

„ATLASTEN“, EIN MEHRDEUTIGER BEGRIFF

von Christian Berz (Text)

Beim Kauf eines Grundstücks sind bei den Vertragsverhandlungen „Altlasten“ regelmässig ein Thema. Dabei wird unter dem Begriff oft Unterschiedliches verstanden – mit weitreichenden Konsequenzen.



Riesiger Innenraum der Sondermülldeponie im aargauischen Kolliken.

▲ Spätestens seit der Inangriffnahme der äusserst aufwendigen Gesamt-sanierung der Sondermülldeponie in Kölliken AG sind „Altlasten“ regelmässig Thema bei Vertragsverhandlungen über den Kauf eines Grundstücks, sei es, dass der Verkäufer eine Haftung für allfällige Altlasten explizit ausgeschlossen haben will, sei es, dass der Käufer den Verkäufer hierfür ausdrücklich haftbar machen will. Dabei übersehen die Vertragsparteien oft, dass unter dem Begriff „Altlasten“ Unterschiedliches verstanden wird, mit weitreichenden Konsequenzen, wenn es später einmal zum Streit über die Auslegung dieses Begriffs kommen sollte.

ALTLASTEN IM UMWELTRECHTLICHEN SINN

Das Problem liegt darin, dass Altlasten im Sinne des Umweltrechts nicht irgendwelche mit Abfällen belastete Standorte sind, wie man aufgrund eines umgangssprachlichen Verständnisses des Begriffes annehmen könnte. Der Begriff wird in der einschlägigen Altlastenverordnung (Art. 2 Abs. 3 AltIV) viel enger definiert, nämlich als sanierungsbedürftiger belasteter Standort. Sanierungsbedürftig im Sinne dieser Begriffsdefinition ist ein Standort nur dann, wenn von ihm schädliche oder lästige Einwirkungen auf Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Boden oder Luft ausgehen und diese Einwirkungen eine gewisse, in den Anhängen zur Altlastenverordnung geregelte Intensität aufweisen (oder zumindest eine konkrete Gefahr hierfür besteht). Ist dies der Fall, so muss der Standort nach den Vorgaben der zuständigen Behörde innerhalb einer angemessenen Frist so weit saniert werden, dass keine Gefahr mehr vom Standort ausgeht. Man spricht in diesem Zusammenhang von einem „Quellenstopp“.

ÜBRIGE BELASTUNGEN, DIE KEINE „ALTLASTEN“ SIND

Entsprechend der vorerwähnten Definition gibt es auch belastete Standorte, die nicht sanierungsbedürftig sind und somit keine Altlasten im umweltrechtlichen Sinne sind. Von den in den Kataster über die belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Grundstücken ist gemäss Einschätzung von kantonalen Fachstellen nur eine kleine Minderheit effektiv sanierungsbedürftig. Bei den übrigen Standorten handelt es sich um „nur“ belastete Standorte oder um solche, die lediglich überwacht und (zumindest einstweilen) nicht saniert werden müssen.

Bei den nur belasteten Standorten hat der jeweilige Eigentümer – abgesehen von allfälligen Voruntersuchungen zur Abklärung einer Sanierungs- oder Überwachungspflicht – einstweilen

keine weiteren Massnahmen zu treffen. Die Folgen der Belastung zeigen sich in der Regel erst dann, wenn bauliche Veränderungen geplant sind. Dann muss im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zunächst nachgewiesen werden, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Vorhaben auch nicht sanierungsbedürftig wird. Zudem ist sicherzustellen, dass eine allfällige spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird (weil z.B. das geplante Bauwerk direkt auf dem belasteten Teil des Grundstücks zu liegen kommt). Von Bedeutung ist jedoch vor allem, dass das belastete Aushubmaterial nach Massgabe eines zu bewilligenden Entsorgungskonzeptes verwertet (soweit dies ökologisch sinnvoll, technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist) oder auf besondere Weise deponiert werden muss, was beides mit erheblichen Mehrkosten verbunden sein kann. Erst wenn ein solches Entsorgungskonzept bewilligt ist, wird die Baufreigabe erteilt.

