



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Notariatsinspektorat Kanton Zürich

Grundeigentum und belastete Standorte/Altlasten

Dezember 2024

Das Wichtigste in Kürze

Gemäss Art. 32c Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) und der dazu gehörenden Altlasten-Verordnung (AltIV) haben die Kantone dafür zu sorgen, dass Depo-nien und andere durch Abfälle belastete Standorte (vgl. Glossar auf Seite 9) saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.

Daher kann das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) als zuständige kantonale Fachstelle nicht nur im Rahmen von Bauvorhaben, sondern jederzeit die Sanierung von sanierungsbedürftigen belasteten Standorten (das heisst von Altlasten, vgl. Glossar auf Seite 9) verlangen.

Bereits das vermutete Vorhandensein von Schadstoffen auf einem Grundstück kann Auswirkungen auf dessen Wert und dessen Handelbarkeit haben. In seltenen Fällen kann es sogar so weit kommen, dass das Grundstück nur noch sehr schwer verkäuflich ist. Nebst allfällig anstehenden Massnahmen (wie eine Überwachung, Untersuchung oder Sanierung) können sich beispielsweise auch folgende Auswirkungen zeigen:

- Hypothekendarlehen: Ein Darlehensgläubiger könnte höhere Schuldzinsen, höhere Amortisationen oder gar eine Darlehensrückzahlung verlangen, falls durch den nunmehr bekannten Wertverlust eine knappe oder ungenügende Pfandsicherheit resultiert.
- Versicherungen: Denkbar sind hier beispielsweise ein Deckungsausschluss für Umweltrisiken oder Vorbehalte bei Umwelt- oder Betriebsversicherungen für Gewerbebetriebe.
- Forderungen Dritter: Nicht auszuschliessen sind Forderungen Dritter aus einer konkreten Umweltschädigung oder Umweltgefährdung, beispielsweise wenn Schadstoffe das Nachbargrundstück verunreinigt haben. In der Regel wird die aktuelle Grundstückseigentümerin ferner zur Übernahme der Realleistungspflicht (vgl. Glossar auf Seite 10) verpflichtet. Zudem ist mit Forderungen des Kantons im Rahmen einer altlastenrechtlichen Kostenverteilungsverfügung (vgl. Glossar auf Seite 10) zu rechnen.
- Bauprojekte: Unter Umständen muss mit erheblichen Kosten für Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- bzw. Entsorgungsmassnahmen (vgl. Glossar auf Seite 9) gerechnet werden. Auch ist auf mögliche zeitliche Verzögerungen bei der Realisierung von Bauprojekten hinzuweisen.

Aufgrund von Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG ist jede Veräusserung und Teilung eines Grundstückes, das von einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) betroffen ist, bewilligungspflichtig.

Impressum

Herausgeber:
Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser,
Energie und Luft AWEL
Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe
Weinbergstrasse 34
Postfach
8090 Zürich

Notariatsinspektorat Kanton Zürich
Untere Zäune 2
8001 Zürich

Eckpunkte des Altlastenrechts

Was ist der Kataster der belasteten Standorte (KbS)?

Art 32c Abs. 2 USG verlangt, dass die Kantone einen öffentlich zugänglichen KbS erstellen. In diesem sind und werden ausschliesslich Standorte eingetragen, deren Belastung feststeht oder zumindest mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Die Grundeigentümer, deren Grundstücke zur Eintragung in den KbS vorgesehen sind, werden durch das AWEL angeschrieben und es wird ihnen vor dem Kataster-eintrag Gelegenheit zur Stellungnahme und Vornahme eigener Abklärungen eingeräumt (vgl. Art. 5 Abs. 2 AltIV).

Was sind belastete Standorte?

In der Umgangssprache und in den Medien werden schadstoffbelastete Flächen häufig generell als Altlasten bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich bei den Altlasten jedoch einzig um diejenigen schadstoffbelasteten Flächen, die saniert werden müssen. Die belasteten Standorte werden eingeteilt in:

- sanierungsbedürftige belastete Standorte (Altlasten im rechtlichen Sinn gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV),
- überwachungsbedürftige belastete Standorte,
- Standorte, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind,
- belastete Standorte, die weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind, sowie
- Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind

(vgl. Definitionen der Standorttypen im Glossar auf Seite 9).

