

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 95 (2008)
Heft: 1-2: Wohnungsbau = Logements = Housing

Rubrik: bauen + rechten : Altlasten beim Grundstückkauf

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

§ Altlasten beim Grundstückkauf

Ein Alptraum für jeden Grundstückeigentümer: Kurz nach Baubeginn werden im Rahmen der Aushubarbeiten Schadstoffbelastungen festgestellt. Es kommt zu einem Baustopp und eingehenderen Untersuchungen des Grundstücks. Beides ist zeitraubend. Vor allem aber gehen Untersuchung, Überwachung und Sanierung des Bodens ins Geld. Sofort stellt sich deshalb die Frage, wer für den ganzen Aufwand aufkommt.

Derzeit gelten in der Schweiz rund 50 000 Standorte als durch Schadstoffe belastet. Hochrechnungen gehen davon aus, dass davon in den nächsten 20 bis 25 Jahren bis zu 4 000 saniert werden müssen. Die Kosten, die dadurch entstehen, werden auf insgesamt rund fünf Milliarden Franken geschätzt.

Seit dem 1. November 2006 besteht mit dem revidierten Umweltschutzgesetz (USG) eine Rechtsgrundlage, in der u. a. umfassend geregelt ist, wer im Fall von Schadstoffbelastungen für die Kosten der getroffenen Massnahmen aufkommen muss.

In Bezug auf sanierungsbedürftige, belastete Standorte (sog. Altlasten) gilt grundsätzlich, dass der Verursacher die Kosten für alle notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung des belasteten Standorts zu übernehmen hat. Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verunreinigung. Dabei hat in erster Linie derjenige für die Kosten aufzukommen, der die Massnahmen verursacht hat. Wer lediglich als Grundstückeigentümer beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (Art. 32 d Abs. 1 und 2 USG). Welche Sorgfalt im Sinne des Gesetzes «geboren» ist, wird aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilt. Bei Industrie- und Gewerbebauten etwa gilt eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Kann ein Verursacher nicht ermittelt werden oder erweist er sich als zahlungsunfähig, übernimmt das Gemeinwesen

seinen Kostenanteil (Art. 32 d Abs. 3 USG). Wenn die Behörde die Massnahmen selbst durchführt, erlässt sie eine Verfügung über die Kostenverteilung. Ansonsten kann der Grundstückeigentümer u. a. diese verlangen (Art. 32 d Abs. 4 USG). Wenn ein Grundstückeigentümer also die Schadstoffbelastungen nicht verursacht hat und nachweisen kann, dass er beim Kauf nicht von den Belastungen wusste und davon unter Anwendung der gebotenen Sorgfalt auch keine Kenntnis haben konnte, kann er davon ausgehen, dass er für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung seines Grundstücks nicht kostenpflichtig wird.

Etwas anders ist der Fall geregelt, wenn es sich um ein belastetes Grundstück handelt, dieses jedoch nicht sanierungspflichtig ist. Hier spricht man nicht von Altlast, sondern lediglich von einem mit sog. Abfällen belasteten Standort. Entfernt ein Grundstückeigentümer Material im Rahmen eines Bauprojektes von einem solchen Grundstück, so entstehen ihm dadurch Kosten für Untersuchung und Entsorgung des Aushubs. Diese kann er in der Regel zu zwei Dritteln von den Verursachern der Belastung und den früheren Inhabern des Grundstücks zurückverlangen. Allerdings müssen dafür verschiedene Voraussetzungen gegeben sein (siehe Art. 32b bis USG).

Bei der Begleitung eines Bauherrn, der ein potentiell belastetes Grundstück erwerben will, ist deshalb darauf zu achten, dass dieser vor Abschluss des Kaufvertrages abklärt, ob das Grundstück im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Diese Angaben sind beim zuständigen Amt einzuholen. Ist ein Eintrag vorhanden oder ist eine Schadstoffbelastung aus anderen Gründen wahrscheinlich, dürfte der Erwerber gut beraten sein, wenn er eine Voruntersuchung des Bodens durchführen lässt. Mit einem verhältnismässig geringen Aufwand kann so das Risiko, sich mit dem Grundstück ein Problem einzuhandeln, stark reduziert werden.

Werden auf einem Grundstück aufgrund seiner Nutzung bzw. Geschichte Verunreinigungen vermutet und kann eine Belastung nicht ausge-

schlossen werden, empfiehlt es sich, die Angelegenheit im Grundstückkaufvertrag vorweg detailliert zu regeln. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des USG schliessen nämlich (abweichende) Abmachungen der Parteien, insbesondere bezüglich der Kostentragungspflicht, nicht aus. Zulässig sind in diesem Zusammenhang auch sog. Freizeichnungsklauseln, durch die sich Grundstücksverkäufer von jeglicher Haftung zu entbinden suchen. Zwar dürften bereits allgemein formulierte Freizeichnungsklauseln genügen, um Ansprüche aus Altlastensanierungen auszuschliessen, dennoch empfiehlt es sich, eine ausdrückliche Regelung vorzusehen. Allerdings gelten Freizeichnungsklauseln nicht unbeschränkt. So sind sie ungültig bei Arglist des Verkäufers bzw. finden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dort keine Anwendung, wo ein Mangel «gänzlich ausserhalb dessen lag, womit ein Käufer vernünftigerweise rechnen musste» (BGE 130 III 686 E. 4.3).

Ob und wie die Altlasten-Problematik in einem Grundstückkaufvertrag geregelt werden soll, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Je nach Situation, Interessenlage, (Sicherheits)Bedürfnis und Verhandlungsposition der Parteien stehen die unterschiedlichsten Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung. Wesentlich bleibt, dass die Problematik erkannt und dafür eine klare, einvernehmliche Lösung getroffen wird. Dabei ist insbesondere auf eine sorgfältige Wahl der Begriffe zu achten, besteht doch die Gefahr, dass etwa unter dem Begriff «Altlasten» nur die Altlasten im Sinn des USG, nicht jedoch Abfälle oder Schadstoffbelastungen im Gebäude (wie z.B. Asbest) verstanden werden.

Was die Wirkung von Parteivereinbarungen auf die Kostenverteilungsverfügungen betrifft, so wird in der Rechtslehre die Auffassung vertreten, dass die zuständige Behörde die Abmachungen der Parteien bei der Kostenverteilung berücksichtigen soll. Eine Gerichtspraxis dazu steht allerdings noch aus. Jedenfalls soll es aber möglich sein, bei einer von der Parteivereinbarung abweichenden Verfügung Regress auf den Vertragspartner zu nehmen. Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch