



Revision des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes

Per 1. Juli 2014 treten die Absätze 3 und 4 des neuen Artikels 32d^{bis} Umweltschutzgesetz (USG) in Kraft. Diese sehen eine Bewilligungspflicht für die Veräusserung oder Teilung eines Grundstückes vor, welches im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

Belastete Standorte, sanierungsbedürftige Standorte (Altlasten) und Asbest

Belastete Standorte können in drei Gruppen eingeteilt werden (Art. 2 Abs. 1 Altlastenverordnung (AltIV)):

- Ablagerungsstandorte (stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien und andere Abfallablagerungen, mit Ausnahme solcher, auf welchen ausschliesslich unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- oder Abraummaterial gelagert ist),
- Betriebsstandorte (Standorte, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen oder Betrieben stammt, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) oder
- Unfallstandorte (Standorte, die wegen ausserordentlicher Ereignisse, einschliesslich Betriebsstörungen, belastet sind).

Sanierungsbedürftig sind die belasteten Standorte, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen (Art. 2 Abs. 3 AltIV). Nur wenn ein belasteter Standort sanierungsbedürftig ist, handelt es sich um eine Altlast (Art. 2 Abs. 3 AltIV).

In den letzten Jahren haben die Kantone einen Kataster der belastete-

ten Standorte erstellt. Dieser kann in den meisten Kantonen über Internet eingesehen werden (BS: www.geo-bs.ch; BL: www.geo.bl.ch, BE: www.apps.be.ch/geo/de; ZH: www.maps.zh.ch).

Im Kataster werden gemäss Art. 5 Abs. 4 AltIV einerseits diejenigen Standorte aufgenommen, bei welchen räumlich begrenzte Belastungen vorhanden, von denen aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (belastet ohne Untersuchungsbedarf). Andererseits werden diejenigen Standorte erfasst, bei welchen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind (belastet mit Untersuchungsbedarf). Diese Untersuchungen sind zum Teil bereits im Gange oder werden im Verlauf der nächsten Jahre vorgenommen.

Schliesslich sind im Kataster auch die eigentlichen Altlastenstandorte verzeichnet. Hier ist der Sanierungsbedarf gegeben und nur hier liegt eine Altlast im Sinne des USG vor.

Bis zum Jahre 2012 wurden von den Kantonen rund 38'000 belastete Standorte in den jeweiligen Katastern erfasst, darunter rund 4'000 Altlastenstandorte und rund 13'000 untersuchungsbedürftige Standorte (vgl. Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates (nachfolgend "Bericht", BBl 2012 9391).

Im Kataster nicht erfasst werden Bauten, welche Asbest enthalten, da Asbest sich nicht im Untergrund sondern in den Bauwerken befindet. Der Unterscheidung zwischen Altlast, belastetem Standort mit und ohne Untersuchungs- und As-

best ist insbesondere bei der Abfassung von Gewährleistungsklauseln in Grundstückkaufverträgen Rechnung zu tragen. Eine unsorgfältig formulierte Klausel kann hier rasch dazu führen, dass Sanierungskosten anstatt vom Verkäufer vom Käufer getragen werden müssen oder umgekehrt (vgl. dazu Beispielklausel weiter unten). So bewahrt der Abschluss der Gewährleistung nur für Altlasten den Verkäufer unter Umständen nicht davor, für eine Sanierung infolge Asbests oder Massnahmen nach dem USG aufgrund eines belasteten Standortes aufkommen zu müssen.

Verursacherprinzip und Kostentragungspflicht

Sind im Zusammenhang mit einem belasteten Standort Massnahmen für Untersuchung, Überwachung und Sanierung erforderlich, hat der Verursacher die Kosten hierfür zu tragen (Art. 2 und 32c USG). Das Umweltschutzgesetz unterscheidet dabei zwischen verschiedenen Kategorien von Verursachern, welche die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung zu tragen haben.

In erster Linie hat diejenige Person die Kosten zu tragen, welche durch ihr Verhalten (z.B. den Betrieb einer Chemiefabrik oder einer Deponie) bewirkt hat, dass überhaupt ein belasteter Standort entstanden ist und nunmehr Massnahmen erforderlich sind. Man bezeichnet diese Kategorie von Verursachern als Verhaltensstörer. Als sogenannter Zustandsstörer ebenfalls kostentragungspflichtig ist der Inhaber eines

belasteten Standortes, z.B. der Grundeigentümer. Keine Kosten tragen muss der Inhaber, wenn er trotz aller gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte.

Sofern die Verursacher für einen belasteten Standort nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind, trifft die Kostentragungspflicht das Gemeinwesen (Art. 32d USG).

