



Notariatsinspektorat
des Kantons Zürich



Baudirektion
Kanton Zürich

AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft

Abfallwirtschaft und Betriebe

Aus dem Inhalt:

Das Wichtigste in Kürze

Eckpunkte des Altlastenrechts

Zivilrechtliche Verhältnisse

Rechtsgrundlagen

Gesetzestexte

Glossar

Altlasten

Information für Grund-
eigentümer und andere
Interessierte

**Grundeigentümer
und belastete
Standorte/
Altlasten**

September 2004

ZÜRCHER
UMWELTPRAXIS

Das Wichtigste in Kürze

Impressum:

Herausgeber:

Notariatsinspektorat des
Kantons Zürich
Obere Zäune 12
8001 Zürich

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

Bemerkung:

Der Einfachheit halber gilt in
diesem Merkblatt die männ-
liche Bezeichnung für beide
Geschlechter.
Für Ihr Verständnis besten
Dank.

Mit welchen Folgen ist bei schadstoffbelasteten Flächen zu rechnen?

Gemäss Art. 32c Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) und der dazu gehörenden Altlasten-Verordnung (AltIV) haben die Kantone dafür zu sorgen, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte (vgl. Glossar auf Seite 12) saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.

Daher kann die Baudirektion bzw. das AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, als zuständige kantonale Fachstelle nicht nur im Rahmen von Bauvorhaben, sondern jederzeit die Sanierung von Altlasten (d.h. von sanierungsbedürftigen belasteten Standorten, vgl. Glossar auf Seite 12) 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 nicht mehr verkäuflich ist. Nebst allfällig anstehenden altlastenrechtlichen Massnahmen (wie eine 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.
- **Nutzungseinschränkungen:** Möglich sind Nutzungseinschränkungen, so zum Beispiel, wenn eine geplante Tiefgarage nicht bewilligt oder an Stelle des beabsichtigten Kinderspielplatzes aus Sicherheitsgründen eine asphaltierte Fläche zur Auflage gemacht wird.
- **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 verunreinigen haben.
- **Bauprojekte:** Unter Umständen muss mit erheblichen Kosten für Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- bzw. Entsorgungsmassnahmen (vgl. Glossar auf Seite 12) gerechnet werden. Auch ist auf mögliche zeitliche Verzögerungen bei der Realisierung von Bauprojekten hinzuweisen.

Zürich, September 2004

Was ist bei einem Grundstückerwerb zu beachten?

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 tätige Geschäft zu geben, sie vor unüberlegten Entschlüssen zu bewahren (sog. Rechtsbelehrungspflicht) und eine zuverlässige Grundlage für den zum Eigentumserwerb erforderlichen Grundbucheintrag zu schaffen. Die öffentliche Beurkundung des Vertrages wird durch das zuständige Notariat vorgenommen.
(www.notariate.zh.ch)

Gestützt auf die erwähnte Rechtsbelehrungspflicht wird das Notariat die Parteien für das Thema der belasteten Standorte sensibilisieren, sofern ihm ein diesbezüglicher Kataster eintrag (vgl. Seite 4) oder andere eindeutige Informationen zum Zeitpunkt der Beurkundung bekannt sind. Für weitere Abklärungen im Zusammenhang mit den komplexen Rechtsfragen bei belasteten Standorten ist gegebenenfalls ein Spezialist (Rechtsanwalt) beizuziehen.

Es ist der erwerbenden Partei zu empfehlen, bereits im Vorfeld abzuklären, ob das Grundstück im Altlastenverdachtsflächen-Kataster bzw. im Kataster der belasteten Standorte (vgl. Seite 4) eingetragen ist.

Diese Angaben sind bei der zuständigen Gemeinde oder beim AWEL (Adresse siehe letzte Seite) einzuholen. Ist ein Eintrag vorhanden oder ist aus anderen Gründen 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. z.B. Fachgruppe für Altlastenberater des Aushub-, Rückbau- und Recycling-Verbandes Schweiz, ARV unter www.arv.ch).

Eckpunkte des Altlastenrechts

Was ist ein Kataster?

Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK)

Basierend auf dem kantonalen Abfallgesetz (AbfG) hat die Baudirektion des Kantons Zürich ein Verzeichnis von tatsächlich oder potenziell belasteten Standorten erhoben. In diesem so genannten Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) sind rund 13'000 belastete und altlastenverdächtige Standorte erfasst. Der VFK wurde zwischen 1991 und 1996 in den Bezirken eingeführt.

Die Erhebungen stützten sich auf:

- Angaben zur seinerzeitigen oder früheren Nutzung eines Grundstücks (z.B. bei Abfalldeponien, Fabrikgeländen);
- Akten des Kantons, der Gemeinden, der Polizei und der Feuerwehr bei umweltbeeinträchtigenden Unfällen;
- geographische Karten;
- Luftaufnahmen; etc.

Eine Benachrichtigung der Standortinhaber über den Eintrag sah die ursprüngliche Fassung des Abfallgesetzes nicht vor. Die Plangrundlagen zum VFK können aber bei den Bauämtern der Gemeinden öffentlich eingesehen werden. Standortinhaber können zusätzliche Informationen (Stammdatenblätter) beim AWEL schriftlich anfordern.

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Art. 32c Abs. 2 USG verlangt, dass die Kantone den Kataster der belasteten Standorte (KbS) erstellen. Es wird noch mehrere Jahre dauern, bis dieser im Aufbau begriffene Kataster für das ganze Kantonsgebiet erstellt sein wird. *Darin 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 Katastereintrag Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt (vgl. Art. 5 Abs. 2 AltIV).

Gemäss § 39a Abs. 1 des geänderten Abfallgesetzes erstellt die Baudirektion schrittweise diesen Kataster der belasteten Standorte nach Massgabe der vorhandenen Mittel sowie der Bundesvorschriften. *Die Inhaber der im Altlastenverdachtsflächen-Kataster aufgeführten Grundstücke können von der Baudirektion jederzeit eine vorzeitige Beurteilung des Standortes verlangen, sofern sie ein aktuelles Interesse glaubhaft machen können.* Da die Erstellung des KbS noch Jahre dauert, soll mit dieser Übergangsbestimmung jenen Fällen Rechnung getragen werden, bei denen der Inhaber eines im bisherigen Altlastenverdachtsflächen-Kataster eingetragenen Grundstücks auf eine unverzügliche Neubeurteilung angewiesen ist.

Was sind belastete Standorte?

In der Umgangssprache und in den Medien werden schadstoffbelastete Flächen häufig generell als Altlasten bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich bei 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. 3 AltIV),
- *überwachungsbedürftige belastete Standorte* sowie
- *belastete Standorte, die weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig sind.*

(vgl. Definitionen der Standorttypen im Glossar auf Seite 12).

Wer gilt als Verursacher?

Im Altlastenrecht steht der Verursacher im Zentrum. Als Verursacher gelten nach bundesgerichtlicher Praxis die Störer im polizeirechtlichen Sinn, wobei zwischen Verhaltens- und Zustandsstörer unterschieden wird. *In aller Regel ist der aktuelle Zustandsstörer massnahmenpflichtig. Kostenpflichtig können sowohl*

Verhaltens- als auch Zustandsstörer sein.

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 der Inhaber einer chemischen Reinigung als Verhaltensstörer, wenn Chemikalien, welche für den Reinigungsprozess verwendet werden, ins Grundwasser gelangen.

Zustandsstörer ist, wer über die Sache, welche den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat. Als solcher kommt in erster Linie der *Standortinhaber* in Betracht, sei dies als Eigentümer, Baurechtsnehmer, Mieter, Pächter, Verwalter oder Beauftragter; somit derjenige, der faktisch über das Grundstück bestimmt und für die Verhältnisse verantwortlich ist bzw. die Nutzungsrechte ausübt.

Wer ist massnahmen- und wer ist kostentragungspflichtig?

Massnahmenpflicht

Voruntersuchung, Detailuntersuchung, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen sind primär vom Standortinhaber einer belasteten Parzelle oder eines Teils davon durchzuführen (d.h. vom *Zustandsstörer*). 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 AltV). Zur Massnahmenpflicht gehört auch *die Pflicht, die Kosten der Massnahmen einstweilen selber zu tragen (Vorleistungspflicht)*.

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. Eine behördliche *Kostenverteilung* unter den einzelnen Mitverursachern ist heute meist 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. AltV entstanden sind, d.h. *bei der Sanierung eigentlicher Altlasten* im Sinne von Art. 2 Abs. 3 AltV. Massnahmen, die im Umfang weitergehen, sind vom Standortinhaber zu übernehmen. Darunter fallen namentlich diejenigen Massnahmen, die im Hinblick auf eine Entlassung aus dem Kataster durchgeführt worden sind. Entscheidet sich ein Standortinhaber, sämtliche belasteten Materialien vom Standort zu entfernen, um eine bessere Verkäuflichkeit zu erreichen, muss er die Entsorgungskosten selber übernehmen.

