

## NEOVIUS AKTUELL

### VERTRAGSRECHT

## BEWILLIGUNGSPFLICHT BEI VERFÜGUNGEN ÜBER IM ALTLASTENKATASTER EINGETRAGENE GRUNDSTÜCKE

### SINNVOLLE KOSTENSICHERSTELLUNG ODER BEHÖRDENTECHNISCHER LEERLAUF?

von Yves Cron, Advokat, Notar, LL.M. (yves.cron@neovius.ch), Dr. Christoph Nertz, Advokat, Notar (christoph.nertz@neovius.ch) und Daniel Gebhardt, Advokat, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht (daniel.gebhardt@neovius.ch)

#### KATASTER BELASTETER STANDORTE

Die Kantone sind gesetzlich verpflichtet, einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte zu erstellen. Im Kanton Basel-Stadt ist dieser über das kantonale Geoportal unter [www.geo.bs.ch/kbs](http://www.geo.bs.ch/kbs) abrufbar.

Aufgenommen werden alle belasteten Standorte, also solche, deren Belastung von Abfällen stammt und die eine lediglich beschränkte Ausdehnung aufweisen. Erst wenn ein solcher belasteter Standort sanierungsbedürftig ist, d.h. zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führt oder die konkrete Gefahr der Entstehung solcher Einwirkungen besteht, gilt er als Altlast. Im Gegensatz zum landläufig gebräuchlichen Begriff der Altlasten ist dessen rechtliche Definition viel enger: Altlasten müssen immer zeitnah saniert werden.

Die Unterscheidung zwischen Verunreinigungen und eigentlichen Altlasten bei der Formulierung von kaufrechtlichen Gewährleistungsbestimmungen verdient grösste Aufmerksamkeit. Wird beispielsweise die Gewährleistung lediglich für die Sanierung von Altlasten wegbedungen, hat die Verkäuferschaft sämtliche Kosten für später auftauchende blosse Verunreinigungen zu tragen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dieser Problematik lohnt sich daher allemal.

#### NEUER ART. 32d<sup>bis</sup> USG

Gemäss der bis zum 31. Oktober 2013 geltenden gesetzlichen Regelung wurde primär der Verursacher verpflichtet, die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte zu tragen. Das Gemeinwesen war jedoch

zur Kostentragung verpflichtet, wenn der Verursacher nicht mehr ermittelt werden konnte oder zahlungsunfähig war. Es bestand also ein erhebliches Risiko, dass die Kosten letztlich vom Gemeinwesen übernommen werden müssen.

Um dieses Risiko zu vermindern, verabschiedete das Parlament in der Frühlingssession 2013 den neuen Art. 32d<sup>bis</sup> USG. Dessen Absätze 1 und 2 sind seit 1. November 2013 in Kraft und ermächtigen das Gemeinwesen, vom Verursacher die Sicherstellung seines voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung von Altlasten durch Versicherung, Bankgarantie oder ähnliche gleichwertige Instrumente zu verlangen.

Per 1. Juli 2014 sind auch die Absätze 3 und 4 in Kraft getreten. Danach bedarf die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, der Bewilligung der Behörde, in Basel-Stadt des Amtes für Umwelt und Energie (AUE). Die Bewilligung wird nur unter gewissen Bedingungen erteilt, insbesondere wenn vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (kein Untersuchungsbedarf) oder die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist.

Zudem kann im Grundbuch auf einem betroffenen Grundstück die Eintragung im Kataster angemerkt werden. Das AUE hat in Absprache mit dem Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt auf allen im Kanton gelegenen und im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücken eine entsprechende Anmerkung eingetragen.

## KATEGORISIERUNG DER BELASTETEN STANDORTE IM KANTON BASEL-STADT

Im Kanton Basel-Stadt werden Grundstücke gemäss den nachfolgenden Bezeichnungen im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen:

- *kein Handlungsbedarf*
- *Untersuchungsbedarf bei Bauvorhaben:*  
Der Standort ist im heutigen Zustand nicht untersuchungsbedürftig. Beim Vorliegen eines Bauvorhabens, einer Nutzungsänderung oder einer Entsiegelung muss geprüft werden, ob durch die geplante Massnahme eine Umweltgefährdung entstehen kann.
- *Überwachungsbedarf*  
Der Standort ist im heutigen Zustand nicht sanierungsbedürftig, jedoch bestehen Anhaltspunkte, dass sich dies im Laufe der Zeit ändern könnte. Daher muss der Standort nach einem vom AUE abgesegneten Konzept überwacht werden.

Die Ausarbeitung des Katasters der belasteten Standorte ist in Basel-Stadt sehr weit fortgeschritten. Gemäss Auskunft des AUE existieren im Kantonsgebiet derzeit weniger als fünf Grundstücke, bei welchen sich eine Altlast realisieren und entsprechend eine Sanierung notwendig werden könnte. Bei den übrigen Grundstücken ist der Untersuchungsbedarf sehr genau bekannt. Dabei wird zwischen historischer Untersuchung, technischer Untersuchung, Überwachung oder keiner Untersuchung unterschieden.