Neue Sicherstellungspflicht

Mit Einführung von Abs. 1 und 2 des neuen Art. 32d^{bis} USG per 1. November des letzten Jahres kann das Gemeinwesen neu bei belasteten Standorten, von welchen schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind (also belastete Standorte mit Untersuchungsbedarf), vom Verursacher verlangen, dass dieser seinen voraussichtlichen Anteil an den entstehenden Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung sicherstellt.

Diese Sicherstellung kann nicht nur für die Sanierung selbst, sondern bereits für die Vor- oder Detailuntersuchung verlangt werden. Der Bericht nennt als mögliche Sicherstellungsmittel exemplarisch Versicherung, Bankgarantie oder die Hinterlegung einer Kautions. Die Sicherstellung ist stets zugunsten des betreffenden Kantons auszustellen und von diesem aufzuheben, wenn alle Kosten vom betreffenden Verursacher beglichen sind, oder sich herausstellt, dass keine Massnahmen erforderlich sind.

Die Höhe der Sicherstellung wird nach Art. 32d^{bis} Abs. 2 USG unter Berücksichtigung der Ausdehnung sowie der Art und Intensität der Belastung festgelegt und kann nach dem jeweiligen Kenntnisstand - insbesondere durch neu gewonnene Erkenntnisse im Rahmen der Vor- und Detailuntersuchung bzw. der laufenden Sanierung - angepasst

werden. Die Sicherstellung ist provisorisch und präjudiziert die spätere definitive Kostenverteilung nicht.

Neue Bewilligungspflicht bei Grundstückveräußerung oder -teilung

Damit das Gemeinwesen nicht Gefahr läuft, einen solventen Verursacher dadurch zu verlieren, dass dieser das Grundstück veräußert oder teilt, ist ab 1. Juli 2014 die Zustimmung der kantonale zuständigen Behörde erforderlich, damit der Eigentümer ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragenes Grundstück veräußern oder teilen kann. Durch diese Massnahme soll insbesondere verhindert werden, dass ein Grundstück in saubere und belastete Teile aufgeteilt und die belasteten Teile in eine schwach kapitalisierte Gesellschaft ausgelagert werden, welche die Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten nicht bezahlen kann.

Die notwendige Zustimmung zu Veräußerung oder Teilung wird gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG erteilt, wenn:

- a) vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;
- b) die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist, oder
- c) ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräußerung oder an der Teilung besteht.

Die Bewilligung ist damit grundsätzlich immer dann zu erteilen, wenn bezüglich des betroffenen Grundstückes gar keine altlastenrelevanten Massnahmen zu erwarten sind (lit. a) oder für den Fall, dass altlastenrelevante Massnahmen zu erwarten sind, die entsprechenden Kosten aber sichergestellt sind (lit. b). Als überwiegende öffentliche Interessen gemäss Litera c nennt der Bericht exemplarisch den Bau öffentlicher Infrastruktur, die Realisierung von

Projekten bei Planungsschwerpunkten oder den Verkauf von Grundstückteilen zur Finanzierung von Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen.

Bereits heute haben einige Kantone (SO, SH, TG, ZG) in ihren kantonalen Gesetzen ein Grundpfandrecht als Sicherungsmittel vorgesehen. Auch unter der Geltung des neuen Art. 32d^{bis} USG bleibt es den Kantonen unbenommen, an diesem zusätzlichen Sicherungsmittel festzuhalten.

Weiter besteht nach Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG die Möglichkeit, dass die kantonale Behörde die Eintragung im Kataster der belasteten Standorte im Grundbuch anmerken lässt.

Konkrete Auswirkungen der neuen Bewilligungspflicht

Nachfragen bei den Behörden haben ergeben, dass das Amt für Umwelt und Energie (AUE) in Basel-Stadt plant, die Anmerkung nach Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG auf allen betroffenen Grundstücken vornehmen zu lassen.

Das Grundbuchamt Basel-Stadt wird inskünftig einen Verkauf oder die Mutation eines Grundstückes, bei welchem die entsprechende Anmerkung eingetragen ist, nurmehr dann im Grundbuch eintragen, wenn mit der Anmeldung auch die Bewilligung des AUE zur Teilung oder Veräußerung vorgelegt wird.

Der Kanton Basel-Landschaft plant im Moment keine Anmerkungen vorzunehmen. Der Eintrag wird zu einem späteren Zeitpunkt im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfolgen. In welcher Form das Grundbuchamt in die Prüfung involviert sein wird, ist derzeit noch nicht abschliessend definiert. Geprüft wird, ob allenfalls den Notaren eine entsprechende Prüfungspflicht überbunden werden soll.

