

Bei Immobilientransaktionen müssen auch umweltrelevante Risiken beachtet werden. Eine sogenannte Immobilien-Due-Diligence kann die nötigen Voraussetzungen für sachgerechte vertragliche Regelungen schaffen. Zudem sollte der Kaufvertrag die Parteien langfristig absichern, namentlich, wenn zum Zeitpunkt des Vollzugs einer Transaktion nicht alle Fragen geklärt sind.

MICHAEL LIPS
MORITZ MAURER

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN AUS UMWELTRECHTLICHER SICHT

Sachgerechte vertragliche Regelungen mit Due-Diligence-Prüfung

1. EINLEITUNG

Aktuell gibt es in der Schweiz rund 50 000 belastete Standorte [1], davon rund 6000 allein im Kanton Zürich [2]. Schweizweit sind rund 4000 Standorte derart schwer belastet, dass sie saniert werden müssen [3].

Selten ist bei Immobilientransaktionen ohne weiteres erkennbar, ob und in welchem Ausmass die betreffenden Liegenschaften umweltrelevante Risiken bergen. Das gilt unabhängig vom Umfang einer Immobilientransaktion – Übertragung einer einzelnen Liegenschaft oder eines ganzen Portfolios – und unabhängig von deren Strukturierung – Vermögensübertragung, Aktienkauf, Asset Deal oder Fusion [4]. Insbesondere für den Erwerber ist es ungünstig, wenn erst nach dem Erwerb problematische Baustoffe oder verunreinigte Böden zum Vorschein kommen. Das kann beträchtliche Verzögerungen und erhebliche Mehrkosten verursachen. Ohne geeignete vertragliche Vorkehrungen ist es schwierig, dafür angemessen entschädigt zu werden. Aber nicht nur die vertragliche Absicherung der Parteien ist wichtig. Schon im Rahmen der Transaktion sollten umweltrelevante Fragen gestellt und beantwortet werden.

2. IMMOBILIEN-DUE-DILIGENCE

2.1 Rechtliche und technische Prüfung. Bei Immobilientransaktionen werden im Rahmen einer sogenannten Due-Diligence-Prüfung nicht nur steuer- [5], vertrags- und sachenrechtliche Fragen geprüft. Von zentraler Bedeutung sind auch die rechtliche und die technische Untersuchung von umweltrelevanten Aspekten [6]. Die rechtliche Prüfung (*legal due diligence*) soll Risiken aus juristischer Sicht aufzeigen, ins-

besondere Haftungsrisiken für vorhandene Umweltschäden und Risiken infolge der Verletzung von umweltrechtlichen Vorschriften. Die technische Prüfung (*environmental due diligence*) untersucht das umweltrelevante Gefahrenpotential aus technischer Sicht, hauptsächlich durch Ermittlung vorhandener Schadstoffe, wozu Boden-, Wasser und Luftproben oder Proben der Gebäudesubstanz ausgewertet werden [7].

Ziel einer Immobilien-Due-Diligence ist es, die nötigen Voraussetzungen für sachgerechte vertragliche Regelungen zu schaffen. Deshalb sollten deren Ergebnisse schon dann vorliegen, wenn die Einzelheiten der Transaktion noch verhandelt werden. Das ist in der Praxis jedoch häufig nicht möglich. In diesen Fällen sollte der Vertrag zusätzliche Mechanismen vorsehen, um den Gegebenheiten des Einzelfalles angemessen Rechnung zu tragen. Dabei sichert ein ausgewogener Kaufvertrag über Immobilien nicht nur den Käufer ab, sondern wahrt auch die Interessen des Verkäufers, namentlich, wenn dieser nicht der Verursacher von allfälligen Verunreinigungen ist.

2.2 Due-Diligence-Themen. Leitlinie für eine Immobilien-Due-Diligence bilden verschiedene Grundsätze des Umweltrechts. Vorliegend von besonderer Bedeutung ist das Verursacherprinzip. Demnach trägt der Verursacher die Kosten für Massnahmen des Umweltrechts [8], einschliesslich diejenigen zur Vermeidung, Kontrolle und Verringerung von Verunreinigungen. Ein weiterer Grundsatz des Umweltrechts ist das Vorsorgeprinzip. Demnach sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen [9]. Der Immissionsschutz verlangt, dass Umweltbelastungen wie



MICHAEL LIPS,
DR. IUR., RECHTSANWALT,
LL.M., PARTNER,
REAL ESTATE &
ENVIRONMENT,
PESTALOZZI RECHTS-
ANWÄLTE AG, ZÜRICH



MORITZ MAURER,
RECHTSANWALT,
CORPORATE/M&A,
PESTALOZZI RECHTS-
ANWÄLTE AG, ZÜRICH

Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei deren Quelle begrenzt werden (Emissionsbegrenzungen) [10].

