

Your World First

C/M/S/

Law. Tax

Newsletter Immobilienrecht
Mai 2014

Neuerungen im Altlastenrecht

Einleitung	2	Praxis	4
Neuerungen	3	Was bedeutet die Bewilligungspflicht in der Praxis?	
— Sicherstellung		Kontakt	5
— Bewilligung für die Übertragung eines eingetragenen Grundstücks			
— Anmerkung des Katastereintrags im Grundbuch			

Einleitung

The background of the slide features a close-up, low-angle shot of an orange excavator bucket. The bucket is tilted downwards, and a large quantity of grey, rounded rocks is being poured out of its opening. The scene is set against a bright, clear sky, with the lighting creating strong highlights and shadows on the rocks and the metal of the excavator.

Der Bund schätzt den finanziellen Aufwand für die Sanierung der Altlasten gesamtschweizerisch auf rund fünf Milliarden Franken. Diese Kosten sollen jenen Personen/Unternehmen auferlegt werden, welche sie zu verantworten haben.

Mit neuen Gesetzesbestimmungen soll den Kantonen konsequenter ermöglicht werden, die Kosten einer Altlastensanierung gemäss dem Verursacherprinzip zu überbinden. Zu diesem Zweck trat per 1. November 2013 eine Pflicht zur Sicherstellung von Kosten für belastete Standorte in Kraft. Zusätzlich gilt ab dem 1. Juli 2014 eine Bewilligungspflicht für den Verkauf von belasteten Standorten.



Neuerungen

Sicherstellung

Seit dem 1. November 2013 können die Behörden vom Verursacher verlangen, die Deckung seines voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung in geeigneter Form sicherzustellen, wenn von einem belasteten Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Zu beachten ist, dass ein Katastereintrag des Standorts nicht automatisch zu einer Sicherstellungspflicht führt, andererseits kann aber auch für einen Standort Sicherheit verlangt werden, welcher nicht im Kataster verzeichnet ist. Die Behörden können nicht nur den Grundstückseigentümer, sondern jeden Verursacher, wie z.B. den Mieter oder Pächter in die Pflicht nehmen.

Leistet der Verursacher die Sicherstellung nicht, kann der Grundstückseigentümer von den Behörden in seiner Verfügungsmacht über das Grundstück empfindlich eingeschränkt werden, da die Bewilligung für die Übertragung unter Umständen von der Leistung des Kostenvorschusses abhängig gemacht werden kann (Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. b USG, siehe Gesetzestext im Kasten).

Das Gesetz schreibt nicht vor, in welcher Form die Sicherstellung zu leisten ist. Zu denken wäre hierbei etwa an eine Verpfändung, eine Hinterlegung, an Bankgarantien oder eine Versicherung. Es ist zu erwarten, dass sich in den Kantonen unterschiedliche Praxen entwickeln werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass – soweit keine

Anzeichen auf Zahlungsunfähigkeit des Verursachers bestehen – Sicherstellungen aufgrund des administrativen Aufwands nur zurückhaltend angeordnet werden.

Bewilligung für die Übertragung eines eingetragenen Grundstücks

Ab dem 1. Juli 2014 bedarf die Veräusserung oder Teilung eines belasteten Standortes der behördlichen Bewilligung. Mit dieser Bestimmung möchte der Gesetzgeber verhindern, dass ein Eigentümer sein belastetes Grundstück an einen finanzschwachen Dritten überträgt, um seiner Inanspruchnahme zu entgehen. Der Bund hat auch ein ureigenes Interesse an einer besseren Absicherung durch das Bewilligungsverfahren, da er sich mit 40% an den Ausfallkosten der Kantone zu beteiligen hat.

Anmerkung des Katastereintrags im Grundbuch

Der per 1. Juli 2014 in Kraft tretende Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG sieht vor, dass die Kantone den Eintrag eines Grundstücks im Kataster der belasteten Standorte zusätzlich im Grundbuch anmerken lassen können. Jedoch ist es fraglich, ob diejenigen Kantone, in welchen der – öffentlich einsehbare – Kataster der belasteten Standorte schon sehr weit gediehen ist, davon Gebrauch machen werden. Es ist somit weiterhin erforderlich, die Auskunft aus den von den Kantonen geführten Katastern der belasteten Standorte einzuholen.

Praxis

Was bedeutet die Bewilligungspflicht in der Praxis?

