

Belasteter Standort oder Altlast?

Von *lic. iur. Gudrun Bürgi-Schneider*
 Expertin im Altlastenrecht, Partnerin
 bei Bürgi Nägeli Rechtsanwälte

und RA Urs Bürgi

Inhaber des zürcherischen Notar-,
 Grundbuch- und Konkursverwalter-
 Patentes, Partner bei Bürgi Nägeli
 Rechtsanwälte, Zürich

Bis zum 1. Juli 1997 wurden Belastungen des Untergrundes nur nach dem Störerprinzip aus den Gewässerschutzbestimmungen geahndet. Mit der Revision '97 des Umweltschutzgesetzes (USG) wurde eine bundesrechtliche Grundlage geschaffen, welche nicht nur die Einwirkungen auf Gewässer, sondern alle Umweltstörungen (Boden, Wasser, Luft) erfasst. Die nun per 1. November 2006 in Kraft gesetzte Revision soll seither im Rechtsalltag festgestellte Probleme auf Gesetzesebene klären. Wie sich die neue Praxis aufgrund dieser Bestimmungen entwickeln wird, ist heute nicht abschätzbar.

Laien, aber auch viele Immobilienprofis sind mit der Terminologie und den unterschiedlichen Belastungsabstufungen nicht vertraut. Deshalb können sie trotz Presseberichten die Änderungen aus der Revision 2006 nicht einordnen. Ergebnisse sind schlecht redigierte Ver-

tragsbestimmungen in den Grundstückkaufverträgen und Klauseln zur Baugrundverantwortung in den (Bau-)Werkverträgen, je mit Kostenfolgen.

Richtige Verwendung der Begriffe

Belasteter Standort: Ein Standort, dessen Belastung von Abfällen stammt und eine beschränkte Ausdehnung aufweist (Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten – Altlasten-Verordnung, AltIV 2 Abs. 1). Er umfasst Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte und Unfallstandorte. Belastete Standorte können sanierungsbedürftig sein. Nicht sanierungsbedürftige Standorte können so lange belassen werden, als die Belastungen nicht bewegt werden.

Altlasten: Altlasten sind sanierungsbedürftige belastete Standorte (qualifizierter Tatbestand). Sanierungsbedürftig ist ein belasteter Standort dann, wenn er zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führt oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen (AltIV 3 Abs. 2 und 3).

Altlasten unterscheiden sich in ihrer Beschaffenheit nicht unbedingt von nicht sanierungsbedürftigen belasteten Standorten; der Unterschied liegt oft allein in ihrem Gefährdungspotential aufgrund

ihrer speziellen Lage (z.B. im Bereich eines Grundwasservorkommens). Im Gebiet eines nicht sanierungsbedürftigen belasteten Standortes kann es auch sog. Hotspots geben, d.h. Altlasten, die saniert werden müssen; in einem solchen Fall ist eine saubere Abgrenzung erforderlich, um unnötige Untersuchungs- und Deponiekosten zu vermeiden.

Dazu kommt, dass, je nach möglichem gefährdetem Gut (z.B. Grundwasser oder Oberflächengewässer), die Grenzwerte, die einen belasteten Standort zu einer Altlast werden lassen, verschieden sind. Die Abgrenzung ist daher sehr differenziert zu betrachten.

Abfall: Wird das Material eines belasteten Standortes – sanierungsbedürftig oder nicht – ausgehoben, so wird es zu Abfall und muss vorschriftsgemäss entsorgt werden. Nachdem das Material einer Altlast die gleiche Beschaffenheit aufweisen kann wie ein nicht sanierungsbedürftiger belasteter Standort, ist der Preis für die Deponierung oder Reinigung solcher Materialien derselbe.

Kostentragungspflichten

Bei belasteten Standorten ohne Sanierungspflicht: Mit der Revision des USG vom letzten November wurde ein neuer Artikel in das Gesetz eingefügt, nämlich USG 32 b bis mit dem Titel «Finanzierung bei Aushubmaterial von belasteten Standorten». Der Artikel erfasst jedoch nur Aushubmaterial aus belasteten Standorten ohne Sanierungspflicht, d.h. ohne schädliche oder lästige Einwirkungen oder der Gefahr, dass solche entstehen.