Abhängig von den im Einzelfall zu prüfenden Liegenschaften stehen bei einer Immobilien-Due-Diligence die folgenden Themen im Vordergrund: Belastungen des Bodens, Entsorgung von Abfällen und Sonderabfällen, Gebäudeschadstoffe, Gewässerschutz, Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, umweltgefährdende Stoffe und Organismen sowie nicht-ionisierende Strahlen. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich im Umweltschutzgesetz sowie in zahlreichen Spezialgesetzen [11].

3. BELASTETE STANDORTE

3.1 Terminologie. Belastete Standorte im Sinne des Umweltrechts sind Orte, deren Belastung von Abfällen stammt. Dabei werden drei Arten von Standorten unterschieden: Ablagerungsstandorte (Deponien), Betriebsstandorte und Unfallstandorte. Nicht jeder belastete Standort ist auch eine Altlast im Sinne des Umweltrechts. Eine Altlast liegt dann vor, wenn die Belastung derart gravierend ist, dass der Standort saniert werden muss. Sanierungsbedürftig ist ein Standort dann, wenn er zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führt oder wenn die konkrete Gefahr solcher Einwirkungen besteht [12]. Schädliche oder lästige Einwirkungen sind beispielsweise die Verschmutzung von Gewässern, Luftverunreinigungen oder die Verunreinigung des Bodens.

Von Altlasten im Sinne des Umweltrechts zu unterscheiden sind die sogenannten Bauherrenaltlasten. Eine solche liegt dann vor, wenn bei einem belasteten, aber nicht sanierungsbedürftigen Standort im Rahmen eines Bauvorhabens belastetes Material zu entsorgen ist. Unter gewissen Voraussetzungen kann der Inhaber [13] des Grundstücks – in der Regel der Bauherr – einen Teil der Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung des belasteten Materials von den früheren Inhabern des Standortes verlangen [14].

Ebenfalls von Altlasten im Sinne des Umweltrechts zu unterscheiden sind Gebäude mit Schadstoffen in der Bausubstanz, insbesondere mit Asbest. Laut Bundesgericht sind asbesthaltige Gebäude weder Ablagerungs- noch Betriebs- oder Unfallstandorte [15]. Deshalb erlauben es die einschlägigen Bestimmungen des Umweltschutz- und des Altlastenrechts [16] für sich genommen nicht, für solche Gebäude eine Sanierungspflicht zu begründen.

3.2 Kataster der belasteten Standorte. Belastete Standorte werden in einem kantonalen Register erfasst, dem Kataster der belasteten Standorte (nachfolgend Kataster). Der Kataster ist von Gesetzes wegen öffentlich zugänglich [17]. In den meisten Kantonen ist er auch über das Internet abrufbar.

Der Kataster gibt Auskunft über die Art eines belasteten Standortes (Ablagerungs-, Betriebs- oder Unfallstandort) und enthält Angaben über eine allfällige Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsbedürftigkeit, die Ziele und die Dringlichkeit der Sanierung sowie über bereits durchgeführte oder angeordnete Massnahmen zum Schutz der Umwelt [18].

Anders als zum Beispiel das Grundbuch genießt der Kataster keinen öffentlichen Glauben. Ist ein Grundstück nicht

eingetragen, so besteht keine absolute Sicherheit, dass keine Belastung vorhanden ist. Bei unbekanntem oder kritischen früheren Nutzungen des Standortes sollten potentielle Käufer weitere Untersuchungen in Betracht ziehen (Immobilien-Due-Diligence). Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein Eintrag zwar auch bei blosser Wahrscheinlichkeit einer Be-

«Von Altlasten im Sinne des Umweltrechts zu unterscheiden sind die sogenannten Bauherrenaltlasten.»

lastung erfolgt, dass die Eintragungen in den Kataster aber nur auf den verfügbaren Informationen beruhen, ohne dass dazu technische Untersuchungen durchgeführt werden [19].

