

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

**Fachanwälte Bau- und Immobilienrecht
Weiterbildungstagung 2021**

Aktuelles aus dem Altlastenrecht

RA lic. iur. Lorenz Lehmann

Fribourg, 2. September 2021

1

Ecosens
Environmental
Management
Consultants



Sanierung Örtlichkeitsplan der Lunza im Wallis
www.sanierung.ch

Schweizerischer Nationalpark bereitet Beschwerde gegen Kanton vor

Der Schweizerische Nationalpark findet, dass die Verfügung vom Kanton zur Sanierung des Spöck ungenügend ist. Er bereitet eine Beschwerde vor. Was ist passiert?

Silberhochzeit mit 4 Millionen in Aar den Leuten

So soll die Deponie Gamsenried im Wallis vom Gift befreit werden

www.sanierung.ch

Jetzt untersucht die GPK

Hat die Abwasserabgabe 1970 die Regen-Deponie im Spöck sauberer gemacht? Die Umweltbehördenkommission des Grossen Rates geht dem auf den Grund.

Freiburg gewinnt im Fall La Pila vor Gericht

Der ehemalige Standort La Pila liegt vor der Toren der Stadt Freiburg in einer landschaftlich einzigartigen Lage.

Feldreben-Sanierung: Nach Jahren der Funktülle gibt es wieder Signale

In der mit gegläubten Deponiesanierung Feldreben in Mülten laufen wieder Gespräche, aber die Angierheit bleibt hockt.

Welterbe

www.sanierung.ch

UNWELT Der Kanton Freiburg darf für die geplante Sanierung der ehemaligen Deponie von La Pila von einer Zürcher Firma eine Garantie von 25.5 Mio. Franken verlangen. Das hat die Eidgenössische Anstaltsverwaltung zugesagt.

2

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

Programm

- **Entwicklung Rechtsgrundlagen**
- **Technische Entwicklung/Neue Stoffe: PFAS!!!**
- **Tendenzen in grösseren Sanierungsfällen**
- **Entwicklungen aus der Gerichtspraxis**
 - Anteil Zustandsstöorer/wirtschaftlicher Vorteil
 - Sicherstellung nach Art. 32d_{bis} Abs. 1 USG
 - Abfallinhaber bei Konkurs des Mieters

Weiterbildungstagung Fachanwälte Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021

3

3

Ecosens
Environmental Management Solutions

Altlastenrecht in der Schweiz

- In Kraft seit 1. Juli 1997
- Revision 2006 (pI Baumgartner)
- Revision 2009 (pI Büchler)
- Revision 2013 (pI Fournier)
- Revision 2019

- In Kraft seit 1. Oktober 1998
- Revision 2009
- Revision 2012
- Revision 2017

- In Kraft seit 1. Januar 2001
- Neue Fassung seit 1. Januar 2009

Weiterbildungstag Fachanwte Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021 4

4

Ecosens
Environmental Management Solutions

Rechtsetzungsprogramm BAFU

| Rechtsinstrument | Anpassung |
|--|---|
| <p>Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680)</p> | <p>X Anpassung der Konzentrationswerte für Böden gemäss Anhang 3 Ziffer 2 AltIV („Standorte bei Haus- und Familiengärten, Kinderspielflächen und Anlagen, auf denen Kinder regelmässig spielen“) für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzol(a)pyren sowie Blei aufgrund neuer toxikologischer Erkenntnisse. Im gleichen Anhang Einführung eines neuen Konzentrationswerts für die Stoffgruppen der Dioxine (PCDD), Furane (PCDF) und dioxinähnlichen PCB (d-PCB) und Streichung des Konzentrationswerts für den Summenparameter der BTEX.</p> |
| <p>Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01)</p> | <p>X Anpassung der Altlastenbestimmungen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Motion Salzmann 18.3018 (Abschaffung Pauschalen bei Schiessanlagen) - Einführung von VASA-Abschlussfristen - Einführung von Abgeltungen für die Sanierung von Böden, wo Kinder regelmässig spielen <p><i>Diese Revision bildet Teil des nderungspaketes USG. Siehe dazu den Eintrag auf Seite 2</i></p> |

Weiterbildungstag Fachanwte Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021 5