Voraussetzung für Grundbucheintrag: Die Eigentumsübertragung bezüglich eines belasteten Standortes im Grundbuch kann erst vollzogen werden, wenn die rechtskräftige behördliche Bewilligung vorliegt.

Bewilligungsgründe: Ein Anspruch auf Bewilligung ist regelmässig dort gegeben, wo ein Standort zwar als belastet klassifiziert worden ist, aber keine altlastenrechtlichen Massnahmen (z.B. Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen) angeordnet wurden. Die Bewilligungserteilung kann ebenfalls beansprucht werden, wenn

die Kosten für die zu erwartenden Sanierungsmassnahmen bereits im Sinne von Art. 32d^{bis} Abs. 1 und 2 USG sichergestellt wurden. Ein überwiegendes öffentliches Interesse lässt einen Bewilligungsanspruch sodann ungeachtet allfälliger Sicherheitsleistungen entstehen.

Zuständigkeit: Während gewisse Kantone die Bewilligungserteilung voraussichtlich dem jeweils zuständigen Departement überlassen werden, überlegt man sich andernorts bei einfacher Sachlage die Bewilligungskompetenz den Notaren – die anlässlich der öffentlichen Beurkundung ohnehin beizuziehen sind – einzuräumen.

Zeitlicher Aspekt: Die Bewilligung ergeht in Form einer Verfügung, welche in der Regel eine 30tägige Rechtsmittelfrist vorsieht. Rechtskräftig wird die Bewilligung erst, wenn diese Rechtsmittelfrist verstrichen ist.

Empfehlung: Da momentan noch verschiedene Unklarheiten bestehen, sind die Parteien eines Grundstückskaufs, der ab Juli 2014 vollzogen werden soll, gut beraten, bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrages genügend Zeit einzuplanen, um das Vorgehen mit der zuständigen Behörde zu eruieren. Dadurch lassen sich Verzögerungen vermeiden.

Der neue Art. 32d^{bis} des Umweltschutzgesetzes (USG)

Art. 32d^{bis} Sicherstellung der Kostendeckung

1. Die Behörde kann vom Verursacher verlangen, die Deckung seines voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung in geeigneter Form sicherzustellen, wenn von einem belasteten Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind.
2. Die Höhe der Sicherstellung wird insbesondere unter Berücksichtigung der Ausdehnung sowie der Art und Intensität der Belastung festgelegt. Sie wird angepasst, wenn dies auf Grund eines verbesserten Kenntnisstands gerechtfertigt ist.
3. 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.
4. Die kantonale Behörde kann im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Eintragung im Kataster anmerken lassen.

Hinweis: Die Absätze 1 und 2 sind heute geltendes Recht, die Absätze 3 und 4 treten per 1. Juli 2014 in Kraft

Kontakt



Dr. Sibylle Schnyder, LL.M.
Fachanwältin SAV
Bau- und Immobilienrecht
E sibylle.schnyder@cms-vep.com



Dr. Stefan Gerster, LL.M.
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, MRICS
E stefan.gerster@cms-vep.com



CMS von Erlach Poncet AG

Dreikönigstrasse 7
Postfach 2991
8022 Zürich

T +41 44 285 11 11

F +41 44 285 11 22

www.cms-vep.com

CMS Legal Services EEIG erbringt keinerlei Mandantenleistung. Derartige Leistungen werden in den jeweiligen Ländern ausschließlich von den Mitgliedssozietaeten erbracht. In bestimmten Fällen dient CMS als Marken- oder Firmenname einzelner beziehungsweise aller Mitgliedssozietaeten oder deren Büros oder bezieht sich auf diese. CMS Legal Services EEIG und deren Mitgliedssozietaeten sind rechtlich eigenständig und unabhängig. Zwischen ihnen besteht keine Beziehung in Form von Mutter- und Tochtergesellschaften beziehungsweise keine Vertreter-, Partner- oder Joint-Venture-Beziehung. Keine Angabe in diesem Dokument ist so auszulegen, dass eine solche Beziehung besteht. Keine Mitgliedssozietaet ist dazu berechtigt, im Namen von CMS Legal Services EEIG oder einer anderen Mitgliedssozietaet unmittelbar oder mittelbar oder in jeglicher anderer Form Verpflichtungen einzugehen.

CMS-Büros und verbundene Büros:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.