Wer gilt als Verursacher oder Verursacherin?

Im Altlastenrecht steht der Verursacher bzw. die Verursacherin im Zentrum. Als Verursacher gelten nach bundesgerichtlicher Praxis die sogenannten Störer, wobei zwischen Verhaltens- und Zustandsstörer unterschieden wird.

Verhaltensstörer ist, wer durch eigenes Verhalten oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgte Verhalten Dritter unmittelbar eine polizeiwidrige Gefahr oder Störung verursacht. Solches Verhalten führt alsdann zur Belastung eines Standorts. So gilt beispielsweise die Inhaberin einer chemischen Reinigung als Verhaltensstörer, wenn Chemikalien, welche von ihr für den Reinigungsprozess verwendet werden, ins Grundwasser gelangen.

Zustandsstörer ist, wer die rechtliche oder tatsächliche Gewalt über das belastete Grundstück hat. Als solcher kommt in erster Linie der Standortinhaber oder die Standortinhaberin in Betracht, sei dies als Eigentümer, Baurechtsnehmerin, Mieter, Pächterin, Verwalter oder Beauftragte; somit derjenige, der faktisch über das Grundstück bestimmt und für die Verhältnisse verantwortlich ist bzw. die Nutzungsrechte ausübt.

Wer ist massnahmenpflichtig und wer ist kostentragungspflichtig?

Muss ein Standort im Sinne der Altlasten-Verordnung untersucht, überwacht oder saniert werden, muss zwischen der Massnahmenpflicht (Wer führt die Massnahmen durch?) und der Kostentragungspflicht (Wer bezahlt am Schluss die Kosten?) unterschieden werden.

Massnahmenpflicht

Voruntersuchung, Detailuntersuchung, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen sind primär vom Standortinhaber einer belasteten Parzelle oder eines Teils davon durchzuführen. In aller Regel ist daher der aktuelle Zustandsstörer massnahmenpflichtig. Er trägt die sogenannte Realleistungspflicht. Die Behörde kann auch Dritte dazu verpflichten, wenn Grund zur Annahme besteht, dass diese die Belastung des Standorts durch ihr Verhalten verursacht haben (Art. 20 Abs. 2 und 3 AltIV). Zur Massnahmenpflicht gehört auch die Pflicht, die Kosten der Massnahmen einstweilen selber zu tragen (Vorleistungspflicht). Wurde die Belastung nicht durch den Realleistungspflichtigen selber verursacht, kann zu einem späteren Zeitpunkt (in der Regel nach Abschluss der Massnahmen) um eine verursachergerechte Verteilung der Kosten ersucht werden (Art. 32d Abs. 4 USG).

Kostentragungspflicht

Gemäss Art. 32d Abs. 1 USG haben letztlich die Verursacher die Kosten zu tragen. Als kostenpflichtige Verursacher kommen einerseits die Verhaltensstörer, andererseits die Zustandsstörer in Frage. Kostenpflichtig können also sowohl Verhaltens- als auch Zustandsstörer sein. Eine behördliche Kostenverteilung unter den einzelnen Mitverursachern ist jedoch nur dann möglich, wenn es sich um Kosten handelt, die auf Grund von behördlich angeordneten Massnahmen im Sinne von Art. 32c Abs. 1 USG in Verbindung mit Art. 7 ff. AltIV entstanden sind, das heisst bei der Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte. Weitergehende Massnahmen sind vom Standortinhaber zu übernehmen. Darunter fallen namentlich diejenigen Massnahmen, die im Hinblick auf eine Entlassung aus dem Kataster durchgeführt worden sind bzw. werden. Entscheidet sich ein Standortinhaber, sämtliche belasteten Materialien vom Standort zu entfernen, um eine bessere Veräußerlichkeit des Grundstücks zu erreichen, muss er diese weitergehenden Entsorgungskosten demzufolge selber übernehmen. Denn diese Kosten sind nicht auf eine altlastenrechtlich notwendige, sondern auf eine freiwillige Massnahme zurückzuführen.