Die Baudirektion erlässt eine Kostenverteilungsverfügung, wenn der Sanierungspflichtige ein Gesuch stellt oder wenn die Baudirektion die erforderlichen altlastenrechtlichen Massnahmen selber durchgeführt hat. Art. 32d Abs. 2 USG hält die wichtigsten Regeln für die Verteilung der Kosten fest, wenn mehrere Verursacher beteiligt sind: Die Kosten sind anteilmässig auf die verschiedenen Mitverursacher zu verteilen. Hauptsächlich ist der Verhaltensstörer, daneben aber auch der Zustandsstörer kostentragungspflichtig. Letzterer kann sich gemäss Art. 32d Abs. 2 Satz 3 lit. a-c USG unter gewissen Voraussetzungen ganz von der Kostentragung befreien oder eine Kostenreduktion erwirken.

Ist ein belasteter Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig und fallen bei einem Bauvorhaben schadstoffbelastete Bauabfälle

an (so genannte *Bauherrenaltlast*), hat gemäss Art. 32 Abs. 1 USG der Abfallinhaber (in der Regel der *Bauherr*) sämtliche *Entsorgungskosten der Bauabfälle zu tragen*. Nach geltendem Recht sind solche Kosten nicht durch die Behörde verteilbar; eine Kostenverteilungsverfügung kann nicht verlangt werden.

Auch Kosten, die bei der Abklärung eines Standorts im Zusammenhang mit dem Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster oder 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 (z.B. im Hinblick auf eine Handänderung) durchführen lässt.

Allenfalls können die soeben aufgeführten Kosten altlastenrechtlicher Massnahmen auf dem Zivilrechtsweg auf Dritte überwältzt werden (dies aus Sachgewährleistung, siehe hinten; aus Ansprüchen gestützt auf Art. 679 des Schweiz. Zivilgesetzbuches, ZGB [Verantwortlichkeit des Grundeigentümers] oder auf Art. 684 ZGB [Nachbarrecht]).

In jüngster Zeit gelangen bei Kostenverteilungen vermehrt auch vermittelnde Verfahren (Mediation) zur Anwendung.

Zivilrechtliche Verhältnisse

Weshalb soll das Thema «Altlasten» privatrechtlich geregelt werden?

Das Altlastenrecht (öffentliches Recht) regelt sowohl die Massnahmen- als auch die Kostentragungspflicht bei schadstoffbelasteten Grundstücken. Es regelt, wer unter welchen Umständen handeln und zahlen muss, sowie nach welchem öffentlich-rechtlichen Verfahren Betroffene die Kosten auf die Mitverursacher überwälzen können.

All diese Regelungen schliessen jedoch privatrechtliche Vereinbarungen, insbesondere bezüglich der Kostentragungspflicht, nicht aus. So kann das Bedürfnis der Parteien bestehen, die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, in Abweichung zum öffentlichen Recht einvernehmlich, umfassend und verbindlich zu regeln.

Bei welchen Rechtsgeschäften kann ein Regelungsbedarf bestehen?

- Oft besteht ein Bedarf zur Regelung der Altlastenthematik bei *Kaufverträgen*. Der Käufer eines belasteten Grundstücks wird nach Abschluss des Kaufvertrags und Eintragung im Grundbuch zum Eigentümer des Grundstücks. Er

wird damit zum Inhaber des belasteten Standortes und somit zum Zustandsstörer. Dies kann sowohl eine Massnahmen- als auch eine Kostentragungspflicht begründen (vgl. zur Terminologie „Eckpunkte des Altlastenrechts“ oder Glossar auf Seite 12). Es können also erhebliche Kosten auf ihn 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 zu empfehlen.

- 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.
- In ganz speziellen Fällen 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 insbeson-

dere bei kürzerer Miet- oder Pachtdauer selten vorkommen, dass die Behörden einen Mieter oder Pächter zur Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen verpflichten. Beim Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages über ein *belastetes* Grundstück ist zu prüfen, ob die Frage geregelt werden muss, wer die Kosten solcher Massnahmen zu tragen hat.

- 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 wäre möglich, dass sich die Vollzugsbehörden mit der Massnahmenverfügung direkt an die Liegenschaftsverwalter als Vertreter der Eigentümer wenden. Ein Verwalter dürfte aber aus Auftragsrecht einen Anspruch gegenüber dem Eigentümer auf Erstattung der Kosten haben, welche ihm bei der Erfüllung der Massnahmenpflicht entstanden sind.

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. 192-196 des Schweiz. Obligationenrechts, OR). Die Rechtsgewährleistung schützt den Käufer gegen allfällige "stärkere" Rechte Dritter am Grundstück.

Zum anderen ist im Zusammenhang mit belasteten Standorten die *Sachgewährleistung* (Art. 221 in Verbindung mit Art. 197-210 sowie Art. 219 OR) von besonderer Bedeutung. Diese bietet dem Käufer Schutz bei Sachmängeln, d.h. bei Abweichungen des Zustandes des Kaufobjektes vom vertraglich beschriebenen, d.h. 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 ein Grundeigentümer, der eine ihm 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 z.B. 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, oder nur bis zu einem Maximalbetrag oder ab einem bestimmten Betrag (Selbstbehalt des Käufers).
- Der Verkäufer übernimmt nur die Kosten einer amtlich angeordneten Altlastensanierung.
- 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 der Käufer oder der Verkäufer allfällige Massnahmen durchführen soll. Soll der Verkäufer die so genannte Massnahmenherrschaft übernehmen, empfiehlt es sich ausserdem, detailliert zu regeln, wie die Durchführung der Massnahmen mit dem Käufer zu koordinieren ist (beispielsweise allfällige Nutzungseinschränkungen und Emissionen, Koordination von Sanierungs- und Produktionsabläufen etc.). Sehr wichtig zu regeln sind auch die Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten, wenn eine behördliche Anordnung er-

folgt (so hinsichtlich allfälliger Rechtsmittelfristen). Des Weiteren kann der Käufer unter Umständen Sicherstellung für die vom Verkäufer zu übernehmenden Kosten verlangen (z.B. Kaufpreisrückbehalt, 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 Kaufobjektes 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 weil in einem privatrechtlichen Vertrag öffentlich-rechtlich relevante Aspekte geregelt werden, sollten sich die Formulierungen an der umweltrechtlichen Terminologie orientieren.

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz [USG]) (SR 814.01)
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) (SR 210)
- Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR) (SR 220)
- Gesetz über die Abfallwirtschaft (Abfallgesetz, AbfG) (LS 712.1)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) (SR 814.680)
- Weitere Rechtsgrundlagen:
Vgl. Seite 10 des Merkblattes “Bauen auf belasteten Standorten” (erhältlich beim AWEL, Adresse vgl. letzte Seite).

Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) SR 814.01

Art. 32 Grundsatz

- ¹ Der Inhaber der Abfälle trägt die Kosten der Entsorgung; ausgenommen sind Abfälle, für die der Bundesrat die Kostentragung anders regelt.
- ² Kann der Inhaber nicht ermittelt werden oder kann er die Pflicht nach Absatz 1 wegen Zahlungsunfähigkeit nicht erfüllen, so tragen die Kantone die Kosten der Entsorgung.

Art. 32c Pflicht zur Sanierung

- ¹ Die Kantone sorgen dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Der Bundesrat kann über die Sanierungsbedürftigkeit sowie über die Ziele und die Dringlichkeit von Sanierungen Vorschriften erlassen.
- ² Die Kantone erstellen einen öffentlich zugänglichen Kataster der Deponien und der anderen durch Abfälle belasteten Standorte.

Art. 32d Tragung der Kosten

- ¹ Der Verursacher trägt die Kosten der Sanierung.
- ² Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. In erster Linie trägt die Kosten, wer die Sanierung durch sein Verhalten verursacht hat. Wer lediglich als Inhaber der Deponie oder des Standortes beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn:
 - a. er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte,
 - b. die Belastung ihm keinen Vorteil verschaffte, und
 - c. ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst.
- ³ Die Behörde erlässt eine Verfügung über die Kostenverteilung, wenn der Sanierungspflichtige dies verlangt oder die Behörde die Sanierung selber vornimmt.

Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) SR 814.680

Art. 1 Zweck und Gegenstand

- ¹ Diese Verordnung soll sicherstellen, dass belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.
- ² Sie regelt für die Bearbeitung belasteter Standorte die folgenden Verfahrensschritte:
 - a. die Erfassung in einem Kataster;
 - b. die Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit;
 - c. die Beurteilung der Ziele und der Dringlichkeit der Sanierung;
 - d. die Festlegung der Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen.

Art. 2 Begriffe

- ¹ Belastete Standorte sind Orte, deren Belastung von Abfällen stammt und die eine beschränkte Ausdehnung aufweisen. Sie umfassen:
 - a. Ablagerungsstandorte: stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien und andere Abfallablagerungen; ausgenommen sind Standorte, an die ausschliesslich unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- oder Abraummaterial gelangt ist;
 - b. Betriebsstandorte: Standorte, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb ste-

henden Anlagen oder Betrieben stammt, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist;

- c. Unfallstandorte: Standorte, die wegen ausserordentlicher Ereignisse, einschliesslich Betriebsstörungen, belastet sind.
- ² Sanierungsbedürftig sind belastete Standorte, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.
- ³ Altlasten sind sanierungsbedürftige belastete Standorte.

Art. 3 Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen

Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn:

- a. sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder
- b. ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Art. 5 Erstellung des Katasters

- ¹ Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie kann von den Inhabern oder Inhaberinnen der Standorte oder von Dritten Auskünfte einholen.
- ² Sie teilt den Inhabern oder den Inhaberinnen die zur Eintragung in den Kataster vorgesehenen Angaben mit und gibt ihnen Gelegen-

heit, Stellung zu nehmen und Abklärungen durchzuführen. Auf deren Verlangen trifft sie eine Feststellungsverfügung.

- ³ Sie trägt diejenigen Standorte in den Kataster ein, bei denen nach den Absätzen 1 und 2 feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie belastet sind. Soweit möglich enthalten die Einträge Angaben über:
 - a. Lage;
 - b. Art und Menge der an den Standort gelangten Abfälle;
 - c. Ablagerungszeitraum, Betriebszeitraum oder Unfallzeitpunkt;
 - d. bereits durchgeführte Untersuchungen und Massnahmen zum Schutz der Umwelt;
 - e. bereits festgestellte Einwirkungen;
 - f. gefährdete Umweltbereiche;
 - g. besondere Vorkommnisse wie Verbrennung von Abfällen, Rutschungen, Überschwemmungen, Brände oder Störfälle.
- ⁴ Die Behörde teilt die belasteten Standorte nach den Angaben im Kataster, insbesondere über Art und Menge der an den Standort gelangten Abfälle, in folgende Kategorien ein:
 - a. Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind; und
 - b. Standorte, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind.
- ⁵ Für die Durchführung der Untersuchungen erstellt die Behörde eine Prioritätenordnung. Dabei berücksichtigt sie nach den Angaben im Kataster die Art und Men-

ge der an die belasteten Standorte gelangten Abfälle, die Möglichkeit zur Freisetzung von Stoffen sowie die Bedeutung der betroffenen Umweltbereiche.

Art. 6 Führung des Katasters

¹ Die Behörde ergänzt den Kataster mit Angaben über:

- a. die Überwachungs- oder Sanierungsbedürftigkeit;
- b. die Ziele und die Dringlichkeit der Sanierung;
- c. die von ihr durchgeführten oder angeordneten Massnahmen zum Schutz der Umwelt.

² Sie löscht den Eintrag eines Standortes im Kataster, wenn:

- a. die Untersuchungen ergeben, dass der Standort nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist; oder
- b. die umweltgefährdenden Stoffe beseitigt worden sind.

Art. 7 Voruntersuchung

¹ Auf Grund der Prioritätenordnung verlangt die Behörde für die untersuchungsbedürftigen Standorte innert angemessener Frist die Durchführung einer Voruntersuchung, die in der Regel aus einer historischen und einer technischen Untersuchung besteht. Damit werden die für die Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Angaben (Art. 8) ermittelt und im Hinblick auf die Gefährdung der Umwelt bewertet (Gefährdungsabschätzung).

² Mit der historischen Untersuchung werden die möglichen Ursachen für die Belastung des Standorts ermittelt, insbesondere:

- a. die Vorkommnisse und die zeitliche und räumliche Entwicklung der Tätigkeiten am Standort;
- b. die Verfahren, nach denen am Standort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

³ Aufgrund der historischen Untersuchung wird ein Pflichtenheft über den Gegenstand, den Umfang und die Methoden der technischen Untersuchung erstellt. Dieses muss der Behörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

⁴ Mit der technischen Untersuchung werden Art und Menge der Stoffe am Standort, deren Freisetzungsmöglichkeiten und die Bedeutung der betroffenen Umweltbereiche ermittelt.

