

Bauen auf Altlasten birgt rechtliche Tücken

Wer auf kontaminierten Grundstücken bauen will, muss oft tief in die Tasche greifen.

Andrea Domanig und Erich Rüegg

19.10.2020, 05.30 Uhr



Ein Bauherr muss sich genügend Informationen über eine etwaige Belastung des Kaufobjektes mit Boden- und/oder Gebäudeschadstoffen beschaffen.

Chromorange / Weingartner / Imago

Wer trägt die Kosten für die Dekontamination von Grundstücken? Der Bauherr, der Verkäufer oder die Behörden?

In der weitaus häufigsten Konstellation entstehen Mehrkosten, etwa für Triage oder Entsorgung von Aushub auf belasteten Standorten, die gemäss den Kriterien der Altlastenverordnung nicht sanierungsbedürftig sind. Dann hat der Bauherr keinen Anspruch auf eine behördliche Kostenverteilungsverfügung. Umgangssprachlich werden solche Bodenkontaminationen daher oft als «Bauherren-Altlasten» bezeichnet, obwohl es sich juristisch-technisch gerade nicht um eine Altlast handelt. Der Bauherr ist für die Abwälzung solcher Mehrkosten in erster Linie auf vertragliche Ansprüche angewiesen, etwa aus dem Grundstückkaufvertrag, womit er das Grundstück erworben hat.

Hilfreich ist es, wenn die zuständige Behörde eine sogenannte Kostenverteilungsverfügung nach dem Umweltschutzgesetz erlässt. Allerdings können so nur die Kosten für notwendige Massnahmen zu Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte verteilt werden. Verteilbar sind dabei nur Kosten für Sanierungen, die gestützt auf die Altlastenverordnung vorgenommen werden müssen. Werden die dort verankerten Schwellenwerte nicht erreicht, wird auf einer bereits erwähnten «Bauherren-Altlast» gebaut. Um die Verteilung dieser Kosten kümmert sich die Behörde nicht. Darüber hinaus hat das Bundesgericht in einem grundlegenden Entscheid festgehalten: Gebäudeschadstoffe bewirken keine belasteten Standorte, weshalb die Kosten für die Dekontamination keiner behördlichen Kostenverteilungsverfügung unterliegen.

Gleiches gilt, wenn die Sanierungsbedürftigkeit aufgrund der Bautätigkeit entsteht, was in der Baupraxis häufig vorkommt. Auch um solche Mehrkosten kümmert sich die zuständige Behörde nicht. Schliesslich ist zu beachten, dass der Eigentümer beziehungsweise Baurechtsnehmer des kontaminierten Grundstücks auch bei Anspruch auf eine Kostenverteilungsverfügung einen Teil der Kosten selber tragen muss. Dieser Kostenanteil beträgt in der Praxis zwischen 10 und 30 Prozent und ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich dann gerechtfertigt, wenn dem Eigentümer beziehungsweise Baurechtsnehmer aus der Sanierung ein nicht unwesentlicher wirtschaftlicher Vorteil erwächst. Bei einer baulichen Nutzung des Grundstückes dürfte dies praktisch immer der Fall sein.

Vertrag richtig vorbereiten

Für den Bauherrn, der auf «Altlasten» baut, ist das Fazit also ernüchternd: Er kann nur in seltenen Fällen und darüber hinaus oft nur für einen geringen Teil seiner Mehrkosten auf die Mitwirkung der Behörden zählen. Der vorsichtige Bauherr wird daher solche Kosten entweder einkalkulieren oder sich deren vertragliche Abwälzung vorbehalten.

Letzteres bedingt aber, dass der Bauherr bei der Gestaltung des Vertrags rechtzeitig aufmerksam ist. Das beginnt bereits damit, sich genügend Informationen über eine etwaige Belastung des Kaufobjektes mit Boden- und/oder Gebäudeschadstoffen zu beschaffen. Vorsicht ist alsdann beim Wortlaut der einschlägigen Vertragsbestimmungen geboten, weil ausgerechnet im Altlastenrecht die umgangssprachlichen und die juristischen Begriffe nicht übereinstimmen. Das Bundesgericht neigt dazu, in öffentlich beurkundeten Kaufverträgen verwendete Begriffe juristisch-technisch und nicht umgangssprachlich auszulegen. Wird die Kostenhaftung des Verkäufers – bewusst oder aufgrund unvorsichtiger Verwendung der Alltagssprache – nur für Altlasten festgelegt, muss der Käufer damit rechnen, dass er auf seinen Kosten zur Dekontamination sitzen bleibt. Juristisch-technisch ist eine Altlast ein sanierungsbedürftiger belasteter Standort, so dass die weitaus häufigeren sogenannten «Bauherren-Altlasten» eben gerade nicht gemeint sind. Aber nicht nur der Käufer, sondern auch der Verkäufer ist gut beraten, beim Verkauf eines kontaminierten Grundstücks die Haftungsbestimmungen im entsprechenden Grundstückkauf sorgfältig zu prüfen – und nicht einfach auf die übliche Wegbedingung der Gewährleistung zu vertrauen. Denn nach einer konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts wird ein Mangel von einer Freizeichnungsklausel nicht erfasst, wenn er gänzlich ausserhalb dessen liegt, womit ein Käufer vernünftigerweise rechnen musste. Gerade im Zusammenhang mit Schadstoffen kann ein solcher Fall häufig eintreten.

Zweimal an die Kasse

Zudem muss sich der Verkäufer bewusst sein, dass ein blosser Ausschluss der Gewährleistung ihn nicht vor einer Kostenverteilungsverfügung schützt. Verlangt der Käufer oder einer seiner Rechtsnachfolger eine solche Verfügung, wird sich die zuständige Behörde nicht um eine vertragliche Wegbedingung der Haftung kümmern. Sie wird den Verkäufer bei gegebenen Voraussetzungen vielmehr mit einem Kostenanteil belasten, falls er die Bodenkontamination verursacht hat. Auch diesem Umstand muss im Kaufvertrag Rechnung getragen werden, ganz besonders dann, wenn die Kontamination des Grundstücks einkalkuliert wurde. Sonst kommt der Verkäufer zweimal an die Kasse.

Und Vorsicht ist unbedingt auch dann geboten, wenn ein kontaminiertes Grundstück vererbt oder im Rahmen einer Vermögens- oder Geschäftsübernahme übertragen wird. Denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Kostentragungspflicht desjenigen sowohl durch Erbgang als auch durch Vermögens- oder Geschäftsübernahme übertragbar, der die Kontamination selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter verursacht hat. Während sich ein Erbe dagegen nur durch die fristgerecht verlangte Aufnahme eines öffentlichen Inventars oder in extremis gar durch die Ausschlagung des Erbes schützen kann, ist bei Unternehmenstransaktionen wiederum eine erhöhte Vorsicht bei der Vertragsgestaltung geboten.

Andrea Domanig und Erich Rüegg sind Rechtsanwälte und Partner bei der Baur Hürlimann AG. Das Bau- und Immobilienrecht gehört zu ihren bevorzugten Arbeitsgebieten.