

## Neue Bewilligungspflicht bei Veräusserung von Grundstücken mit Altlasten und belasteten Standorten

Ab 1. Juli 2014 bedarf die Veräusserung oder Teilung von im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücken einer Bewilligung. Die neue Bewilligungspflicht kompliziert den Verkauf solcher Grundstücke, stärkt aber implizit auch die Position des Käufers in den Verhandlungen über Altlasten.

### Bewilligungspflicht

Am 1. Juli 2014 tritt der neue Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 und 4 des Umweltschutzgesetzes (USG) in Kraft. Danach bedarf die Veräusserung von im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücken einer Bewilligung.

### Betroffene Grundstücke

Der Bewilligungspflicht unterstehen alle Grundstücke, auf welchen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet. Es genügt damit ein Blick in den Online-Kataster, um festzustellen, ob ein Grundstück der Bewilligungspflicht untersteht.

### Veräusserung und Teilung

Der Bewilligung bedarf "die Veräusserung oder Teilung" eines Grundstücks. Das umfasst den Verkauf, auch in der Form einer Vermögensübertragung, eine unentgeltliche Abtretung, auch als Schenkung, den Tausch und die Sacheinlage in eine Gesellschaft oder Anlagestiftung.

Nicht der Bewilligungspflicht untersteht der Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft – anders als in der Lex Koller, im bürgerlichen Bodenrecht oder bei Vorkaufsrechten fehlt eine Bestimmung, die den Aktienkauf einer Veräusserung des Grundstücks gleichstellt.

### Voraussetzungen der Bewilligung

Ist eine Bewilligung erforderlich, so muss der Eigentümer/Veräusserer beim zuständigen Amt eine Bewilligung beantragen. Die Bewilligung wird in den nachfolgenden Fällen erteilt.

### Keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen

Die Bewilligung wird erstens erteilt, wenn "vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten" sind. Wiederum hilft ein Blick in den Kataster:

- Ist der Standort in der Kategorie "keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten"<sup>1</sup> eingetragen, sind die Voraussetzungen erfüllt.

1 - Art. 5 Abs. 4 lit. a AltIV.

Dasselbe gilt bei als "weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig"<sup>2</sup> eingetragenen Standorten.

Das AWEL des Kantons Zürich plant deshalb, mit einer einzigen Allgemeinverfügung eine Bewilligung für sämtliche in diesen Kategorien eingetragenen Grundstücke im Kanton Zürich zu erteilen. Damit wäre es nicht mehr erforderlich, für solche Grundstücke eine individuelle Bewilligung einzuholen. Andere Kantone planen kein solches Vorgehen.

- Ist der Standort als "überwachungsbedürftig"<sup>3</sup> oder "sanierungsbedürftig"<sup>4</sup> eingetragen, sind die Voraussetzungen nicht erfüllt. Diesfalls hilft nur eine Sicherstellung (vgl. sogleich). Dasselbe gilt bei untersuchungsbedürftigen Standorten.<sup>5</sup>

## Sicherstellung

Die Bewilligung wird sodann erteilt, wenn "die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt" sind. Sicherstellungspflichtig ist u.E. einzig der Veräusserer; sicherzustellen ist der gemäss USG vom Veräusserer zu tragende Anteil an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung des Standorts, von welchem schädliche oder lästige Einwirkungen ausgehen bzw. zu erwarten sind (vgl. Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 1 USG). Hat der Eigentümer die Belastung durch sein Verhalten verursacht, so sind typischerweise die vollen Kosten sicherzustellen. Ist der Eigentümer nur der Zustandsstörer, ist u.E. nur sein Anteil an den Kosten sicherzustellen (typischerweise 10-30%). Noch sehr offen ist, wie die sicherzustellenden Kosten bemessen werden, wenn ein Standort nur als untersuchungsbedürftig eingetragen ist.

Ebenso ist nicht geklärt, ob die Behörde bei kleinen Sicherstellungsbeträgen oder solventen Käufern ganz auf eine Sicherstellung verzichten kann (allenfalls unter Berufung auf ein öffentliches Interesse – vgl. sogleich). Unseres Erachtens müsste dies möglich sein.

## Öffentliches Interesse

Schliesslich wird die Bewilligung erteilt, wenn ein überwiegendes Interesse an der Veräusserung oder Teilung des Grundstücks besteht. Mit dieser Ausnahme soll sichergestellt werden, dass im öffentlichen Interesse liegende Transaktionen durch die Bewilligungspflicht nicht verhindert werden. Letztlich wurde die Bewilligungspflicht eingeführt, um den Staat vor der Tragung von Altlastenkosten zu schützen.

## Verfahren der Bewilligungserteilung

Liegt einer dieser Fälle vor, besteht ein Anspruch auf die Bewilligung. Der Bewilligungsbehörde kommt damit beim Entscheid über die Erteilung der Bewilligung kein Ermessen zu, wohl aber bei der Bemessung der Sicherstellung oder der Beurteilung des öffentlichen Interesses.

Einholen muss die Bewilligung der Eigentümer des Grundstücks, d.h. der Veräusserer. Zuständig ist die Behörde, die vom jeweiligen Kanton als für den Vollzug des Umweltschutzgesetzes zuständig bezeichnet wurde (typischerweise im Einführungsgesetz zum USG). In gewissen Fällen können auch das BAV, das BAZL oder das VBS zuständig sein.