Art. 8 Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit

¹ Die Behörde beurteilt auf Grund der Voruntersuchung, ob der belastete Standort nach den Artikeln 9-12 überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist. Sie berücksichtigt dabei auch Einwirkungen, die durch andere belastete Standorte oder durch Dritte verursacht werden.

² Sie gibt im Kataster an, ob ein belasteter Standort:

- a. überwachungsbedürftig ist;
- b. sanierungsbedürftig ist (Altlast);
- c. weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

Art. 13 Vorgehen der Behörde

¹ Ist ein belasteter Standort überwachungsbedürftig, so verlangt die

Behörde, dass diejenigen Massnahmen getroffen werden, mit denen eine konkrete Gefahr schädlicher oder lästiger Einwirkungen festgestellt werden kann, bevor sich diese verwirklicht. Die Überwachungsmaßnahmen müssen so lange durchgeführt werden, bis nach den Artikeln 9-12 keine Überwachungsbedürftigkeit mehr besteht.

² Ist ein belasteter Standort sanierungsbedürftig (Altlast), so verlangt die Behörde, dass:

- a. innert angemessener Frist eine Detailuntersuchung durchgeführt wird;
- b. der Standort bis zum Abschluss der Sanierung überwacht wird.

Art. 14 Detailuntersuchung

¹ Zur Beurteilung der Ziele und der Dringlichkeit der Sanierung werden die folgenden Angaben detailliert ermittelt und auf Grund einer Gefährdungsabschätzung bewertet:

- a. Art, Lage, Menge und Konzentration der am belasteten Standort vorhandenen umweltgefährdenden Stoffe;
- b. Art, Fracht und zeitlicher Verlauf der tatsächlichen und möglichen Einwirkungen auf die Umwelt;
- c. Lage und Bedeutung der gefährdeten Umweltbereiche.

² Weichen die Ergebnisse der Detailuntersuchung wesentlich von denjenigen der Voruntersuchung ab, so beurteilt die Behörde erneut, ob der Standort nach den Artikeln 9-12 sanierungsbedürftig ist.

Art. 15 Ziele und Dringlichkeit der Sanierung

- ¹ Ziel der Sanierung ist die Beseitigung der Einwirkungen oder der konkreten Gefahr solcher Einwirkungen, die zur Sanierungsbedürftigkeit nach den Artikeln 9-12 geführt haben.
- ² Bei der Sanierung zum Schutz des Grundwassers wird vom Ziel abgewichen, wenn:
 - a. dadurch die Umwelt gesamthaft weniger belastet wird;
 - b. sonst unverhältnismässige Kosten anfallen würden; und
 - c. die Nutzbarkeit von Grundwasser im Gewässerschutzbereich Au gewährleistet ist, oder wenn oberirdische Gewässer, die mit Grundwasser ausserhalb des Gewässerschutzbereichs Au in Verbindung stehen, die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung an die Wasserqualität erfüllen.
- ³ Bei der Sanierung zum Schutz der oberirdischen Gewässer wird vom Ziel abgewichen, wenn:
 - a. dadurch die Umwelt gesamthaft weniger belastet wird;
 - b. sonst unverhältnismässige Kosten anfallen würden; und
 - c. das Gewässer die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung an die Wasserqualität erfüllt.
- ⁴ Besonders dringlich sind Sanierungen, wenn eine bestehende Nutzung beeinträchtigt oder unmittelbar gefährdet ist.
- ⁵ Aufgrund der Detailuntersuchung beurteilt die Behörde die Ziele und die Dringlichkeit der Sanierung.

Art. 16 Sanierungsmassnahmen

Das Ziel der Sanierung muss durch Massnahmen erreicht werden, mit denen:

- a. umweltgefährdende Stoffe beseitigt werden (Dekontamination);
- b. die Ausbreitung der umweltgefährdenden Stoffe langfristig verhindert und überwacht wird (Sicherung); oder
- c. bei Bodenbelastungen die Nutzung eingeschränkt wird (Art. 34 Abs. 2 USG).