Für den Eigentümer wie auch für den Standortinhaber können sich aus einem Katastereintrag – bzw. aus einer vorhandenen Belastung [20] – verschiedene Nachteile ergeben, namentlich die Verpflichtung zu Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen mit entsprechenden Kostenfolgen [21] und mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Zudem darf ein belasteter Standort durch die Erstellung oder Änderung von Bauten nur unter gewissen Voraussetzungen verändert werden. So darf der Standort nicht sanierungsbedürftig sein und durch das Vorhaben auch nicht sanierungsbedürftig werden bzw. darf seine spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert werden [22].

3.3 Massnahmen. Der Kataster unterscheidet untersuchungs-, überwachungs- und sanierungsbedürftige Standorte und solche, bei welchen keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu erwarten sind [23].

Bei untersuchungsbedürftigen Standorten muss eine sogenannte Voruntersuchung durchgeführt werden. Sie besteht in der Regel aus einer historischen und einer technischen Untersuchung und soll aufzeigen, ob der Standort überwachungs- oder gar sanierungsbedürftig ist [24].

Ein belasteter Standort ist überwachungsbedürftig, wenn dessen Schadstoffe das Grundwasser oder oberirdische Gewässer verunreinigen können. Dabei wird einerseits auf die Konzentration gewisser Stoffe im Eluat des Materials des Standortes abgestellt. Andererseits ist ein Standort aber auch dann überwachungsbedürftig, wenn in seinem Abstrombereich Stoffe festgestellt werden, die ein Gewässer verunreinigen können. Sind solche Stoffe vorhanden, reicht für die Anordnung einer Überwachung die Gefährdung eines Gewässers, ohne dass eine konkrete Verunreinigung vorliegen muss [25]. Sodann ist ein Standort auch dann überwachungsbedürftig, wenn er zwar saniert werden muss, die Sanierung aber noch nicht abgeschlossen wurde [26].

Bei der Sanierung eines belasteten Standortes stehen dessen Dekontamination oder dessen Sicherung im Vordergrund. Bei der Dekontamination werden umweltgefährdende Stoffe mechanisch entfernt oder mit mikrobiologischen Methoden abgebaut. Bei der Sicherung wird ein belasteter Standort versiegelt oder werden Fließgewässer zum Schutz

vor Verunreinigungen umgeleitet [27]. Die Sanierung eines belasteten Standortes ist abgeschlossen, wenn die schädlichen oder lästigen Einwirkungen bzw. die entsprechende Gefährdung beseitigt sind [28].

Zu beachten ist, dass für eine Sanierung von Gesetzes wegen nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen, schadstofffreien Zustandes notwendig ist. Vielmehr reicht die Beseitigung der Sanierungsbedürftigkeit aus [29]. Immerhin muss die Sanierung aber die vorhandenen Einwirkungen langfristig und dauerhaft unterbinden bzw. die entsprechende Gefährdung langfristig und nachhaltig beseitigen [30]. Sind die umweltgefährdenden Stoffe durch die Sanierung soweit beseitigt worden, wird der Standort im Kataster gelöscht [31].

3.4 Kostentragung. Ein wichtiger Grundsatz des Umweltrechts ist das Verursacherprinzip [32]. Für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung von belasteten Standorten gelten indes Ausnahmen. Sie sollen rasches Handeln gewährleisten, unabhängig davon, ob die endgültige Kostentragung geregelt ist oder nicht [33].

So obliegt die Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen grundsätzlich dem Inhaber des betreffenden Standortes, unabhängig davon, ob er der Verursacher ist oder nicht. Diesbezüglich trifft ihn eine Realleistungspflicht [34], und er muss als Zustandsstörer zumindest vorläufig auch für die entsprechenden Kosten aufkommen. Das ist nicht nur aus Zeitgründen gerechtfertigt, sondern auch aus Sicht der Praktikabilität, denn der Inhaber ist dem Gefahrenherd am nächsten und hat in der Regel die tatsächliche und die rechtliche Verfügungsmacht über den Standort [35]. Nicht selten erstreckt sich ein belasteter Standort über mehrere Parzellen. Hier kann es sachgerecht und im Sinne einer effizienten Altlastenbearbeitung sein, vorerst einen der Inhaber zu den notwendigen Untersuchungen zu verpflichten [36].

Die Kostentragung durch den Inhaber ist wie erwähnt nur eine vorläufige Regelung. Für die endgültige Regelung gilt das Verursacherprinzip [37]. Allerdings gilt das Verursacherprinzip nur für die Kosten von notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen. Notwendig sind diejenigen Massnahmen, welche schädliche oder lästige Einwirkungen verhindern oder beseitigen. Nicht in jedem Fall notwendig sind hingegen diejenigen Massnahmen, welche eine Totalsanierung bewirken [38]. Ohne Belang ist, ob der Verursacher die Belastung des Standortes durch bestimmte Tätigkeiten oder durch Nichtstun herbeigeführt hat. Sein Verhalten muss lediglich kausal für die Belastung gewesen sein [39].

Bei einer Mehrheit von Verursachern tragen diese die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung und ohne solidarische Haftung für die Anteile der übrigen Verursacher [40].

Kann ein Verursacher nicht ermittelt werden, oder ist er zahlungsunfähig, so trägt das zuständige Gemeinwesen die Kosten [41]. Ebenso trägt das Gemeinwesen die Kosten von notwendigen Untersuchungsmassnahmen, wenn ein Standort im Kataster eingetragen oder für den Eintrag vorgesehen ist und sich herausstellt, dass er nicht belastet ist [42]. In diesen Fällen muss das Gemeinwesen die Kosten sogar dann tragen, wenn die durchgeführten Massnahmen den Wert des Standortes zum Vorteil des Inhabers erhöhen [43].

4. VERTRAGLICHE REGELUNGEN

4.1 Parteien. In erster Linie sind der Verkäufer und der Käufer der fraglichen Liegenschaften an einer Immobilientransaktion beteiligt. Bei umweltrechtlichen Fragen können unter Umständen weitere Akteure eine Rolle spielen, nämlich der Inhaber des betreffenden Standortes (Mieter, Pächter), der Verursacher (der nicht zwingend identisch mit dem Verkäufer ist), frühere Eigentümer, frühere Inhaber, Nachbarn, Behörden und Umweltschutzorganisationen.

4.2 Verhältnis zu Behörden. Wie erwähnt regelt das öffentliche Recht, welcher dieser Akteure umweltrechtliche Massnahmen ergreifen muss (Standortinhaber) und wer die entsprechenden Kosten trägt (Vorschusspflicht des Standortinhabers, endgültige Kostentragung durch den Verursacher)[44]. Mit Blick auf Immobilientransaktionen stellt sich die Frage nach vertraglichen Regeln dazu.

Im Verhältnis zu Behörden und Dritten können die öffentlich-rechtlichen Regeln nicht vertraglich abgeändert werden. Die Regeln sind grundsätzlich zwingender Natur[45] und gelten gegenüber Behörden und Dritten unabhängig davon, was die Parteien untereinander vereinbaren. Das gilt insbesondere für vertragliche Haftungsausschlüsse.

4.3 Inter Partes. Im Verhältnis untereinander hingegen können die Parteien einer Transaktion abweichende Regelungen treffen, selbst wenn sie dadurch von den öffentlich-rechtlichen Regeln abweichen. Somit lassen sich auf vertraglicher Ebene alle Haftungsrisiken (privatrechtliche und öffentlich-rechtliche) beliebig den Parteien zuordnen. Dasselbe gilt, obwohl im öffentlichen Recht geregelt, für die Haftung für Bauherrenaltlasten. Dies, weil es sich hier letztlich um eine privatrechtliche Regelung handelt[46].

Mit entsprechenden Schadloshaltungsklauseln lässt sich also im Innenverhältnis (*inter partes*) ein Haftungsausschluss bewirken. Dabei hält zum Beispiel der Käufer den Verkäufer für dessen öffentlich-rechtliche Haftung schadlos, sollte der Verkäufer dafür belangt werden. Eine solche Schadloshaltung ist in den Kaufpreis einzurechnen.

In der Praxis wird das etwa dann gemacht, wenn ein Käufer eine Altlast erwirbt, um diese zu sanieren und anschliessend wieder zu veräussern. Im Extremfall kann das sogar zu einem negativen Kaufpreis führen, welchen der Verkäufer dem Käufer für den Kauf der Altlast und deren Sanierung bezahlt. Für den Verkäufer besonders wichtig ist in solchen Fällen die vertragliche Verpflichtung des Käufers, das Kaufobjekt auch tatsächlich und auf eigene Kosten zu sanieren.

