

# Altlast – Eine schwere Last



**Von Stephanie Bartholdi**

*MLaw, juristische Mitarbeiterin  
HEV Schweiz*

Bis vor einigen Jahren ging man sorglos mit Abfällen und anderen umweltgefährdenden Stoffen um. Siedlungsmüll wurde auf offenen Deponien entsorgt und grössere Industriefirmen unterhielten auf ihrem Gelände – mit Zustimmung oder wenigstens Duldung der Behörden – eigene Entsorgungsplätze. Viele dieser Standorte gelten heutzutage als Altlasten und müssen saniert werden. Das Nachsehen haben Bauherren und Eigentümer, die bei ihren Bauvorhaben oder auf ihrem Grundstück auf die verborgenen «Schätze» längst vergangener Zeiten stossen. Plötzlich finden sie sich in der Rolle des Massnahmen- und im schlimmsten Fall in der Rolle des Kostpflichtigen wieder.

## Was sind eigentlich Altlasten?

Der Begriff Altlasten wird oft ungenau verwendet und jeder verunreinigte Standort als Altlast bezeichnet. Ihre rechtliche Grundlage hat die Altlastenproblematik im Umweltrecht. Die Alt-

lastenverordnung definiert Altlasten als sanierungsbedürftige belastete Standorte. Belastet ist ein Grundstück, wenn es mit Abfällen oder Schadstoffen verunreinigt ist. Eine Fläche muss altlastenrechtlich saniert werden, wenn es zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen kommt oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen bestehen. Liegt ein sanierungsbedürftiger belasteter Standort vor, stellt sich für den betroffenen Eigentümer die Frage nach dem Massnahmen- und Kostentragungspflichtigen. Ist der Verursacher der Belastung bekannt und greifbar, so ist die Lösung klar. Wer die Belastung verursacht, kommt auch für deren Behebungskosten auf. Problematisch wird es, wenn der ursprüngliche Verschmutzer nicht mehr eruiert werden kann.

## Auswirkungen auf Eigentümer

Im Umweltrecht gilt das Verursacherprinzip. Das bedeutet, dass derjenige die Kosten für die Massnahmen (Untersuchung, Überwachung und Sanierung) zu tragen hat, der sie verursacht hat (Art. 32d USG). Im Gesetz fehlt jedoch eine eigentliche Definition des Verursacherbegriffs. Die Rechtsprechung greift deshalb seit längerem auf das polizeirechtliche Störerprinzip zurück. Verursacher ist demnach, wer als Störer im polizeirechtlichen Sinne gilt. Das Störerprinzip hat zum Ziel, den polizeiwidrigen Zustand möglichst rasch und effektiv zu beheben. Deshalb wird für die Beseitigung auf diejenige Person zurückgegriffen, die dem Gefahrenherd am nächsten steht und auch tatsächlich in der Lage ist, diesen zu entfernen (Zustandsstörer).

Diese Rechtsprechung hat zur Folge, dass der gegenwärtige Eigentümer eines belasteten Grundstücks als Verursacher gilt und realleistungspflichtig wird. Er muss die notwendigen Massnahmen veranlassen und die vorläufige Kostenbevorschussung leisten, unabhängig davon, zur welcher Zeit, aus

welchem Grund und durch wen die Belastung entstanden ist.

Um den gewünschten Zustand (langfristige und nachhaltige Gefahrenbeseitigung) rasch zu erreichen, werden bei der Altlastenbearbeitung die Fragen, wer die Massnahmen zu veranlassen (Realleistungspflicht) und wer deren Kosten effektiv zu tragen hat (Kostentragungspflicht), getrennt behandelt. Über die Kostentragungspflicht wird meist erst viel später und in einem getrennten Verfahren entschieden. Erst dann soll das umweltrechtliche Verursacherprinzip umgesetzt und eine Kostenverteilung unter den Störern vorgenommen werden.

## Problematik der Kostentragungspflicht

In erster Linie wird der eigentliche Verursacher und erst sekundär der Zustandsstörer (Inhaber) herangezogen. Oft stellt sich aber die Überwälzung der Kosten auf den Verhaltensstörer als schwierig heraus, da sich nicht mehr feststellen lässt, wer für die Belastung verantwortlich ist oder der Verursacher nicht mehr existiert.

Da sowohl der Verhaltensstörer als auch der Zustandsstörer Verursacher im Sinne des Umweltschutzgesetzes sind, stellt sich für den betroffenen Eigentümer die Frage, wie er sich von der Kostenbeteiligung befreien kann. Der Zustandsstörer trägt keine Kosten, wenn ihm der Nachweis gelingt, dass er in Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (Art. 32d Abs. 2 USG).

## Gebotene Sorgfaltspflicht

Welche Anforderungen an die gebotene Sorgfalt gestellt werden können, muss im Einzelfall beurteilt werden. Sicher ist jedoch, dass auf eine Kataster- und Grundbuchrecherche auch im unbedenklichsten Fall nicht verzichtet werden kann. Beim Kauf eines Industrie- oder Gewerbegrundstücks oder beim Vorliegen von Verdachtsmomenten gilt eine erhöhte Sorgfaltspflicht.

*stephanie.bartholdi@hev-schweiz.ch  
www.hev-schweiz.ch*