Abgesehen von der erwähnten Einschränkung des Begriffs der „Altlasten“ aufgrund der Intensität der Einwirkung auf die Umwelt wird dieser Begriff auch noch hinsichtlich der Lage und der Herkunft der Belastung eingegrenzt. Als belasteter Standort (und damit auch als Altlast) gelten nur Belastungen des Untergrundes, nicht aber der Bausubstanz selbst. Aus diesem Grund handelt es sich etwa bei Asbestvorkommen in einem Gebäude gemäss herrschender Lehre nicht um einen belasteten Standort (und damit auch nicht um eine Altlast). Dasselbe gilt für Belastungen des Untergrundes, die nicht von Abfällen stammen und die keine lediglich örtlich begrenzte Ausdehnung haben, sondern ein grösseres Gebiet betreffen. Dies ist der Grund, weshalb Schadstoffeinträge, die in Siedlungs- und Industriegebieten oder entlang von Verkehrswegen durch die Luft erfolgen, ebenfalls keine belasteten Standorte bzw. Altlasten sind.

Aufgrund des eng definierten Begriffs der „Altlasten“ im umweltrechtlichen Sinne lässt sich erahnen, dass man sich über die Tragweite einer in einem Kaufvertrag geregelten Gewährleistungspflicht für Altlasten trefflich streiten kann, wenn der Begriff nicht näher definiert worden ist. Der Verkäufer will den Begriff einschränkend, im umweltrechtlichen Sinne verstanden wissen, während der Käufer dem Begriff eine weitergehende Bedeutung nach Massgabe des umgangssprachlichen Verständnisses beimessen will. Der Auslegungsstreit ist vorprogrammiert. In der Lehre wird in Zweifelsfällen für einen umgangssprachlichen, d.h. für einen weitergehenden Inhalt plädiert (vgl. Lorenz Lehmann, Risiko Altlasten: Was abzuklären ist und was in die Verträge gehört, BRT 2009, S. 103 ff., mit weitergehenden Ausführungen zu dieser Thematik).

KOSTENVERTEILUNGSVERFAHREN NUR FÜR ALTLASTEN IM ENGEN SINNE MÖGLICH

Dringt der Verkäufer mit seinem ablehnenden Standpunkt vor Gerichten durch, stellt sich für den Käufer die Frage, ob er allenfalls beim Staat Ersatz für die Kosten erhalten kann, die ihm etwa mit der Entsorgung von belastetem Material erwachsen. Das Umweltschutzgesetz (USG) sieht in Art. 32d ein öffentlich-rechtliches Kostenverteilungsverfahren vor, mit welchem die Kosten, die dem jeweiligen Eigentümer im Zusammenhang mit der Untersuchung, Überwachung und Sanierung von Bodenbelastungen erwachsen, ganz oder teilweise auf den eigentlichen Verursacher überwältzt werden können. Lässt sich der Verursacher nicht mehr feststellen oder ist dieser nicht in der Lage, für die Kosten aufzukommen, so trägt der Staat die entsprechenden Ausfallkosten. Gegenstand dieses Verfahrens sind nun aber ebenfalls nur Massnahmen im Zusammenhang mit Altlasten im engen umweltrechtlichen Sinne. Immerhin können Kosten für Voruntersuchungen zwecks Abklärung einer Sanierungsbedürftigkeit eines Grundstücks, auch wenn es sich später als nicht sanierungsbedürftig erweist, sowie einzelne weitere Untersuchungsmassnahmen ebenfalls Gegenstand eines Kostenverteilungsverfahrens sein. Dies gilt auch dann, wenn diese Massnahmen vom Eigentümer „freiwillig“ und nicht auf Anordnung der Behörden ausgeführt worden sind. In den übrigen Fällen bleibt dem Käufer bzw. Bauherrn auch dieser Weg verwehrt, und die Kosten für minder belastete Standorte bleiben definitiv bei ihm hängen. Hierfür hat sich der Begriff „Bauherrenaltlast“ eingebürgert.