5

Ecosens
Environmental Management Solutions

Schutzgüter bei der Altlastenbearbeitung

Wording Verträge: «Untergrund» statt «Boden»

Weiterbildungstag Fachanwte Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021

6

Ecosens
Environmental
 Management
 Solutions

Sanierungsfälle auf dem Rechtsweg...

| | |
|---|---|
| <p>Deponie Feldreben MuttENZ BL</p> <ul style="list-style-type: none"> • BCI, Gemeinde MuttENZ, BS und BL • Runder Tisch 2008 – 2014 • Sanierungsverfügung 2016 • Teilsanierung (hydraulische Grundwasserbehandlung in Kombination mit einem Teillaushub, Kosten CHF 175 Mio.) • Beschwerde durch Gemeinde, NGO's und Anwohner • Bger 1C_125/2019 (20.2.2020) zur Legitimation; Hauptverfahren hängig in erster Instanz (Regierungsrat BL) | <p>PCB-Belastung Spöl GR</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Störfall» i.Z. mit PCB-Sanierung 2016; «Sofortsanierung» • EKW, SNP, Sanierungsunternehmen, GR • Runder Tisch 2019 - 2020 • Sanierungsverfügung • Teilsanierung (Kosten CHF 15 Mio.) • Beschwerde durch SNP, NGO's und EKW • Beschwerdeverfahren in erster Instanz hängig (Departement EKUD) |
|---|---|

13

13

Ecosens
Environmental
 Management
 Solutions

Bger 1C_125/2019

- Kantonsgericht verneint Legitimation der NGO und Anwohner zur Beschwerde gegen Sanierungsverfügung
- Bundesgericht stützt diesen Entscheid
- Nachbarn können gegen ein Bauprojekt alle Rügen erheben, die ihnen einen praktischen Vorteil verschaffen
- Nachbarn sind nicht befugt, (ausschliesslich) das öffentliche Interesse an der richtigen Anwendung des Sanierungsrechts zu verfolgen
- Verlagerung Rechtsschutz auf Baubewilligungsverfahren

Abb. 1 - Datenblätter zur Erstellung des Sanierungsprojekts

Zusammenfassung des gesamten Sanierungsprozesses:

- Erkennung des konkreten Umweltschadens
- Beurteilung der Überschreitung- und Sanierungsbedürftigkeit
- Festlegung der Ziele und Dringlichkeit der Sanierung

Ausarbeitung des Sanierungsprojekts:

- Zusammenstellung vorhandener Daten
- Projektdefinition
- Projektorganisation

Verfahrensstudie:

- Vorstudie
- ggf. ergänzende Standortuntersuchungen
- Rechtsfaktstudie
- Bewertung
- Vorschlag optimaler Sanierungsvarianten

Stellungnahme des Kantonsrats:

- Projektdefinition bei optimalen Sanierungsvarianten
- Detailplanung
- Vorbereitungsschreiben
- Vorschlag angepassten Sanierungsprojekts
- Vorschlag definierte Sanierungsziele und Fristen

Entscheid des Kantonsrats über die Sanierungsprojekte:

- zeitliche Bewilligung
- Ausführungsplanung

Sanierung:

- Erfolgskontrolle
- zeitliche Überwachung und Nachkontrolle

14

14

Ecosens
Environmental
 Management
 Solutions

Erkenntnisse

- Neu werden neben der Realleistungspflicht und der Kostentragung nun auch die angeordneten Sanierungsmassnahmen auf dem Rechtsweg überprüft
- Die Mühlen mahlen auch im Altlastenrecht langsam...
- Nutzen der Rechtsmittelverfahren für Umwelt ist zumindest fraglich
- Die ursprünglich freiwillig erzielten Lösungen lassen sich auf dem Rechtsweg nicht wirklich optimieren
- Rolle BAFU: Prüfung Sanierungsprojekt im Rahmen von VASA vs. Anhörung im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren

15

15

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

Rolle BAFU im Beschwerdeverfahren

„Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass es sich um Eingaben des BAFU handelt. Anders als die übrigen Parteien... kann sich das BAFU als **zur Beschwerde befugte Bundesbehörde** i.d.R. erst vor Bundesgericht äussern, sei es durch Beschwerde gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid (Art. 89 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 56 Abs. 1 USG), sei es im Rahmen seiner **Vernehmlassung** (Art. 102 Abs. 1 BGG).“ (BGer 1C_589/2014 E. 4.2.)