## WANN IST DIE BEWILLIGUNGSPFLICHT GEGEBEN?

Gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Absatz 3 USG fallen grundsätzlich alle im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücke unter die Bewilligungspflicht. Es bedarf deshalb unabhängig der Art des Eintrages und somit der Intensität der Belastung einer Bewilligung. Gemäss Auskunft des Grundbuchamtes wird

ausschliesslich auf die Tatsache der Eintragung einer Anmerkung im Grundbuch abgestellt. Befindet sich somit ein Grundstück im Kataster der belasteten Standorte, ohne dass eine entsprechende Anmerkung erfolgt ist, verlangt das Grundbuchamt keine Bewilligung. Ein solches Auseinanderfallen von Kataster- und Grundbucheintrag sollte aufgrund der Anmerkungen auf sämtlichen im Kataster aufgeführten Grundstücken freilich nicht bestehen.

## PFLICHT ZUR SICHERSTELLUNG

Von der Bewilligungspflicht ist die Pflicht zur Sicherstellung der möglichen Ausfallkosten zu unterscheiden. Der Kanton hat diese Kosten nur zu tragen, wenn der Verursacher zahlungsunfähig geworden oder nicht mehr auffindbar ist. Zudem fallen nur die Kosten derjenigen Sanierungen unter diese Kostentragungspflicht, welche der Kanton veranlasst hat. Dies betrifft lediglich die Altlasten im Sinne des Gesetzes, also sanierungsbedürftige belastete Standorte. Da dies in Basel-Stadt nur sehr wenige Grundstücke tangiert und diese dem AUE bekannt sind, wird eine Sicherstellungspflicht im Grossteil der Fälle nicht verlangt werden.

Kommt im Rahmen eines Bauvorhabens verunreinigtes Aushub-, Abraum- oder Abbruchmaterial zum Vorschein, das in einer speziellen Deponie entsorgt werden muss, sind die dadurch entstehenden Mehrkosten vom Bauherrn selbst zu tragen (sog. «Bauherrenaltlast»). In solchen Fällen verlangt der Kanton keine Sicherstellung.

## KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Für die Praxis bedeuten die per 1. Juli 2014 in Kraft getretenen Absätze 3 und 4 von Art. 32d<sup>bis</sup> USG zusätzlichen Aufwand bei der Abwicklung von Veräusserungen und Teilungen von Grundstücken. Die Bewilligung des AUE muss nämlich im Zeitpunkt der Anmeldung des Geschäfts beim Grundbuchamt vorliegen, andernfalls die Anmeldung abgewiesen wird. Massgebend für die

Beurteilung der Bewilligungspflicht ist somit der Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung und nicht das Beurkundungsdatum.

Für Basel-Stadt hält sich der aufgrund der Bewilligungspflicht entstehende Mehraufwand jedoch im Rahmen, da das AUE die Grundstücke mit möglichen Altlasten kennt. Bei allen übrigen im Kataster aufgeführten Grundstücken wird die Bewilligung anstandslos erteilt. Die Bewilligungspflicht verkommt in diesen Fällen zur Formsache.

Das AUE stellt unter <http://www.aue.bs.ch/dms/aue/download/altlasten-boden/bewilligung-belastete-parzellen.pdf> ein entsprechendes Bewilligungsgesuch zur Verfügung. Erfahrungsgemäss dauert die Bewilligungserteilung einige wenige Arbeitstage.

Da die Anmerkungen des Katastereintrages seit dem 1. Juli 2014 nachgeführt sind, sind die gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 und 4 USG bewilligungspflichtigen Grundstücke bekannt. Das Risiko, dass ein Grundbuchgeschäft wegen Art. 32d<sup>bis</sup> USG abgewiesen wird, kann daher kontrolliert werden und ist als gering einzustufen. Eine sorgfältige Vertragsabwicklung gebietet es dennoch, die Bewilligung so früh als möglich einzuholen.

## FAZIT

Die Einführung von Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 und 4 USG dient dem Gemeinwesen zur Risikominimierung, für die Kosten von Altlastensanierungen anstelle des Verursachers in Anspruch genommen zu werden. Insbesondere kann das Gemeinwesen die in diesem Zusammenhang zu tragenden Kosten besser abschätzen.

Im Kanton Basel-Stadt ist mit der Umsetzung der Gesetzesänderung ein geringer bürokratischer Aufwand verbunden. Insbesondere dürfte sich die Bewilligungspflicht im Grossteil der tangierten Geschäfte nicht negativ auf die grundbuchliche Abwicklung auswirken.

Kein Ziel der Teilrevision ist es jedoch, eine verbesserte Kontrolle über die belasteten Standorte zu schaffen. Insbesondere hat sie keinen direkten Einfluss auf die Pflicht der Kantone zur Erstellung eines Katasters der belasteten Standorte. Nach wie vor gilt deshalb, dass aufgrund eines Nicht-Eintrags im Kataster der belasteten Standorte nicht davon ausgegangen werden darf, dass keine Belastung des Untergrundes vorhanden ist. Die Parteien haben daher die Sanierung von Bodenverunreinigungen und Altlasten sowie die Verteilung der damit verbundenen Kosten aktiv selbst zu regeln.

Vor diesem Hintergrund kann die Umsetzung der Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 und 4 USG in Basel-Stadt gelassen hingenommen werden.

## GESETZESTEXT

### Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 und 4 USG

<sup>3</sup> Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- a. vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;
- b. die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist; oder
- c. ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht.

<sup>4</sup> Die kantonale Behörde kann im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Eintragung im Kataster anmerken lassen.