## Grundbuch

Zum Schutz von Käufern und zur Durchsetzung der Bewilligungseinholung können die Kantone belastete Standorte im Grundbuch vormerken lassen,<sup>6</sup> der Kanton Zürich plant dies allerdings nicht.

Unabhängig vom Bestand einer Vormerkung wird der Grundbuchverwalter eine Anmeldung abweisen, solange die erforderliche Bewilligung nicht vorliegt (Art. 87 GBV). Ein Verfahren gemäss Art. 88 GBV,

2 - Art. 8 Abs. 2 lit. c AltIV.  
3 - Art. 8 Abs. 2 lit. a AltIV.  
4 - Art. 8 Abs. 2 lit. b AltIV.  
5 - Art. 5 Abs. 4 lit. b AltIV.  
6 - Art. 32dbis Abs. 4 USG.

wie es bei der Lex Koller und im bürgerlichen Bodenrecht vorgesehen ist (der Grundbuchverwalter nimmt den Eintrag ins Tagebuch vor und setzt dem Erwerber eine Frist an, um eine Bewilligung zu beantragen), dürfte eher nicht zulässig sein, da das USG in diesem Punkt wenig konkret ist. Die Bewilligung ist damit vorerst sicherheitshalber vor dem Vollzug einzuholen.

## Rechtsfolgen der Verletzung

Das Gesetz sieht keine Rechtsfolge bei Nichteinholen der Bewilligung vor. Dass ein Rechtsgeschäft, welches trotz fehlender Bewilligung ins Grundbuch eingetragen wird, schlicht nichtig ist (Art. 20 OR), glauben wir nicht, können dies heute aber auch nicht ausschliessen.

## Inkrafttreten

Die Gesetzesänderung tritt per 1. Juli 2014 in Kraft. Sie findet Anwendung auf alle Geschäfte, die nach dem 1. Juli beurkundet und grundbuchlich vollzogen werden. Ob sie auch auf Rechtsgeschäfte Anwendung findet, die bereits vor dem 1. Juli 2014 abgeschlossen bzw. beurkundet wurden, ist heute noch unklar. Es empfiehlt sich deshalb, solche Geschäfte frühzeitig mit dem Grundbuch zu besprechen.

Bereits am 1. November 2013 in Kraft getreten ist die allgemeine Möglichkeit der Behörden, die Sicherstellung von Sanierungskosten zu verlangen (Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 1 und 2 USG).

## Empfehlungen

### Für Eigentümer

Immobilieeigentümern empfehlen wir zu prüfen, ob auf ihren Liegenschaften belastete Standorte im Kataster eingetragen sind, bei welchen schädliche oder lästige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls empfiehlt sich, frühzeitig im Hinblick auf einen Verkauf eine Untersuchung oder allenfalls Sanierung durchzuführen.

### Für Käufer

Bei der Prüfung von Kaufobjekten empfehlen wir, den Kataster der belasteten Standorte sofort zu konsultieren und umgehend Informationen vom Verkäufer einzufordern. Lässt sich die Bewilligungspflicht nicht ausschliessen, ist der Zeitaufwand für die Einholung der Bewilligung im Kaufprozess zu berücksichtigen, entweder indem der Verkäufer zur vorgängigen Einholung der Bewilligung aufgefordert wird oder indem der Kaufvertrag unter der Bedingung abgeschlossen wird, dass die Bewilligung erteilt wird. Im Kaufvertrag ist ausdrücklich zu vereinbaren, wer eine allfällige Sicherstellung von Sanierungskosten leistet und wer die Kosten trägt.

Generell empfiehlt sich inskünftig bei allen Grundstücksgeschäften, im Kaufvertrag ausdrücklich festzuhalten, ob das Kaufobjekt im Kataster eingetragen ist, um eine reibungslose Eintragung durch den Grundbuchverwalter sicherzustellen.

Dr. Corrado Rampini  
[corrado.rampini@baerkarrer.ch](mailto:corrado.rampini@baerkarrer.ch)  
T: +41 58 261 52 83

Thomas Rohde  
[thomas.rohde@baerkarrer.ch](mailto:thomas.rohde@baerkarrer.ch)  
T: +41 58 261 52 31

### Zürich

Bär & Karrer AG, Brandschenkestrasse 90, CH-8027 Zürich,  
T: +41 58 261 50 00, F: +41 58 261 50 01, [zurich@baerkarrer.ch](mailto:zurich@baerkarrer.ch)

### Genf

Bär & Karrer SA, 12, quai de la Poste, CH-1211 Genf 11,  
T: +41 58 261 57 00, F: +41 58 261 57 01, [geneva@baerkarrer.ch](mailto:geneva@baerkarrer.ch)

### Lugano

Bär & Karrer SA, Via Vegezzi 6, CH-6901 Lugano,  
T: +41 58 261 58 00, F: +41 58 261 58 01, [lugano@baerkarrer.ch](mailto:lugano@baerkarrer.ch)

### Zug

Bär & Karrer AG, Baarerstrasse 8, CH-6301 Zug,  
T: +41 58 261 59 00, F: +41 58 261 59 01, [zug@baerkarrer.ch](mailto:zug@baerkarrer.ch)

[www.baerkarrer.ch](http://www.baerkarrer.ch)