„Für die Beurteilung von Gutachten im Bereich des Umweltrechts stützt sich das Bundesgericht massgeblich auf die Stellungnahmen des BAFU. Diesen kommt aufgrund der **besonderen Sachkunde des BAFU** als Umweltschutzfachinstanz des Bundes (Art. 42 Abs. 2 USG) **erhebliches Gewicht** zu (z. B. Urteil 1C_211/2011 vom 20. Februar 2012 E. 5.2.1, in URP 2012 S. 325; RDAF 2013 I S. 502 betr. Lärmbericht). Dies gilt insbesondere für methodische Fragen in Bereichen, in denen das BAFU Messempfehlungen, Berechnungsprogramme oder andere Vollzugshilfen erlässt.“ (Bger 1C_589/2014 E. 5)

«Es ist kein Grund ersichtlich, von der Einschätzung des BAFU als Umweltschutzfachinstanz des Bundes abzuweichen.»

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 16

16

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

**Kostenanteil Zustandsstörer
Wirtschaftlicher Vorteil**

17

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

Art. 32d USG Tragung der Kosten

«Der Verursacher trägt die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte.

Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. **In erster Linie** trägt die Kosten, wer die Massnahmen durch sein Verhalten verursacht hat. **Wer lediglich als Inhaber des Standortes beteiligt ist**, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte..»

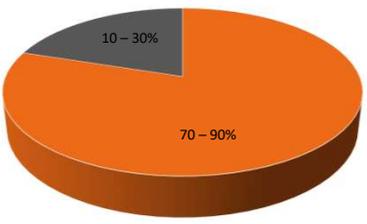
Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 18

18

Ecosens
Unternehmens-
Management-
Consultants

Praxis vor BGE Illiswil

Kostenanteile Verursacher



10 – 30%
70 – 90%

■ Verhaltensstörer ■ Zustandsstörer

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 19

19

Ecosens
Unternehmens-
Management-
Consultants

BGE Illiswil

Das Bundesgericht hat jedoch präzisiert:

«Ein derartiger Kostenanteil [10-30%] ergibt sich nicht bereits aus der Eigentümerstellung zum Zeitpunkt der Kostenverteilungsverfügung, sondern erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn weitere Umstände hinzutreten, z.B. wenn die betroffene Person schon im Zeitpunkt der Belastung für den Standort verantwortlich war und diese daher hätte verhindern können, wenn sie für den Verursachungsanteil ihres Rechtsvorgängers haftet (kraft Geschäftsübernahme oder als Erbe) oder durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat oder erlangen wird.»

(BGE 139 II 106, E. 5.6)

Sofern keine dieser Umstände zutreffen, wäre eine Kostenbeteiligung des Zustandsstörers von 10% nicht zu rechtfertigen und sein Kostenanteil müsste erheblich herabgesetzt oder auf eine Kostenbeteiligung ganz verzichtet werden, so das Bundesgericht (BGE 139 II 106, E. 6.1).

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 20

20

Ecosens
Unternehmens-
Management-
Consultants

Der wirtschaftliche Vorteil beim Zustandsstörer

«Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Sanierung liegt insbesondere vor, wenn die Sanierung die Eröffnung neuer, wirtschaftlich einträglicher Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt oder zu einer verbesserten Verkäuflichkeit des Grundstücks führt. Die Vorteile schlagen sich regelmässig in einer Verkehrswertsteigerung des Grundstücks nieder.»

(BGer 1C_515/2015, E. 3.8.1.)

In diesem Urteil stellte das Bundesgericht fest, dass die Sanierung zu einer erheblichen Wertsteigerung der Grundstücke führt, da diesen nach der Sanierung uneingeschränkte Baulandqualität zukommt.

Es wurden die **Sanierungskosten pro m²** in Relation mit dem **Quadratmeterpreis** gesetzt, der nach der Sanierung beim Verkauf von unbelastetem Bauland erzielt werden kann. Dabei können auch die durchschnittlichen Quadratmeterpreise des Nachbarkantons hinzugezogen werden.