Nachdem die ordnungsgemässe Entsorgung von Aushub aus belasteten Standorten aufgrund seiner Kontamination dieselben hohen Kostenfolgen haben kann wie der Aushub einer Altlast, bestand ein Regelungsbedarf, da viele Grundeigentümer über Land verfügen, das sie in einer Zeit erworben haben, in welcher die hohen Kosten aus belasteten Standorten mit oder ohne Sanierungspflicht kein oder kaum ein Thema waren; entsprechend wurden damals auch keine diesbezüglichen Regelungen getroffen. Der Gesetzgeber hat zwar dem Bedürfnis

BÜRGI NÄGELI

Rechtsanwälte

Bevorzugte Tätigkeitsgebiete:
 Standortberatung und Ausländerrecht
 Privates und öffentliches Bau- und Planungsrecht
 Handels- und Gesellschaftsrecht
 Insolvenz und Sanierungsrecht
 Erbrecht und Nachlassplanung
 Banken- und Versicherungsrecht
 Marken- und Urheberrecht
 Steuerrecht
 Telekommunikationsrecht
 Öffentliches Recht
 Prozessführung
 Schiedsgerichtsbarkeit
 Notariats-Service

Sprachen:
 Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch, Spanisch

Grossmünsterplatz 9, CH-8001 Zürich
 phone +41 (0)44 268 40 50
 fax +41 (0)44 268 40 55

Niederlassungen in Bern,
 Basel, Schlieren,
 St. Gallen und Zug.

info@bnlawyers.ch
www.bnlawyers.ch

Kontaktperson:
 lic. iur. Gudrun Bürgi-Schneider

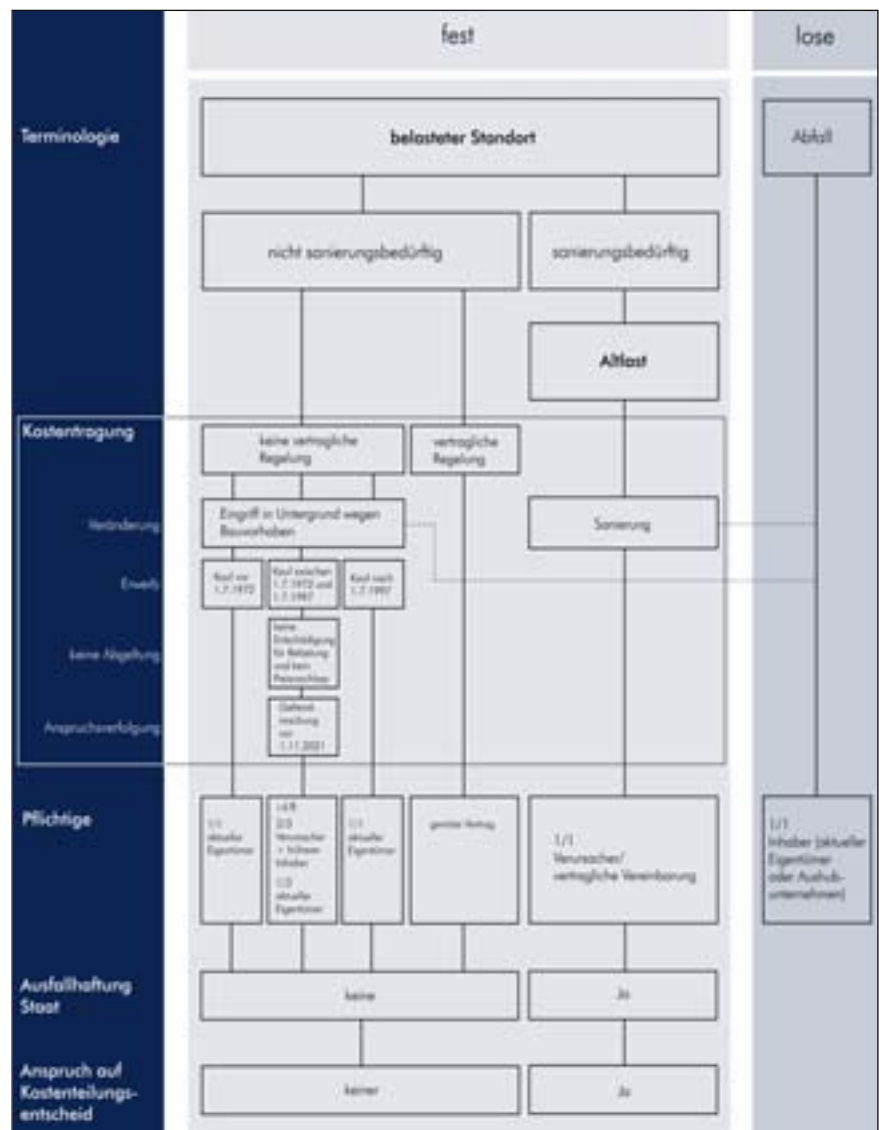
dieser Grundeigentümer entsprechen, aber die Regelung mit Einschränkungen versehen: *So können in der Regel zwei Drittel der Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung des Materials von den Verursachern der Belastung und den früheren Inhabern des Standortes verlangt werden, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:*

