Vorgelesen durch den Notar, genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

*Mano Baier - Halder*

*Benhard Kaufmann*

*André Götzel*

*Jan, Notar*

Vorstehende Abschrift stimmt mit der amtlich zu verwahrenden  
Urschrift überein.

Lörrach, den

10. Dez. 1987

Notariat II Lörrach

Justizrat

Notar

(Dehner)