Art. 20 Pflicht zu Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen

- ¹ Die Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen sind vom Inhaber oder von der Inhaberin eines belasteten Standortes durchzuführen.
- ² Zur Durchführung der Voruntersuchung, der Überwachungsmassnahmen oder der Detailuntersuchung kann die Behörde Dritte verpflichten, wenn Grund zur Annahme besteht, dass diese die Belastung des Standorts durch ihr Verhalten verursacht haben.
- ³ Zur Ausarbeitung des Sanierungsprojektes und zur Durchführung der Sanierungsmassnahmen kann die Behörde mit Zustimmung des Inhabers oder der Inhaberin Dritte verpflichten, wenn diese die Belastung des Standortes durch ihr Verhalten verursacht haben.

Art. 27 Übergangsbestimmung

Der Kataster (Art. 5) ist bis zum 31. Dezember 2003 zu erstellen.

Altlasten: Die Altlasten-Verordnung definiert Altlasten in Art. 2 Abs. 3 als "sanierungsbedürftige belastete Standorte". Alle nicht sanierungsbedürftigen belasteten Standorte sind also im rechtlichen Sinn keine Altlasten.

Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK): bestehendes Verzeichnis von Standorten, die tatsächlich oder potenziell belastet sind. Wird durch den bundesrechtlich vorgeschriebenen Kataster der belasteten Standorte (KbS) ersetzt.

Antizipierte Ersatzvornahme: Die erforderlichen Massnahmen werden von den Behörden durchgeführt, um die bestehende Gefahr zu beseitigen. Die Behörde wird selber tätig, weil der Standortinhaber dazu nicht in der Lage ist.

Ausfallkosten: Diese können entstehen, wenn der eigentlich kostenpflichtige Verursacher nicht in der Lage ist, für den von der Behörde (zunächst) festgelegten Verursacheranteil aufzukommen. Ausfallkosten fallen auch an, wenn ein oder mehrere Störer nicht zur Kostentragung verpflichtet werden können, weil sie zahlungsunfähig sind oder nicht mehr existieren.

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

Belastete Standorte: 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. Je nachdem, ob altlastenrechtliche Massnahmen erforderlich sind, werden sie einer der folgenden Kategorien zugeordnet (Art. 8 AltIV):

Belastete Standorte, die weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig sind: Sie enthalten schadstoffbelastete Materialien, deren Entsorgung bei einem Bauvorhaben vor Baubeginn zu regeln ist. Solche belasteten Standorte können in gewissen Fällen

überwachungs- oder gar sanierungsbedürftig werden. Untersuchungsbedürftige belastete Standorte: Ein belasteter Standort wird gemäss Art. 5 Abs. 4 AltIV zunächst als (lediglich) belasteter Standort oder als untersuchungsbedürftiger belasteter Standort eingeteilt. Nach einer Prioritätenordnung ordnet die Baudirektion bei den untersuchungsbedürftigen Standorten eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV an. Sie soll zeigen, ob der Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig 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. Solche Standorte müssen innerhalb einer angemessenen Frist nach den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (Art. 32c Abs. 1) und der Altlasten-Verordnung (Art. 13 ff.) saniert werden.

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.

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

Liegenschaft: Als Liegenschaft gilt ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche samt seinen Bestandteilen wie z.B. 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.

Ordentliche Ersatzvornahme: Polizeirechtlich erforderliche Massnahmen durch die Behörde. Dabei wird die polizeiwidrige Gefahr beseitigt, weil der eigentlich Realleistungspflichtige seiner Pflicht nicht nachkommt.

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

Standortinhaber: derjenige, der die tatsächliche oder rechtliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück hat. Diese Eigenschaft kann ausser dem Eigentümer auch dem Mieter, Pächter, Verwalter oder Beauftragten usw. zukommen. Im Störerrecht spricht man in diesem Zusammenhang vom sog. Zustandsstörer. **Verhaltensstörer:** Wer 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 der (Altlasten-) Sanierung. Er ist somit derjenige, dem die zu beseitigende Umweltbelastung zuzurechnen ist. Sowohl der Zustands- wie der Verhaltensstörer gelten als Verursacher und sind kostentragungspflichtig.

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 lit. a-c USG). Erfüllt er nicht alle Voraussetzungen, kommt auch eine Reduktion der Kostentragungspflicht in Betracht.

Weitere Auskünfte:

AWEL Amt für Abfall, Wasser,
Energie und Luft
Abteilung Abfallwirtschaft und
Betriebe
Weinbergstrasse 34
Postfach
8090 Zürich
www.awel.zh.ch

Mo. – Fr. 13.30 h bis 16.30 h
unter
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