- Der Verursacher hat keine Entschädigung für die Belastung geleistet oder die früheren Inhaber haben beim Verkauf des Grundstücks keinen Preisnachlass wegen der Belastung gewährt.
- Die Entfernung des Materials ist notwendig (für Erstellung oder Änderung von Bauten).
- Der heutige Eigentümer hat das Grundstück zwischen dem 1. Juli 1972 und dem 1. Juli 1997 erworben.
- Die Geltendmachung erfolgt nicht nach dem 1. November 2021.

Bei lediglich belasteten Standorten besteht keine Ausfallhaftung des Gemeinwesens und kein Anspruch auf Kostenteilung durch die öffentliche Hand. Eine Besonderheit in einem öffentlich-rechtlichen Erlass stellt die Geltendmachung beim Zivilgericht am Ort der gelegenen Sache dar.

Bei belasteten Standorten mit Sanierungspflicht (Altlasten): Trifft einen belasteten Standort die Pflicht zur Sanierung, so kommen die Regelungen gemäss USG 32c ff. zur Anwendung. Die Einschränkungen, wie sie in USG 32 b bis statuiert werden, fallen gänzlich weg; stattdessen gilt:

- Der Verursacher (nicht aber ein früherer Inhaber, der keine Ursache gesetzt hat und bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte) kann vollumfänglich für die Kosten aus notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte belangt werden.
- Bei mehreren Verursachern werden die Kosten entsprechend den Anteilen an der Verursachung aufgeteilt.
- Ist ein Verursacher nicht ermittelbar oder zahlungsunfähig, trägt das zuständige Gemeinwesen dessen Kostenanteil (Ausfallhaftung).



- Ein Verursacher kann eine Kostenverteilung durch die Behörde verlangen.
- Das zuständige Gemeinwesen trägt die Kosten für von ihm angeordnete Untersuchungen, sofern diese ergeben, dass das Grundstück nicht belastet ist.

Bei Abfall: Der Inhaber von Abfällen trägt die Kosten der Entsorgung (USG 32). Wird ein belasteter Standort ausgehoben, wird der Inhaber des Standortes zum Inhaber des Abfalls und ist primär zu dessen ordentlicher Entsorgung verpflichtet. Es ist daher unbedingt erforderlich, rechtzeitig Regelungen zur Kostentragung zu treffen und dem Aushubunternehmer im Werkvertrag einen unverzüglichen Baustopp vorzugeben. Eine Regressnahme ausserhalb der beschriebenen Vorgaben ist in diesem Fall sonst nicht mehr möglich, und der Inhaber des Standortes hat vollumfänglich für die Abfallentsorgungskosten aufzukommen.

Bedeutung des Katasters

Die Kantone führen einen Kataster, in dem alle ermittelten belasteten Standorte eingetragen werden. Er ist öffentlich zugänglich und ein wichtiges Element für eine erste Orientierung zu einer allfälligen Belastung eines Grundstücks. Der Kataster ist ein Hilfsmittel für die Behörden, Gefährdungen von Polizeigütern zu erkennen und abzuwenden. Beim Erwerb einer Liegenschaft allein auf den Kataster abzustellen ist risikoreich, da der Kataster der belasteten Standorte keinen Anspruch auf Vollständigkeit gewährt.

Fazit

Die mit der Revision ins USG neu eingefügten Artikel schaffen zwar klareres Recht, entbinden aber weder Immobilienkäufer noch -verkäufer von ihrer Obliegenheit, auf sorgfältige Regelungen gerade in Kauf- oder Werkverträgen zu achten. ●