

## Umweltmanagement III

# Vom Umgang mit Altlasten und seinen Konsequenzen

Nicht jede Verschmutzung des Bodens ist eine Altlast im Sinne des Gesetzes. Die Belastung von Gebäuden mit gefährlichen Stoffen wie Asbest et cetera fällt beispielsweise nicht unter den Altlastenbegriff. Das ist nicht nur hinsichtlich der Entschädigungsfragen von Bedeutung, sondern bedarf auch der besonderen Berücksichtigung bei Grundstücksübertragungen.

› Mathias Birrer

Als Altlast im Sinne des Gesetzes (insbesondere der Altlastenverordnung) gelten nur als infolge ihrer Belastung sanierungsbedürftige Standorte. Als Belastung bezeichnet man Abfälle im Boden. Saniert werden müssen nur Grundstücke mit Belastungen, die schädliche oder lästige Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen beziehungsweise die konkrete Gefahr besteht, dass es hierzu kommen kann. Belastungen, die sich nicht mit dieser Konsequenz auswirken beziehungsweise sich nicht im Boden befinden, gelten nicht als Altlasten im Sinne des Gesetzes. Das hat für den Grundeigentümer Konsequenzen, auf die nachstehend eingegangen wird.

## Altlastenkataster

Die Kantone wurden im Zuge der Revision der Umweltschutzgesetzgebung 1997 verpflichtet, einen Kataster über alle belasteten Standorte zu erstellen. Im Kataster sind alle bekannten, räumlich begrenzten Belastungen verzeichnet, das heisst sowohl diejenigen, die saniert werden müssen (Altlasten), als auch die nicht sanierungsbedürftigen Standorte. Schliesslich sind im Kataster auch Stand-

orte verzeichnet, die noch darauf untersucht werden müssen, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind.

### ! kurz & bündig

- › Als Altlast im Sinne des Gesetzes gelten nur als infolge ihrer Belastung sanierungsbedürftige Standorte. Als Belastung bezeichnet man Abfälle im Boden.
- › Die Kosten für die Untersuchung und Sanierung von belasteten Standorten sind durch die Verursacher der Belastung zu tragen.
- › Als Verursacher gilt nicht nur derjenige, der die Verschmutzung des Bodens durch sein Verhalten verursacht hat, sondern auch derjenige, der zum Zeitpunkt der Untersuchung oder Sanierung Eigentümer des verschmutzten Bodens ist.
- › Dem Käufer eines Grundstücks wird empfohlen, sich beim Kauf mit dem Altlastenkataster und auch der Historie des Grundstücks auseinanderzusetzen.

Befasst man sich mit dem Kauf oder Verkauf eines Grundstücks, sollte man sich auf jeden Fall erkundigen, ob das betroffene Grundstück im Altlastenkataster verzeichnet ist.

Zu bedenken ist aber, dass das Fehlen eines Eintrags nicht heisst, dass künftig auf den Eigentümer keine Kosten für die Sanierung von Verschmutzungen zukommen können. Denn trotz fehlendem Eintrag kann sowohl der Boden Belastungen enthalten, die zwar nicht sanierungsbedürftig im Sinne des Gesetzes sind, aber im Rahmen eines Bauvorhabens aus dem Erdreich entfernt werden müssen. So zum Beispiel Bauabfälle aus vergangenen Zeiten oder Schadstoffe in Baumaterialien von Gebäuden wie Asbest.

## Kostenträger von Altlasten

Die Kosten für die Untersuchung und Sanierung von belasteten Standorten sind durch die Verursacher der Belastung zu tragen. Als Verursacher gilt nicht nur derjenige, der die Verschmutzung des Bodens durch sein Verhalten verursacht hat, sondern auch derjenige, der im Zeitpunkt der Untersuchung oder Sanierung Eigen-

tümer des verschmutzten Bodens ist. Fachtechnisch wird derjenige, der die Belastung mit Abfällen zu verantworten hat, als Verhaltensstörer und der Eigentümer als Zustandsstörer bezeichnet. Für die Kosten der Untersuchung und Sanierung hat primär der Verhaltensstörer – also der eigentliche Verursacher (zum Beispiel Inhaber einer Mülldeponie) – und sekundär der Eigentümer als Zustandsstörer einzustehen.

Der Eigentümer ist aber nur dann von der Kostentragung vollumfänglich befreit, wenn er den Nachweis erbringt, dass er trotz der gebotenen Sorgfalt beim Grundstückskauf von der Belastung keine Kenntnis haben konnte. Für den Käufer empfiehlt es sich daher, dass er sich im Rahmen des Grundstückskaufs nicht nur mit dem Altlastenkataster, sondern auch der Historie des Grundstücks auseinandersetzt. Je nach Grad der Verletzung der Sorgfalt hat der Eigentümer andernfalls gemäss konstanter Praxis 10 bis 30 Prozent der Untersuchungs- und Sanierungskosten zu tragen. Kann der Verursacher nicht mehr ermittelt oder zur Rechenschaft gezogen werden und ist auch der Eigentümer nicht in der Lage, die Untersuchungs- beziehungsweise Sanierungs-

kosten zu bezahlen, muss das Gemeinwesen dafür aufkommen.

Um die Gemeinwesen zu schützen, bedarf jede Handänderung an einem im Kataster der belasteten Standorte verzeichneten Grundstück seit 2014 der Zustimmung der kantonal zuständigen Behörde. Diese Zustimmung kann von der Sicherstellung der voraussichtlichen Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten durch den Verursacher abhängig gemacht werden. Eine solche Sicherstellung ist für die spätere definitive Kostenverteilung nicht bindend.

### Kosten für Bauherrenaltlasten

Abfälle auf einem belasteten Standort, die weder überwachungs- noch sanierungspflichtig sind (sogenannte «Bauherrenaltlasten») beziehungsweise die keine örtlich begrenzte Ausdehnung aufweisen (Bei Schadstoffbelasteten Böden entlang von Autobahnen), gelten nicht als Altlasten. Dasselbe gilt für schädliche Stoffe in Gebäuden. Für die Beseitigung solcher Abfälle gelten die soeben dargelegten Regeln zur Kostenverteilung nicht, obwohl auch solche Abfälle dem Grundeigentümer Mehrkosten verursachen können. Ins-

besondere in Zusammenhang mit baulichen Veränderungen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss für solche belasteten Standorte nämlich regelmässig der Nachweis erbracht werden, dass das betreffende Grundstück nicht sanierungsbedürftig ist oder wird beziehungsweise eine Sanierung durch das Bauvorhaben nicht unzumutbar oder erschwert wird. Verunreinigtes Aushub- oder Abbruchmaterial muss zudem besonders aus- oder abgebaut, entsorgt oder deponiert werden. Diese Nachweise oder Massnahmen können zu beträchtlichen Mehrkosten führen, für die der Voreigentümer bzw. der effektive Verursacher nicht über die gesetzlichen Bestimmungen zur Verantwortung gezogen werden kann.

Eine Inanspruchnahme des Voreigentümers für solche Kosten ist nur möglich, wenn im entsprechenden Vertrag (einem Kauf-, Schenkungs- oder Baurechtsvertrag etc.) hierzu privatrechtliche Absprachen getroffen werden.

Eine Besonderheit hinsichtlich der Kosten für die Beseitigung von belastetem, nicht eine Altlast darstellendem Material (Bau-

Anzeige

**26 Optiker-Fachgeschäfte**  
**6 Glasbläsereien**  
**18 Fensterproduzenten**

Und für über 12'288  
weitere KMUs schlägt  
unser Herz tagtäglich.



asga  
pensionskasse



herrenaltlast) gilt für alle Grundstücke, die zwischen dem 1. Juli 1972 und dem 1. Juli 1997 erworben worden sind: Muss ein Eigentümer solches Material entfernen, so kann er in der Regel zwei Drittel der dafür anfallenden Untersuchungs- und Entsorgungskosten vom Verursacher und früheren Inhaber des Standorts zurückverlangen, wenn er kumulativ a) dem Käufer keine Entschädigung für die Belastung geleistet oder ihm einen Preisnachlass gewährt hat und b) die Entfernung der Belastung für die Erstellung oder Änderung von Bauten notwendig war. Solche Ansprüche können allerdings längstens bis zum 1. November 2021 geltend gemacht werden.

### Was vertraglich zu regeln ist

Die sich betreffend Verunreinigungen im Boden und in Gebäuden im Veräußerungsvertrag aufdrängenden Abreden sind natürlich immer eine Frage der Perspektive: Während der Veräußerer möglichst wenig Verantwortung übernehmen möchte, will der Erwerber genau das Gegenteil. Die zu treffenden Abreden sind daher in aller Regel Verhandlungssache

und damit auch preisrelevant. Zu bedenken und zu verhandeln sind dabei insbesondere die folgenden Themenbereiche:

- › Haftung für Altlasten: Wie oben dargestellt, enthält das Altlastenrecht bestimmte Regeln zur Verteilung der aus Altlasten fließenden Kosten. Diese öffentlich-rechtlichen Bestimmungen können parteiintern natürlich abgeändert werden. So kann beispielsweise vereinbart werden, dass die allfälligen durch den neuen Eigentümer als Zustandsstörer zu tragenden Kosten durch den Veräußerer zu übernehmen sind.
- › Haftung für Belastungen, die nicht als Altlasten gelten: Unter Vorbehalt insbesondere einer kauf- oder haftungsrechtlichen Verantwortlichkeit des Veräußerers hat grundsätzlich der Erwerber eines Grundstücks für die Beseitigung aller Belastungen aufzukommen, die nicht Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung darstellen. Soll der Veräußerer für diese Kosten zur Rechenschaft gezogen werden können, ist das vertraglich entsprechend zu vereinbaren.
- › Sanierungsprozess: Je nachdem ob und

wenn ja, wie Belastungen saniert werden, können sich unterschiedliche Kostenfolgen ergeben. Zudem haben verschiedene Methoden in der Regel auch unterschiedliche terminliche Konsequenzen. Der Prozess betreffend des Entscheids und des Vorgehens bei der Sanierung sind daher ebenso vertraglich zu regeln wie die Frage, ob allfällige Belastungen durch den Veräußerer oder den Erwerber zu beseitigen sind.

- › Verjährungsfristen: Die gesetzlichen Verjährungsfristen sind aufgrund der unterschiedlichen Anspruchsgrundlagen nicht sehr übersichtlich. Im Einzelfall können sich Auslegungsfragen stellen. Mit einem Jahr sind die Verjährungsfristen zudem teilweise recht kurz. Es empfiehlt sich daher, die Verjährungsfrist für die Ansprüche des Erwerbers vertraglich zu vereinbaren.

Seitens des Veräußerers wird häufig ein genereller Gewährleistungsausschluss für abfallmässige Belastungen des Bodens und der Bausubstanz gewünscht. Solche Ausschlussklauseln sind grundsätzlich zulässig. Zu beachten ist aber Folgendes: Zum einen kann die Gewährleistung für zugesicherte Eigenschaften ebenso wenig wegbedungen werden wie für arglistig verschwiegene Tatsachen. Hat der Veräußerer beispielsweise in den Angebotsunterlagen festgehalten, eine Bauteile sei nur mit «umweltverträglichen» Baustoffen erstellt worden, kann er sich nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass im Gebäude Asbest verwendet wurde. Für seine Zusicherung, «umweltverträgliche» Baustoffe verwendet zu haben, hat er trotz Gewährleistungsausschluss einzustehen.

Das Gleiche gilt, wenn der Veräußerer dem Erwerber wesentliche Informationen arglistig verschweigt. Schliesslich ist auf die allgemeinen Schranken der Freizeichnung zu verweisen. Insbesondere kann sich der Veräußerer nicht von Ansprüchen aus Mängeln freizeichnen, die völlig ausserhalb dessen liegen, womit der Erwerber vernünftigerweise rechnen

musste. Da der unerfahrene Käufer bei einem Kauf eines «unverdächtigen» Grundstücks nicht mit Altlasten rechnen muss, ist eine Freizeichnung nur dann möglich, wenn der Käufer zuvor auf die Möglichkeit von Altlasten hingewiesen wird.

### Fazit

Der Begriff «Altlasten» und die dafür vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen umfassen nicht wie landläufig angenommen jede Verunreinigung des Bodens oder bestehender Bausubstanz mit umweltgefährdenden Stoffen. Als Folge davon sind auch nicht alle Grundstücke, auf welche umweltgefährdende Stoffe im Grund und Boden zu verzeichnen sind, im kantonalen Altlastenkataster verzeichnet. Bei der Handänderung von Grundstücken empfiehlt es sich daher, dem Thema «Altlasten» ein besonderes

Augenmerk zu schenken. Dazu ist nicht nur eine Prüfung des Grundstücks durch einen Sachverständigen notwendig, es drängt sich auch die Prüfung des Kauf-,

Schenkungs- oder Baurechtsvertrags etc. durch einen Fachmann auf. Anders lassen sich allenfalls kostspielige und zeitintensive Folgen nicht ausschliessen. <<



### Porträt



#### Mathias Birrer

Rechtsanwalt, Partner

Mathias Birrer ist Rechtsanwalt und Partner bei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG.

Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte ist eine national und international tätige Wirtschaftskanzlei, inklusive Notariat, mit Büros in Luzern und Baar (ZG).



### Kontakt

[mathias.birrer@krlaw.ch](mailto:mathias.birrer@krlaw.ch), [www.krlaw.ch](http://www.krlaw.ch)

Anzeige

# Weiterbildungen in Unternehmensführung und Leadership. **Informationsabend**

**Mittwoch, 6. Juni, 17.30 Uhr**  
Fachhochschulzentrum St.Gallen

**Details und Anmeldung:**  
[www.fhsg.ch/infoanlass](http://www.fhsg.ch/infoanlass)

 **FHS St.Gallen**  
 Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften



**Fabian Schläpfer,**  
FHS-Absolvent,  
Business Development,  
Abacus Research AG

FHO Fachhochschule Ostschweiz