Die Baudirektion erlässt eine Kostenverteilungsverfügung, wenn eine Verursacherin ein Gesuch stellt oder wenn die zuständige Behörde (AWEL) die erforderlichen altlastenrechtlichen Massnahmen selbst durchgeführt hat. Art. 32d Abs. 2 USG hält die wichtigsten Regeln für die Kostenverteilung im Fall der Beteiligung mehrerer Verursacher fest: Die Kosten sind anteilmässig auf die verschiedenen Mitverursacher zu verteilen. In erster Linie ist der Verhaltensstörer, in zweiter Linie der Zustandsstörer kostentragungspflichtig. Letzter kann sich gemäss Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG unter gewissen Voraussetzungen ganz von der Kostentragung befreien oder eine Kostenreduktion erwirken. Ist eine Verursacherin nicht mehr greifbar oder zahlungsunfähig, hat der Kanton Zürich deren Kostenanteile als sogenannte Ausfallkosten zu übernehmen.

Ist ein belasteter Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig und fallen bei einem Bauvorhaben schadstoffbelastete Bauabfälle an (sogenannte Bauherrenaltlast), hat gemäss Art. 32 Abs. 1 USG der Abfallinhaber (in der Regel der Bauherr) sämtliche Entsorgungskosten der Bauabfälle zu tragen. Nach geltendem Recht werden solche Kosten nicht durch die Behörde verteilt; eine Kostenverteilungsverfügung kann daher weder verlangt noch vom AWEL erlassen werden.

Auch Kosten, die bei der Abklärung eines Standorts im Zusammenhang mit dem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte anfallen, können nicht verteilt werden, da solche Aufwendungen nicht von Art. 32d USG erfasst werden. Gleiches gilt auch für Kosten freiwilliger Untersuchungen, die der Standortinhaber aus eigenem Antrieb (zum Beispiel im Hinblick auf eine Handänderung oder ein Bauvorhaben) durchführen lässt.

Allenfalls können die behördlich verteilten Kosten altlastenrechtlicher Massnahmen auf dem Zivilrechtsweg auf Dritte überwält werden (dies aus Sachgewährleistung, siehe Seite 7) oder aus Ansprüchen gestützt auf Art. 679 oder Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB (Verantwortlichkeit des Grundeigentümers bzw. Nachbarrecht).

Bei Kostenverteilungen können auch vermittelnde Verfahren (Mediation) zur Anwendung gelangen.

Zivilrechtliche Verhältnisse

Weshalb soll das Thema «Altlasten» privatrechtlich geregelt werden?

Das Altlastenrecht (öffentliches Recht) lässt Raum für privatrechtliche Vereinbarungen, insbesondere bezüglich der Kostentragungspflicht. Es steht den Parteien offen, die (rechtlichen) Verhältnisse (im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) mittels Vertrags in Abweichung zum öffentlichen Recht einvernehmlich, umfassend und verbindlich zu regeln.

Bei welchen Rechtsgeschäften kann ein Regelungsbedarf bestehen?

- Kaufvertrag: Bei Kaufverträgen über ein Grundstück kann sich eine Regelung der Altlastenthematik aufdrängen. Die Käuferin eines belasteten Grundstücks wird nach Abschluss des Kaufvertrags und Eintragung im Grundbuch zur Eigentümerin des Grundstücks. Sie wird damit zur Inhaberin des belasteten Standortes und somit zur Zustandsstörerin. Dies kann sowohl eine Massnahmen- als auch eine Kostentragungspflicht begründen (vgl. zur Terminologie «Eckpunkte des Altlastenrechts» oder Glossar auf Seite 10). Es können also erhebliche Kosten auf die Inhaberin zukommen. Allein für die Untersuchung ist mit Kosten von bis zu mehreren zehntausend Franken zu rechnen. Eine Regelung der Kostentragung allfälliger Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen ist den Parteien daher (dringend) zu empfehlen.
- Baurecht: Der Baurechtsnehmer wird mit der Entstehung des Baurechts neben dem Grundeigentümer zum Inhaber des belasteten Standortes und zum Zustandsstörer. Auch er hat ein Interesse daran, die mit seiner Stellung allenfalls verbundenen Pflichten im Baurechtsvertrag zu regeln. Der Baurechtsgeber hat hingegen ein Interesse daran zu vereinbaren, wie bei der Rückgabe des Baurechtsgrundstücks mit Belastungen zu verfahren ist, welche allenfalls während der Dauer des Baurechts entstanden sind.
- Miete/Pacht: In seltenen Konstellationen, so namentlich im gewerblichen und industriellen Zusammenhang, kann auch der Mieter oder Pächter Standortinhaber im Sinne des Altlastenrechts und als solcher massnahmenpflichtig sein. In der Praxis dürfte es jedoch insbesondere bei kürzerer Miet- oder Pachtdauer selten vorkommen, dass die Behörden einen Mieter oder Pächter zur Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen verpflichten.
- Stockwerkeigentum/Verwaltungsvertrag: Auch Liegenschaftsverwalter oder Verwalter von Stockwerkeigentum gemäss Art. 712q ff. ZGB einer belasteten Liegenschaft können ein Interesse daran haben, im Verwaltungsvertrag zu regeln, wie vorzugehen ist, wenn altlastenrechtliche Massnahmen zu treffen sind. Es ist denkbar, dass sich die Vollzugsbehörden mit der Massnahmenverfügung direkt an die Liegenschaftsverwalter als Vertreter der Eigentümer wenden. Ein Verwalter dürfte aber einen auftragsrechtlichen Anspruch gegenüber dem Eigentümer auf Erstattung der Kosten haben, welche ihm bei der Erfüllung der Massnahmenpflicht entstanden sind.

Was ist bei einem Grundstückserwerb zu beachten?

Es ist der erwerbenden Partei zu empfehlen, bereits im Vorfeld des Grundstückserwerbs abzuklären, ob das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte (KbS; vgl. Seite 3) eingetragen ist. Dieser Kataster findet sich online im GIS-Browser des Kantons Zürich unter <https://geo.zh.ch/maps>. Zunächst wird im Suchfenster die Grundstücksnummer oder die Adresse und die Gemeinde eingegeben. Wurde das korrekte Grundstück gefunden, so kann der KbS im Kartenkatalog aufgerufen werden. Hiernach ist ein allfälliger Eintrag im KbS sowie dessen Beurteilung ersichtlich.

Im KbS sind die verschiedenen Beurteilungen durch unterschiedliche Farben erkennbar: Ist ein Standort nur belastet, wobei keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, so ist er im KbS hell- oder dunkelgelb markiert. Daneben gibt es untersuchungsbedürftige (blau im KbS), überwachungsbedürftige (orange im KbS) und sanierungsbedürftige (rot im KbS) Standorte.

Die Angaben des Katasters zum betreffenden Grundstück können auch beim AWEL (Adresse siehe letzte Seite) eingeholt werden. Ist ein Eintrag vorhanden, kann das AWEL um Einsicht in allfällige bereits erstellte Untersuchungsberichte ersucht werden. Fehlt ein solcher Bericht oder ist trotz fehlendem Eintrag eine Schadstoffbelastung wahrscheinlich, kann nur eine Untersuchung ausreichend Klarheit darüber schaffen, welcher Art die belastenden Stoffe sind, wo sie sich befinden, um welchen Umfang es sich dabei handelt und mit welchen Kosten etwa zu rechnen ist. Diese Untersuchung ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen (vgl. beispielsweise Fachgruppe für Altlastenberater des Kies-, Beton- und Recyclingverbands Schweiz, unter www.baustoffkreislauf.ch → Fachthemen → Altlastenberatung).

Jedenfalls bedarf die Teilung und/oder Veräusserung von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, einer Bewilligung des AWEL (Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG). Je nach Beurteilung des belasteten Standorts ist die Art der Bewilligungserteilung unterschiedlich. Für Grundstücke, auf denen sich belastete Standorte befinden, für die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind oder die weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind, hat das AWEL mit Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18. Juni 2014 die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung generell erteilt. In diesem Fall müssen Sie sich daher nicht um die Erteilung einer altlastenrechtlichen Bewilligung bemühen, sondern können direkt Ihr Notariat kontaktieren. Bei untersuchungs-, überwachungs- oder sanierungsbedürftigen Standorten ist bei einer Veräusserung oder Teilung hingegen immer eine Bewilligung des AWEL einzuholen. Hierzu reichen Sie bitte das Formular «Gesuch um Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks» beim AWEL, Sektion Altlasten, ein. In einigen Fällen kann das AWEL die Veräusserung nur bewilligen, wenn die Kosten für zukünftige Massnahmen sichergestellt werden (zum Beispiel mit einer Bankgarantie). Bei untersuchungsbedürftigen belasteten Standorten empfiehlt das AWEL, zuerst eine Voruntersuchung durchzuführen. Das eben erwähnte Formular sowie weitere Informationen zur Einholung einer Bewilligung des AWEL bei einer Teilung und/oder Veräusserung finden Sie unter www.zh.ch/altlasten → Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks.

Die im GIS-Browser ebenfalls ersichtlichen Standorte des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), des Bundesamts für Zivilluftfahrt (BAZL) sowie des Bundesamts für Verkehr (BAV) unterstehen nicht der Zuständigkeit des AWEL. Für die Erteilung der Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung wenden Sie sich in einem solchen Fall bitte an die jeweilige Bundesbehörde.

Für Kauf-, Tausch-, Schenkungs- und weitere Verträge auf Übertragung von Grundeigentum schreibt das Bundesrecht die öffentliche Beurkundung vor. Von ihr hängt die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes ab. Ziel dieser öffentlichen Beurkundung ist es, den Parteien volle Klarheit über das zu tätigende Geschäft zu geben, sie vor unüberlegten Entschlüssen zu bewahren und eine zuverlässige Grundlage für den zum Eigentumserwerb erforderlichen Grundbucheintrag zu schaffen (sogenannte Rechtsbelehrungspflicht). Die öffentliche Beurkundung des Vertrages wird durch das zuständige Notariat (www.notariate-zh.ch) vorgenommen.

Gestützt auf die Rechtsbelehrungspflicht wird das Notariat die Parteien für das Thema der belasteten Standorte sensibilisieren, sofern ihm ein diesbezüglicher Katastereintrag (vgl. Seite 3) oder andere eindeutige Informationen zum Zeitpunkt der Beurkundung bekannt sind. Für weitere Abklärungen im Zusammenhang mit den komplexen Rechtsfragen bei belasteten Standorten ist gegebenenfalls eine Spezialistin (Rechtsanwältin) beizuziehen.

Was bedeutet der Begriff der Gewährleistung beim Grundstückkauf?

Für die Gewährleistung beim Grundstückkauf sind zwei Gesichtspunkte zu betrachten.

Zum einen tritt sie als Rechtsgewährleistung hervor (Art. 221 in Verbindung mit Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts, OR). Die Rechtsgewährleistung schützt den Käufer gegen allfällige vorrangige («stärkere») Rechte Dritter am Grundstück.

Zum anderen ist im Zusammenhang mit belasteten Standorten die Sachgewährleistung (Art. 221 in Verbindung mit Art. 197 bis 210 sowie Art. 219 OR) von besonderer Bedeutung. Diese bietet dem Käufer Schutz bei Sachmängeln, das heisst bei Abweichungen des Zustandes des Kaufobjektes vom vertraglich beschriebenen, das heisst zugesicherten oder stillschweigend vorausgesetzten Zustand (so, falls das Grundstück einen sanierungsbedürftigen belasteten Standort darstellt). Die durch rechtzeitige Rüge möglichen Mängelrechte des Käufers verjähren nach Art. 219 Abs. 3 OR mit Ablauf von fünf Jahren vom Erwerb des Eigentums an gerechnet. Diese Vorschrift gilt sowohl für die Mängel eines Gebäudes als auch für die Mängel eines unbebauten Grundstücks. Durch Vertragsabrede ist eine Verlängerung der Verjährungsfrist bis auf zehn Jahre zulässig. Auch eine Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungsansprüche (Freizeichnungsklausel) ist möglich. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Grundeigentümerin, die eine ihr bekannte Abfall- oder Schadstoffbelastung absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschweigt, für Gewährleistungsansprüche belangt werden kann, auch wenn diese im Vertrag ausgeschlossen wurden (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

Welche vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten gibt es?

(Aufgezeigt am Beispiel des Kaufvertrages)

Werden auf einem Grundstück aufgrund seiner Nutzung Schadstoffe vermutet oder sind konkrete Belastungen bekannt, so sind zum Beispiel folgende vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten denkbar:

- Der Verkäufer verpflichtet sich, die Belastung vor der Eigentumsübertragung vollständig vom Grundstück zu beseitigen.
- Der Verkäufer übernimmt die Kosten, die im Zusammenhang mit der Belastung anfallen können unlimitiert, nur bis zu einem Maximalbetrag oder ab einem bestimmten Betrag (Selbstbehalt des Käufers).
- Der Verkäufer übernimmt nur die Kosten für amtlich angeordnete altlastenrechtliche Massnahmen (Untersuchung, Überwachung, Sanierung).
- Der Käufer übernimmt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Belastung anfallen können (unlimitiert).

Im konkreten Einzelfall sind weitere, zum Teil komplexe Lösungen denkbar. Es kann zum Beispiel vertraglich geregelt werden, ob die Käuferin oder der Verkäufer die Herrschaft über allfällige Massnahmen übernimmt. Ausserdem empfiehlt es sich, detailliert zu regeln, wie die Durchführung der Massnahmen mit der Käuferin zu koordinieren ist (beispielsweise allfällige Nutzungseinschränkungen und Emissionen, Koordination von Sanierungs- und Produktionsabläufen etc.). Ferner ist auch die vertragliche Regelung der Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten für die Fälle sehr wichtig, in denen eine behördliche Anordnung erfolgt (so insbesondere hinsichtlich allfälliger Rechtsmittelfristen). Des Weiteren kann der Käufer unter Umständen eine Sicherstellung für die vom Verkäufer zu übernehmenden Kosten verlangen (z.B. Kaufpreistrückbehalt, Sperrkonto, pfandrechtliche Sicherheit, evtl. Bankgarantie). Wird die Kostentragung vertraglich geregelt, ist es vor allem für den Verkäufer vorteilhaft und generell sinnvoll, im Vertrag darauf hinzuweisen, dass diese Regelung auch gelten soll, falls die Kostentragung in einer öffentlich-rechtlichen Kostenverteilungsverfügung anders ausfällt.

Liegen über einen Teil des Kaufobjekts bereits verbindliche Informationen aufgrund von Untersuchungen vor, so kann die Gewährleistung auf den Rest beschränkt werden.

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass derartige Regelungen immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall erfolgen sollten. Standardisierte Musterklauseln oder Vorlagen aus anderen Verträgen genügen den tatsächlichen Anforderungen nicht und entsprechen meist auch nicht dem wirklichen Willen der Parteien.

Generell ist auf eine sorgfältige Wahl der Begriffe zu achten. Gerade wenn in einem privatrechtlichen Vertrag öffentlich-rechtlich relevante Aspekte geregelt werden, sollten sich die Formulierungen an der umweltrechtlichen Terminologie orientieren. Die Vertragsklauseln sollten eindeutig sein, um allfälligen späteren Missverständnissen bei ihrer Auslegung vorzubeugen.

Kann ein Grundstückskauf-/Teilungsvertrag notariell beurkundet werden, bevor die altlastenrechtliche Bewilligung des Veräusserungs-/Teilungsgeschäfts erfolgt ist?