Auch der Kanton Bern plant einerseits auf die Anmerkung zu verzichten und andererseits die Aufnahme der betroffenen Standorte in den ÖREB-Kataster. Das Grundbuchamt wird das Vorliegen der Bewilligung nur dann prüfen, wenn eine Anmerkung im Grundbuch eingetragen ist. Im Kanton Zürich wird das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) voraussichtlich ebenfalls auf die Anmerkung verzichten. Für alle Grundstücke, die nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. a bewilligungsfähig sind, soll eine Allgemeinverfügung erlassen werden, womit im Einzelfall keine Bewilligung mehr eingeholt werden muss. In allen anderen Fällen werden die Grundbuchämter die Eigentümer an die Bewilligungsbehörde verweisen, wenn eine Anmeldung ohne entsprechende Bewilligung des AWEL eingereicht wird.

Gewährleistungs(ausschluss)-klauseln in Kaufverträgen

Die richtige Formulierung von Klauseln bezüglich Übernahme bzw. Wegbedingung der Gewährleistung im Zusammenhang mit Asbest und belasteten Standorten nach dem USG hängt sehr stark von der jeweiligen Perspektive ab. Was für den Käufer gut ist, ist für den Verkäufer oft schlecht und umgekehrt. Letzten Endes geht es um die Zuordnung von Risiken, die mit allfälligen Massnahmen für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung verbunden sind. Risiken, die sich in der Regel nicht nur auf die Formulierung der Gewährleistungsbestimmungen auswirken, sondern in aller Regel auch einen Einfluss auf den Kaufpreis haben. Je mehr Risiken der Käufer übernehmen muss, desto weniger wird er bereit sein, für das Grundstück zu bezahlen. Sodann ist bei der Regelung der Gewährleistung insbesondere in einem Grundstückkauf- oder Aktienkaufvertrag (sofern damit auch Immobili-

en übertragen werden) immer auch zu berücksichtigen, dass sich damit nichts an der Haftung gemäss dem USG ändert. Gegenüber den Behörden ist der Käufer als Zustandsstörer und sofern der Verkäufer durch sein Verhalten den belasteten Standort verursacht hat, als Verhaltensstörer verantwortlich. Die Wegbedingung der Gewährleistung ist also immer auch noch durch eine Bestimmung zu ergänzen, die regelt, was zwischen den Parteien geschieht, wenn diejenige Partei vom Gemeinwesen in Anspruch genommen wird, welche gemäss dem Kaufvertrag gerade keine Haftung treffen soll. Allenfalls ist eine solche Regelung noch mit einer Sicherungsmassnahme (z.B. Bankgarantie, Grundpfand, Kaufpreistrückbehalt) zu ergänzen.

Eine Klausel, welche trotz möglicher Kontaminierungen von Untergrund (belasteter Standort nach dem USG) oder Gebäudesubstanz (insbesondere Asbest) eine Wegbedingung der Gewährleistung bewirkt, könnte folgendermassen lauten (wobei zu beachten ist, dass diese im Anwendungsfall auf die konkreten Bedürfnisse anzupassen ist):

"Die Parteien sind sich bewusst, dass aufgrund der bisherigen Nutzung und des Baujahres der Liegenschaft nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Untergrund des Kaufobjektes mit Abfall- und/oder Schadstoffen oder die Gebäudesubstanz mit gesundheitsgefährdenden Stoffen (im Folgenden gesamthaft als Belastungen bezeichnet) belastet sein könnte.

In Kenntnis dieser Sachlage wird die Gewährleistung insbesondere auch für diese Belastungen ausgeschlossen, wobei die Verkäuferschaft in diesem Zusammenhang erklärt, dass das Kaufobjekt im heutigen Zeitpunkt nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

Sollten gegenüber der Verkäuferschaft aufgrund solcher Belastungen von den zuständigen Behörden oder Dritten Ansprüche, insbesondere bezüglich Untersuchung, Überwachung, Sanierung und/oder Schadenersatz geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Käuferschaft, die entsprechenden Massnahmen auf erste Aufforderung der Verkäuferschaft hin zu vollziehen und der Verkäuferschaft allfällige Kosten dergestalt vorzuschüssen, dass diese bei der Verkäuferschaft vor Fälligkeit der entsprechenden Forderung eingehen."

Andrea Schmutz, Advokatin und Notarin BS/BL

Basel
Kellerhals Anwälte
Hirschgässlein 11
Postfach 257
CH-4010 Basel

Bern
Kellerhals Anwälte
Effingerstrasse 1
Postfach 6916
CH-3001 Bern

Zürich
Kellerhals Anwälte
Rämistrasse 5
Postfach
CH-8024 Zürich

T +41 58 200 30 00
F +41 58 200 30 11

T +41 58 200 35 00
F +41 58 200 35 11

T +41 58 200 39 00
F +41 58 200 39 11

info@kellerhals.ch
www.kellerhals.ch