

Haus und Recht

Strengere Auflagen für belastete Standorte

Am 1. Juli 2014 ist der neue Artikel 32d des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) in Kraft getreten. Dieser sieht vor, dass die Veräusserung oder Teilung eines belasteten Standortes der behördlichen Bewilligung bedarf. Beweggrund für die Gesetzesänderung war der Schutz der Gemeinwesen vor den finanziellen Folgen, wenn sich die Verursacher belasteter Standorte der finanziellen Haftung für Sanierungskosten entziehen wollen.

Altlasten contra belastete Standorte

In der Umgangssprache wird der Ausdruck «Altlast» für jegliche Verunreinigung oder jegliche Ablagerungen auf Grundstücken verwendet. Es gilt aber zu unterscheiden: Der Begriff Altlasten bezeichnet belastete Standorte, die zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt führen. Solche Standorte sind zwingend zu sanieren. Als belastete Standorte hingegen gelten betriebene oder stillgelegte Deponien sowie Betriebs- oder Unfallstandorte, an denen Abfälle gelagert wurden oder Stoffe (z. B. Öl, Chemikalien) versickert sind oder dies vermutet wird.

Solche belasteten Standorte gibt es häufig auf Grundstücken von aktiven oder ehemaligen Industrie- oder Gewerbebetrieben. Es sind in solchen Fällen weder akute schädliche noch lästige Einwirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Eine Sanierung ist nicht dringlich. Relevant im Zusammenhang mit belasteten Standorten sind auch die sogenannten Bodenverschiebungen, also das Wegführen und die Verwendung von Aushubmaterial bei Bauvorhaben andernorts für Umgebungsarbeiten oder Terrainveränderungen. Solche Verschiebungen sind den zuständigen Behörden zu melden.

Ist eine Sanierung des belasteten Standortes – meist im Zuge einer Überbauung – nötig, stellt sich regelmässig die Frage, wer die entstehenden Kosten zu tragen hat (Verursacher, Grundeigentümer, Gemeinwesen). Um zu verhindern, dass die Allgemeinheit für Sanierungskosten aufkommen muss, deren Verursacher sich der Zahlungsverpflichtung durch Verkauf entziehen will, ist nun eine Bewilligungspflicht für die Teilung oder Veräusserung von Grundstücken, die im Kataster belasteter Standorte eingetragen sind, eingeführt worden. Die kantonalen Behörden können die in einem Kataster eingetragenen Standorte zudem für Dritte erkennbar im Grundbuch mit einer Anmerkung kennzeichnen.

Wann gilt die Bewilligungspflicht?

Den Grundeigentümern wird vor einer derartigen Anmerkung eine Anzeige gemäss Art. 969 ZGB und ein Informationsschreiben zugestellt. Der Anmerkungs-text lautet: belasteter Standort nach Art. 32d Abs. 2 USG. Diese Anmerkung erfolgt gebührenfrei. Im Unterschied dazu sind die vorgeschriebenen Bewilligungen für die Teilung oder Veräusserung eines solchen Grundstücks – und selbstverständlich auch die Verweigerung einer Bewilligung – für den Grundeigentümer gebührenpflichtig. Der Grundeigentümer kann mit Bodenuntersuchungen auf eigene Kosten nachweisen, dass die Fläche schadstofffrei ist, und so die Löschung im Kataster erwirken und die Anmerkung verhindern.

Neu sind insbesondere folgende Rechtsgeschäfte bewilligungspflichtig: Jede Änderung der Grenze (Teilung), mit der eine Fläche der belasteten Liegenschaft abgetrennt wird; Kauf, Tausch, Abtretung, Schenkung, Erbteilung, Vermächtnis, güterrechtliche Auseinandersetzung, Verkauf von Miteigentums- oder Stockwerkeigentumsanteilen, Sacheinlage, Sachübernahme. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind die Einräumung oder Veräusserung eines (selbständigen und dauernden) Baurechts, Bergwerks oder einer Wasserrechtskonzession sowie Handänderungen infolge Erbgang, Zwangsvollstreckung, Enteignung, Ehevertrag, Ein- und Austritt bei einfacher Gesellschaft und Fusion oder Umwandlung einer juristischen Person.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich in der Vernehmlassung zu dieser neuen Bestimmung gegen diese Bewilligungspflicht ausgesprochen, da sie einer erheblichen administrativen Hürde gleichkomme, die heute nicht mehr zielführend sei. Zu Recht – aber leider erfolglos – hat er die Bewilligungspflicht für belastete Standorte ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf die Umwelt als unverhältnismässig abgelehnt. Er wollte die Bewilligungspflicht somit auf die Teilung oder Veräusserung von sanierungsbedürftigen belasteten Standorten beschränken.

Eine «Kann»-Vorschrift

Dieser pragmatischen Sicht war kein Erfolg beschieden – im Gegenteil, es gibt Kantone (z. B. St. Gallen), welche nun flächendeckend die Anmerkung sämtlicher Altlasten und belasteter Standorte im Grundbuch wollen. Dies, obwohl Artikel 32d Absatz 4 USG

lediglich eine «Kann»-Vorschrift ist und trotz bereits öffentlich zugänglichem Kataster der belasteten Standorte (Internet).

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch