

Umweltrechtliche Risiken für Gewerbemieter

Immobilien können vielfältige umweltrechtliche Risiken aufweisen, unter Umständen mit erheblichen Kostenfolgen. Bei Mietliegenschaften kann dies nicht nur den Eigentümer, sondern auch den Mieter treffen, selbst wenn dieser die betreffenden Kosten nicht verursacht hat. Weist eine Liegenschaft ein entsprechendes Risikopotential auf, ist auch für den Mieter Vorsicht geboten.

Bei solchen Risiken denkt man primär an Altlasten im Mietobjekt. Ist nicht immer der Eigentümer bzw. Vermieter dafür haftbar?

Andrea P. Rohrer: Nein, so einfach ist das nicht. Zunächst kommt es im Rahmen des umweltrechtlichen Verursacherprinzips darauf an, wer eine Belastung verursacht hat. Aber auch wenn ein Mieter eine Belastung nicht selbst verursacht hat, ist es denkbar, dass er dafür zumindest vorübergehend haftbar wird und als Inhaber des betreffenden Standorts gewisse Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten vorschliessen muss.

Von welchen Belastungen sprechen wir?

Michael Lips: In der Praxis sehen wir verschiedene Arten von Belastungen eines Mietobjekts, zum Beispiel das Vorhandensein von Bauschadstoffen, wie etwa Asbest, oder Belastungen, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts zusammenhängen, wie etwa Bodenverschmutzungen durch ausgelaufenes Motorenöl. Vorliegend relevant sind primär Belastungen, die auf den Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter, einen Vormieter oder den Eigentümer zurückzuführen sind. Aber auch Bauschadstoffe können für den Mieter zu unerwarteten Kosten führen, namentlich bei einem Mieterausbau.

Und weshalb trägt ein Mieter Haftungsrisiken für etwas, das er gar nicht verursacht hat?

Andrea P. Rohrer: Hier wird die Unterscheidung zwischen vertragsrechtlicher und umweltrechtlicher Haftung relevant. Unter dem Mietvertrag haftet der Mieter grundsätzlich nur für Schäden am Mietobjekt, die er selbst verursacht hat, insbesondere durch dessen nicht vertragsgemässe Nutzung. Zudem haftet er für die übermässige Abnutzung der Mietsache während der Vertragsdauer. Verursacht ein Mieter eine umweltrechtlich relevante Belastung des Mietobjektes, dann ist das in aller Regel keine vertragsgemässe Nutzung und der Mieter ist für die entsprechenden Kosten haftbar. Für vorbestehende Belastungen hingegen haftet er unter dem Mietvertrag

nicht, sofern diese klarerweise dem Eigentümer oder einem Dritten zuzuschreiben sind und der Mieter nicht diesbezügliche Kosten verursacht, wie zum Beispiel bei einem Mieterausbau.

Michael Lips: Etwas anders sieht es aus umweltrechtlicher Sicht aus. Der Mieter ist unter Umständen der Inhaber des betreffenden Standorts. Als solcher hat er bei belasteten Standorten im Sinne der Altlastenverordnung allfällige Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen durchzuführen und in der Regel zumindest vorläufig die entsprechenden Kosten zu tragen. Dabei handelt es sich um eine Vorschusspflicht des Mieters. Diese greift, bis die endgültige Kostenregelung gemäss Verursacherprinzip getroffen wird, was mitunter Jahre dauern kann.

Inwiefern sind Asbest und andere Bauschadstoffe ein Sonderfall?

Andrea P. Rohrer: Solche Schadstoffe in Gebäuden sind keine Altlasten im engeren Sinn, denn es handelt sich dabei weder um Deponien, noch um Unfallstandorte und auch nicht um Betriebsstandorte. Trotzdem gehören Bauschadstoffe bei älteren Objekten zu den wichtigen Themen. Sie können die Nutzung der betreffenden Gebäude beeinträchtigen und auch für den Mieter zu unerwarteten Kosten führen, insbesondere beim Mieterausbau.

Umweltrechtliche Risiken von Immobilien können auch den Mieter treffen.

Vertragliche Massnahmen mindern solche Risiken.

Kann sich der Mieter vor solchen Risiken schützen?

Andrea P. Rohrer: Ja, der vorsichtige Mieter prüft das Mietobjekt bereits bei der Standortevaluation bezüglich vorbestehender, umweltrechtlich relevanter Belastungen. Bei Liegenschaften mit kritischen Nutzungen in der Vergangenheit kann der Beizug technischer Experten angezeigt sein. Die entsprechenden Erkenntnisse müssen in die Vertragsverhandlung einfließen. Nach dem Vertragsabschluss ist das Mietobjekt bei Mietbeginn nochmals zu prüfen, um neue Belastungen zu erkennen, die seit der Standortevaluation entstanden sind. Der Zustand des Mietobjekts ist im Übernahmeprotokoll genau festzuhalten.

Michael Lips: Die Redaktion entsprechender Vertragsklauseln ist anspruchsvoll. So ist beispielsweise nicht jede Belastung eines Mietobjekts auch eine Altlast im rechtlichen Sinn. Je nach Interessenlage sind Vertragsklauseln mit engem oder weitem Anwendungsbereich gewünscht. Von besonderer Bedeutung ist die vertragliche Schadloshaltung des Mieters durch den Vermieter. Denn die erwähnte Vorschusspflicht des Mieters lässt sich zwar vertraglich nicht wegbedingen, aber mildern durch eine Schadloshaltung. Ohne ausdrückliche vertragliche Regelung muss sich der Mieter mit allgemeinen Vermieterpflichten bzw. Grundsätzen behelfen.

TEXT DR. IUR. MICHAEL LIPS, LL.M.,
ANDREA P. ROHRER-LIPPUNER



Dr. iur. Michael Lips, LL.M.

Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



Andrea P. Rohrer-Lippuner

Rechtsanwältin

Über Pestalozzi Rechtsanwälte AG

Pestalozzi ist eine der führenden Schweizer Anwaltskanzleien mit Büros in Zürich und Genf und bietet in sämtlichen Gebieten des Wirtschaftsrechts massgeschneiderte und zielgerichtete Lösungen für schweizerische und internationale Klienten. Im Bereich des Baurechts verfügen die ausgewiesenen Spezialistinnen und Spezialisten von Pestalozzi über langjährige, beratende und prozessierende Erfahrung.

www.pestalozzilaw.com