Der Gesetzgeber hat die Problematik der Bauherrenaltlasten erkannt und im Jahre 2005 versucht, die Möglichkeit einer zivilrechtlichen Überwälzung solcher Kosten auf den Voreigentümer oder den Verursacher zu schaffen. Die dabei in das Umweltschutzgesetz eingefügte Bestimmung von Art. 32bbis USG ist aufgrund des sehr engen Anwendungsbereichs jedoch zahlenmässig nur von geringer Bedeutung. Denn in den Anwendungsbereich jener Bestimmung fallen nur Grundstückskäufe, bei denen der Eigentumserwerb zwischen 1. Juli 1972 und 1. Juli 1997 erfolgt ist.

NICHT ALLE MASSNAHMEN SIND ALTLASTENRECHTLICH NOTWENDIG

Selbst in jenen Fällen, bei denen unstrittig ist, dass eine Altlast im umweltrechtlichen Sinne vorliegt und der Verkäufer hierfür eine Gewährleistungspflicht übernommen hat, kann ein Käufer nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass der Verkäufer sämtliche bei der Realisierung eines Bauvorhabens anfallenden Mehrkosten zu ersetzen hat. Denn ein Verkäufer wird sich auf den Standpunkt stellen, dass ein Grossteil der dabei getroffenen Massnahmen altlastenrechtlich gar nicht notwen-

dig gewesen sei, weil der Käufer Massnahmen getroffen habe, die über eine eigentliche Sanierung im Sinne des Quellenstopps hinausgegangen seien und für welche er entsprechend nicht aufzukommen habe. Dies gilt namentlich für die in der Praxis anzutreffenden Totalsanierungen, mit welchen der Eigentümer eine Löschung des Grundstücks im KbS anstrebt, was altlastenrechtlich jedoch gar nicht erforderlich ist.

In der Praxis ist man daher bestrebt, eine vertragliche Regelung zu schaffen, in welcher diejenigen Massnahmen, für welche der Käufer vom Verkäufer Kostenersatz beanspruchen kann, genauer umschrieben werden. Dabei wird verschiedentlich darauf Bezug genommen, welche Massnahmen von der zuständigen Behörde altlastenrechtlich angeordnet werden. Das Problem solcher Verweise liegt jedoch darin, dass im Falle eines Bauvorhabens auf belasteten Standorten häufig gar keine Massnahmen angeordnet werden, sondern bloss – etwa aufgrund eines Entsorgungskonzepts – genehmigt werden. In solchen Fällen bietet sich als Lösung an, die altlastenrechtlich notwendigen Massnahmen hypothetisch zu ermitteln und von den übrigen, bloss baulich bedingten Massnahmen abzugrenzen (nähere Hinweise zu diesem Vorgehen vgl. Lorenz Lehmann, S. 109 ff.).

FAZIT

Wird in Grundstückskaufverträgen und ähnlichen Verträgen (z.B. Baurechtsverträgen) eine Regelung über die Haftung für „Altlasten“ aufgenommen, so empfiehlt es sich, genauer zu regeln, was für Belastungen die Parteien darunter verstehen und welche Massnahmen von der Gewährleistung des Verkäufers erfasst werden sollen. Dabei dürfte es mit einer Rolle spielen, wofür der Käufer ein Grundstück verwenden will. Bei belastungsrelevanten Grundstücken erscheint es zudem angezeigt, den Untergrund stichprobenartig zu untersuchen und die möglichen Kosten und Massnahmen vorab abzuschätzen, um eine sachgerechte Regelung der Altlastenproblematik mit abschätzbaren finanziellen Risiken für beide Parteien zu erreichen. Auch erscheint es häufig angezeigt, die Gewährleistungs- und Verjährungsfristen besonders zu regeln. 