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 21

21

Ecosens
Unternehmens-
Management
Solutions

Der wirtschaftliche Vorteil beim Zustandsstörer

Beispiel:

| | |
|--|---------------------------|
| Sanierungskosten: | 3 Mio. Fr. |
| Zustandsstöreranteil: | 30% (= 900'000 Fr.) |
| Fläche des Grundstücks vom Zustandsstörer: | 12'000 m ² |
| Sanierungskosten pro m ² : | Fr. 75 pro m ² |
| Quadratmeterpreis von Bauland: | Fr. 930 |

Bei einem solchen Verhältnis zwischen Sanierungskosten pro m² und Quadratmeterpreis kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Zustandsstörer aus der Sanierung einen beträchtlichen wirtschaftlichen Vorteil erlangen, sodass die Auferlegung eines Kostenanteils von bis zu 30% nicht zu beanstanden ist (siehe BGer 1C_515/2015, E. 3.8.2.).

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021 22

22

Ecosens
Unternehmens-
Management
Solutions

Der wirtschaftliche Vorteil beim Zustandsstörer

Auch in BGer 1C_18/2016 stützte das Bundesgericht den Entscheid der Vorinstanz, dass die Zustandsstörerin durch die Sanierung einen wirtschaftlichen Vorteil erlangen wird, da das Grundstück nach der Sanierung einen deutlichen Mehrwert aufweisen wird (siehe E. 7.3. und 7.4.). Ein Kostenanteil von 20% sei deswegen gerechtfertigt.

Aber der wirtschaftliche Vorteil kann sich auch aus einem **belastungsbedingt tiefen Kaufpreis** ergeben (siehe BGer 1C_427/2016, E. 3.2.).

In besagtem Urteil lag der von Experten geschätzte Marktwert fast dreimal höher als der vom Zustandsstörer bezahlte Kaufpreis. Auch wenn das Grundstück vorliegend im Rahmen einer Zwangsverwertung vom Zustandsstörer erworben wurde, so sei der tiefe Kaufpreis zumindest teilweise auch auf das Verschmutzungsrisiko zurückzuführen, so das Bundesgericht. Das Bundesgericht erachtete deshalb einen Kostenanteil des Zustandsstörers von 20% als angemessen, auch wenn man den viel höheren Marktwert ins Verhältnis mit dem Kostenanteil des Zustandsstörers (zwischen 20'000 und 100'000 Fr.) setze.

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021 23

23

Ecosens
Unternehmens-
Management
Solutions

Der wirtschaftliche Vorteil beim Zustandsstörer

Fazit:

- Die Berechnung bzw. Beurteilung des wirtschaftlichen Vorteils ist keine exakte Wissenschaft (Beurteilung im Einzelfall).
- Die Behörden haben einen Ermessens- und Argumentationsspielraum.
- Der wirtschaftliche Vorteil kann sich durch die Sanierung ergeben (Wertsteigerung des Grundstücks; neue, wirtschaftlich einträglichere Nutzungsmöglichkeiten; verbesserte Verkäuflichkeit des Grundstücks) oder durch einen belastungsbedingt tiefen Kaufpreis. → Es gibt verschiedene Berechnungsmöglichkeiten.
- Wenn wirtschaftlicher Vorteil bejaht wird, ist ein Zustandsstöreranteil von bis zu 30% angemessen (dabei können auch andere Faktoren noch mitberücksichtigt werden, wie z.B. der Kenntnisstand über die Belastung beim Erwerb → siehe BGer 1C_515/2015, E. 3.2. ff.).

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht; Fribourg, 2. September 2021 24

24

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

Der wirtschaftliche Vorteil beim Zustandsstörer

Fazit:

- Wenn kein wirtschaftlicher Vorteil vorliegt, spricht dem Zustandsstörer aus der Belastung oder der Sanierung kein Vermögensvorteil in Höhe mindestens seines Kostenanteils zugeflossen ist, so sollte der Zustandsstöreranteil grundsätzlich unter 10% liegen, es sei denn andere Umstände rechtfertigen einen Kostenanteil von 10% oder höher (z.B. wenn der Zustandsstörer bereits im Zeitraum der Belastung für den Standort verantwortlich gewesen ist).
- Bei CKW-Standorten ist Vorsicht geboten: Vollständige Dekontamination meist nicht möglich, was die Wertsteigerung durch die Sanierung begrenzt. Zudem können die Sanierungskosten deutlich höher ausfallen, als ursprünglich veranschlagt, sodass der Kostenanteil des Zustandsstörers allenfalls angepasst werden muss.