Ja, dies ist möglich. Der Grundstückskauf-/Teilungsvertrag kann eine aufschiebende Bedingung gemäss Art. 151 ff. OR für den Fall enthalten, dass die Veräusserung bzw. die Teilung durch das AWEL nicht bewilligt wird. So könnte beispielsweise vereinbart werden, dass die veräussernde Partei den betreffenden Vertrag entschädigungslos, schriftlich und fristlos auflösen könnte, falls die rechtskräftige Bewilligung des AWEL nicht bis zu einem bestimmten Datum vorliegt. Es könnte auch die Rückzahlung einer bereits geleisteten Anzahlung an den Kaufpreis vereinbart werden.

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Bei Fragen zum Altlastenrecht wenden Sie sich an das AWEL, bei allen anderen Fragen im Zusammenhang mit Grundeigentum an Ihr Notariat.

Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz [USG], SR 814.01)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung [AltIV], SR 814.680)
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210)
- Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR], SR 220)
- (kantonales) Gesetz über die Abfallwirtschaft (Abfallgesetz [AbfG], LS 712.1)
- Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung [VVEA], SR 814.600)

Glossar

Altlasten: Die Altlasten-Verordnung definiert Altlasten in Art. 2 Abs. 3 als «sanierungsbedürftige belastete Standorte». Nicht sanierungsbedürftige belastete Standorte sind also keine Altlasten im rechtlichen Sinn.

Ausfallkosten: Diese können entstehen, wenn ein oder mehrere eigentlich kostenpflichtige Verursacher nicht in der Lage sind, für den von der Behörde festgelegten Verursacheranteil aufzukommen. Dies ist namentlich der Fall, wenn sie zahlungsunfähig sind, nicht mehr existieren oder nicht ermittelt werden können. Im Kanton Zürich hat der Kanton die Ausfallkosten zu übernehmen.

Bauabfälle: Zu den Bauabfällen zählen Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial, mineralische Bauabfälle wie Ausbauasphalt, Strassenaufbruch, Betonabbruch und Mischabbruch, brennbare Bauabfälle wie zum Beispiel Holz sowie andere Bauabfälle. Sie können unverschmutzt oder belastet sein.

Belastete Standorte: *Belastete Standorte* sind Orte, die eine beschränkte Ausdehnung haben und deren Belastung von Abfällen stammt. Sie lassen sich von ihrer Entstehung her einteilen in Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte. Diese werden wie folgt unterteilt:

- *Belastete Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind:* Sie enthalten belastete Materialien, deren Entsorgung bei einem Bauvorhaben vor Baubeginn zu regeln ist. Bei diesen belasteten Standorten ist nicht zu erwarten, dass sie überwachungs- oder gar sanierungsbedürftig sind. Sie werden zunächst weiterhin als (lediglich) belasteter Standort im KbS belassen (Art. 5 Abs. 4 Bst. a AltIV).
- *Untersuchungsbedürftige belastete Standorte:* Ein belasteter Standort wird gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. b AltIV als untersuchungsbedürftiger belasteter Standort qualifiziert. Nach einer Prioritätenordnung ordnet das AWEL bei den untersuchungsbedürftigen Standorten eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV an. Sie soll zeigen, ob der Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist.
- Nach ihrer Untersuchung werden die belasteten Standorte je nachdem, ob weitere altlastenrechtliche Massnahmen erforderlich sind, einer der folgenden Kategorien zugeordnet (Art. 8 AltIV):
 - *Belastete Standorte, die weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind:* Sie enthalten belastete Materialien, deren Entsorgung bei einem Bauvorhaben vor Baubeginn zu regeln ist.
 - *Überwachungsbedürftige belastete Standorte:* Sie weisen ein hohes Gefährdungspotenzial auf, ohne dass sie momentan sanierungsbedürftig sind. Solche Standorte sind so zu überwachen, dass ein künftiger Sanierungsbedarf so früh als möglich erkannt werden kann.
 - *Sanierungsbedürftige belastete Standorte (Altlasten im rechtlichen Sinn):* Dies sind belastete Standorte, die zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen (können). Solche Standorte müssen innerhalb einer angemessenen Frist nach den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (Art. 32c Abs. 1) und der Altlasten-Verordnung (Art. 14 ff.) saniert werden.

