

Verschärfungen im Altlastenrecht bei Grundstücksgeschäften - ab 1. Juli 2014

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

Ab 1. Juli 2014 treten die Absätze 3 und 4 von Art. 32d^{bis} USG in Kraft. Zur Erinnerung: Zweck des gesamten Artikels 32d^{bis} ist es, einerseits die voraussichtlichen Kosten der Untersuchung, Überwachung und Sanierung von Altlasten durch den Verursacher sicherzustellen und andererseits dafür zu sorgen, dass solche Grundstücke durch den Verursacher nicht mehr ohne Bewilligung der zuständigen Behörden veräussert werden können, ohne dass die Frage der Kostentragung für allfälligen Massnahmen geregelt ist. Dadurch soll das Risiko verringert werden, dass die Kosten für Massnahmen im Altlastenbereich zu einem späteren Zeitpunkt durch den Staat getragen werden müssen, wenn der Verursacher nicht mehr zur Rechenschaft gezogen werden kann.

Art. 32d^{bis} Abs. 1 und Abs. 2 USG

Die Behörde kann vom **Verursacher** verlangen, dass er die Deckung seines voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung eines Standortes in geeigneter Form sicherzustellen hat, wenn von diesem Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Abs. 2 regelt die Höhe der Sicherstellung sowie die

Möglichkeit der Anpassung der Sicherstellung. Diese Bestimmungen sind seit 1. November 2013 in Kraft.

Art. 32d^{bis} Abs. 3 und 4 USG

Als weitere Sicherungsmassnahme bedarf ab 1. Juli 2014 die Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster eingetragener Standort befindet, der Bewilligung der zuständigen Behörde. Diese Bestimmung betrifft sämtliche im Verdachtsflächenkataster aufgenommenen Grundstücke, d.h. auch Betriebsstandorte bei welchen eine Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungspflicht bisher nicht abgeklärt worden ist. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn (alternativ):

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

Gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG kann die kantonale Behörde im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Tatsache der Eintragung im Verdachtsflächenkataster anmerken lassen.

Abs. 3 und Abs. 4 von Art 32d^{bis} USG treten per 1. Juli 2014 in Kraft.

Wer ist Verursacher und somit betroffen ?

Sowohl der Verhaltensstörer als auch der Zustandsstörer sind Verursacher im Sinne des Umweltschutzgesetzes. **Verhaltensstörer** ist derjenige, der durch sein eigenes Verhalten oder durch das Verhalten Dritter für die Belastung des Standorts verantwortlich ist. **Zustandsstörer** ist derjenige, der über den belasteten Standort rechtliche oder tatsächliche Herrschaft hat (also i.d.R. der Eigentümer des Bodengrundstückes, eventuell auch der Baurechtsnehmer, Mieter oder der Pächter eines Grundstücks).

In erster Linie haftet der Verhaltensstörer (Art. 32d Abs. 2 Satz 2 USG). Wer lediglich Zustandsstörer ist, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG). Sind der Verhaltensstörer und der Zustandsstörer nicht identisch, so kann das Gemeinwesen von den Verursachern anteilmässige Sicherstellung verlangen.

Was gilt es zu beachten?

- Aufgrund der Tatsache, dass die Behörde vom Verursacher (und somit insbesondere auch von jedem Inhaber eines Standorts) künftig eine Sicherheit für die Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen verlangen kann, ergibt sich allenfalls die Notwendigkeit, bei Eigentümern solcher Grundstücke rechtzeitig die **notwendigen Rückstellungen zu planen**.
- Bei Veräusserungen oder Teilungen von Grundstücken, die im Verdachtsflächenkataster eingetragen sind, besteht eine Bewilligungspflicht, welche eine **gesetzliche Veräusserungsbeschränkung** darstellt. Im Rahmen von strukturierten Verkaufsprozessen oder bei Projektentwicklungen mit Aufteilung von Grundstücken ist dieser Umstand zu berücksichtigen (rechtzeitige Abklärungen, allenfalls vorgängige Abklärungen oder Gesuche bei den zuständigen Behörden).
- Massgebend für die Sicherstellungs- oder Bewilligungspflichten ist in jedem Fall der **Eintrag im Verdachtsflächenkataster**. Auf eine fehlende Anmerkung im Grundbuch kann nicht abgestellt werden, da Anmerkungen im Grundbuch keine konstitutive Wirkung für das Vorhandensein von rechtserheblichen Tatsachen haben. Diesem Umstand ist bei Due Diligence - Prüfungen Rechnung zu tragen.

Weitere Informationen zum Thema finden sie auf unserer Homepage www.haeusermann.ch in der Publikation vom Juli 2013: [Verschärfungen im Altlastenrecht – eine Übersicht.pdf](#)