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 25

25

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

Sicherstellung nach Art. 32d^{bis} Abs. 1 USG

26

Ecosens
Environmental
Management
Consultants

Erste Sicherstellungsfälle: Papierschlamm/La Pila

- Behörden in ZH und FR haben Rechtsnachfolger der Verhaltensstörer zu Sicherheitsleistungen (Bankgarantie; sous la forme d'une garantie bancaire indépendante, irrévocable et payable à première demande auprès d'un établissement bancaire de premier ordre ou provenant d'une assurance) verpflichtet (CHF 8.5 bzw. 25.5 Mio.)
- Das Kriterium des Ausfallrisikos war in beiden Fällen (leider) nicht strittig
- Bei der Anordnung einer Sicherstellung handelt es sich um einen Zwischenentscheid; Anfechtung aber möglich wegen drohendem Nachteil (Konkurs)
- Es handelt sich um eine vorsorgliche Massnahme nach Art. 98 BGG; nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte kann gerügt werden

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 27

27

Ecosens
Environmental Management Consultants

Art. 32d^{bis} USG Sicherstellung

«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.

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.»

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 28

28

Ecosens
Environmental Management Consultants

Erste Sicherstellungsfälle: Papierschlamm/La Pila

- Die Sicherstellung darf auch in einem Moment verlangt werden, im welchem die exakte Höhe der Massnahmekosten noch nicht bekannt ist (vorläufige Abschätzung genügt)
- Keine Verjährung, solange polizeiwidriger Zustand andauert
- Im Fall La Pila kam das Bger zum Schluss, dass die kantonalen Instanzen den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt haben, weshalb die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde
- Papierschlamm ZH: BGEr 1C_17/2019
- La Pila FR: Bger 1C_62/2020

Weiterbildungstagung Fachanwältin Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 29

29

Ecosens
Environmental Management Consultants

Kostentragung für die Entsorgung von Abfällen des Mieters

30

EcoSENS
ENVIRONMENTAL
 MANAGEMENT
 CONSULTING

Entsorgung von Abfällen des Mieters: 1C_305/2018

Ausgangslage:

- Ein Galvanikbetrieb, über welchen der Konkurs eröffnet worden war, liess in der von ihm gemieteten Werkstatt mit Säure, Lauge und Cyanid gefüllte Behandlungsbäder stehen
- Das zuständige Amt für Umwelt stellte fest, dass die Bäder eine Gefahr für die Umwelt und die sich in der Umgebung aufhaltenden Menschen darstellen.
- Die Grundstückeigentümerin und Vermieterin der Werkstatt anerkannte den Handlungsbedarf, wollte die Chemikalien jedoch nicht selber entsorgen.
- Das Amt für Umwelt verfügte daraufhin ersatzweise die Entsorgung der Chemikalien durch eine Drittfirma und auferlegte der Grundstückeigentümerin die Entsorgungskosten in Höhe von über CHF 125'000.-.

Weiterbildungstagung Fachanwälte Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 31

31

EcoSENS
ENVIRONMENTAL
 MANAGEMENT
 CONSULTING

Entsorgung von Abfällen des Mieters: 1C_305/2018

Entscheid Bundesgericht:

- Die Chemikalien seien mit Wissen und Willen der Vermieterin gegen Entgelt auf deren Grundstück zum Einsatz gelangt. Dabei sei klar gewesen, dass die Chemikalien früher oder später als Abfälle entsorgt werden müssten, d.h. dass es sich um potenzielle bzw. künftige Abfälle handelte.
- Die Abfälle seien nicht etwa ohne das Zutun der Vermieterin auf das Grundstück gelangt, sie habe die Entstehung der Abfälle vielmehr mitverursacht.
- Dass die Entsorgung der Chemikalien gemäss dem Mietvertrag der Mieterin oblag, könne die Vermieterin im Verhältnis zum Gemeinwesen nicht entlasten.

Weiterbildungstagung Fachanwälte Bau- und Immobilienrecht, Fribourg, 2. September 2021 32

32