Ersatzvornahme: Die ordentliche Ersatzvornahme ist eine polizeirechtlich erforderliche Massnahme durch die Behörde. Dabei wird die polizeiwidrige Gefahr beseitigt, weil der eigentlich Realleistungspflichtige seiner Pflicht nicht nachkommt. Bei einer antizipierten Ersatzvornahme werden die erforderlichen Massnahmen von den Behörden durchgeführt, um eine akute Gefahr für die Umwelt zu beseitigen. Die Behörde wird selbst tätig, weil der Pflichtige dazu nicht in der Lage ist.

Kataster der belasteten Standorte (KbS): Gemäss Art. 32c Abs. 2 USG und Art. 5 AltIV erstellen die Kantone einen öffentlich zugänglichen Kataster der Deponien und der anderen durch Abfälle belasteten Standorte. Der Kataster wird laufend dem aktuellen Wissensstand angepasst und ist auch Bestandteil des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).

Kostenverteilungsverfügung: Gemäss Art. 32d Abs. 3 USG erlässt die Behörde eine Verfügung über die Kostenverteilung, wenn der Sanierungspflichtige dies verlangt oder die Behörde die Massnahmen selbst vornimmt.

Liegenschaft: Als Liegenschaft gilt ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche samt seinen Bestandteilen wie zum Beispiel Bauten, Pflanzen und Quellen. Eine Liegenschaft dehnt sich beschränkt in der Fläche, der Höhe und der Tiefe aus.

Parzelle: Eine Parzelle (Grundbuchparzelle, → Liegenschaft im grundbuchrechtlichen Sinn) ist eine im Grundbuch eingetragene Liegenschaft und wird durch eine Planzeichnung dargestellt.

Realleistungs-/Massnahmenpflichtiger: Dieser ist aufgrund einer behördlichen Anordnung verpflichtet, altlastenrechtliche Massnahmen durchzuführen.

Standortinhaber: Derjenige, der die tatsächliche oder rechtliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück innehat. Diese Eigenschaft kann ausser dem Eigentümer auch dem Mieter, Pächter, Verwalter oder Beauftragten usw. zukommen. Im Störrecht spricht man in diesem Zusammenhang vom sogenannten Zustandsstörer.

Verhaltensstörer: Dies ist derjenige, der eine polizeiwidrige Gefahr oder Störung selbst oder durch das Verhalten Dritter unter seiner Verantwortung verursacht hat.

Verursacher: Er trägt gemäss Art. 32d Abs. 1 USG die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte (Altlasten). Er ist somit derjenige, dem die zu beseitigende Umweltbelastung zuzurechnen ist. Sowohl der Zustands- als auch der Verhaltensstörer gelten als Verursacher. Während der Verhaltensstörer in jedem Fall kostentragungspflichtig ist, hat der Zustandsstörer nicht immer Kosten zu tragen.

Zustandsstörer: Als solcher wird bezeichnet, wer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, die rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (vgl. auch die Ausführungen zum «Standortinhaber»). Unter bestimmten Umständen kann sich ein schuldloser Zustandsstörer von der Kostentragung befreien (vgl. Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG). Erfüllt er nicht alle Voraussetzungen für eine vollständige Befreiung, kommt auch eine Reduktion der Kostentragungspflicht in Betracht.

Weitere Auskünfte:

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe
Weinbergstrasse 34
Postfach
8090 Zürich
[www.zh.ch/de/umwelt-tiere/abfall-rohstoffe/
altlasten-belastete-standorte.html](http://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/abfall-rohstoffe/altlasten-belastete-standorte.html)

Tel. 043 259 32 51
Fax 043 259 39 33

E-Mail: info.altlasten@bd.zh.ch

oder Ihr zuständiges Notariat:
www.notariate-zh.ch