4.4 Langfristige Absicherung der Parteien. In der Praxis sind zum Zeitpunkt des Vollzugs einer Transaktion häufig nicht alle umweltrelevanten Fragen geklärt. Deshalb sollte der Kaufvertrag die Parteien langfristig absichern. Dabei stossen einfache vertragliche Bestimmungen zu Gewährleistung und Schadloshaltung an ihre Grenzen, denn deren Durchsetzbarkeit kann sich im Lauf der Zeit verschlechtern. Dies zum Beispiel bei fraglicher Zahlungsfähigkeit der Gegenpartei oder wegen der Verjährung von vertraglichen Gewährleistungsansprüchen.

Der für beide Parteien wohl sicherste Weg wäre, eine Immobilientransaktion erst nach dem Abschluss der Sanierung eines belasteten Standortes zu vollziehen. Das ist in der Regel aber nicht erwünscht, sei es, weil die Käufer die Liegenschaft bereits früher verwenden wollen, weil die Verkäufer auf den Erlös angewiesen sind oder aus anderen Gründen. Vielmehr werden solche Transaktionen oftmals schnell abgewickelt, noch vor der Durchführung einer technischen Untersuchung.

Nicht angemessen ist in diesen Fällen ein pauschaler Preisabschlag, insbesondere wenn die genaue Bestimmung von allfälligen Sanierungskosten noch nicht möglich ist. Geeignete vertragliche Mechanismen sind besondere Zahlungsmodalitäten und Preisanpassungsklauseln bzw. eine Kombination davon[47]. Als Zahlungsmodalität kann die Fälligkeit einzelner Tranchen des Kaufpreises an das Vorliegen bestimmter Untersuchungsergebnisse geknüpft werden. Der Absicherung des Verkäufers dient die Hinterlegung der betreffenden Kaufpreistranchen bei einem Treuhänder (Escrow Agent). Dieser ist beauftragt, den betreffenden Teil des Kaufpreises dann dem Verkäufer herauszugeben, wenn die Immobilien-Due-Diligence keine besonderen Risiken oder Belastungen aufdeckt. Sind zum Zeitpunkt des Vollzuges der Transaktion die Rolle des Verkäufers als Verursacher oder die Höhe der Sanierungskosten nur grob oder überhaupt nicht abschätzbar, ist eine vertragliche Anpassung des Kaufpreises zu prüfen. Dabei erhöht oder reduziert sich der Kaufpreis unter gewissen Bedingungen, etwa wenn die Höhe der Sanierungskosten feststeht oder die Tatsache, dass der Verkäufer und nicht eine Drittpartei als Verursacher haftbar ist. Hier dient der Beizug eines Escrow Agent beiden Parteien. Abhängig von den konkreten Untersuchungsergebnissen oder vom Verlauf der Sanierung gibt dieser den hinterlegten Teil des Kaufpreises der einen oder der anderen Vertragspartei heraus.

5. FAZIT

In der Schweiz gibt es immer noch viele belastete Standorte. Deshalb gilt es im Rahmen von Immobilientransaktionen stets auch umweltrelevante Aspekte berücksichtigen. Der Kataster der belasteten Standorte gibt unter anderem Auskunft über vorhandene Belastungen und über einen allfälligen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsbedarf. Unter Umständen drängen sich in Ergänzung zur Konsultation des Katasters weitere Abklärungen auf (Immobilien-Due-Diligence). Eine entsprechende Prüfung soll im Rahmen der Immobilientransaktion sachgerechte vertragliche Regelungen ermöglichen.

Damit Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen rasch umgesetzt werden können, gelten besondere Regeln für die vorläufige Kostentragung. Demnach ist der Inhaber verpflichtet, solche Massnahmen durchzuführen und deren Kosten vorzuschüssen. Erst die endgültige Kostenregelung stellt auf das Verursacherprinzip ab. Auch das ist im Rahmen einer Immobilientransaktion zu berücksichtigen.

Wenn zum Zeitpunkt des Vollzugs einer Transaktion nicht alle umweltrelevanten Fragen geklärt sind, sollte der Kaufvertrag die Parteien entsprechend absichern. Trotz zwingenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Umweltrecht können die Parteien *inter partes* abweichende Regelungen treffen. So lassen sich die Haftungsrisiken auf vertraglicher Ebene den Parteien beliebig zuordnen. Der langfristigen Durchsetzbarkeit vertraglicher Ansprüche dienen unter anderem besondere Zahlungsmodalitäten oder Preisanpassungsklauseln. ■

Anmerkungen: 1) Telefonische Auskunft des Bundesamtes für Umwelt vom 20. April 2011; Informationen des Bundesamtes für Umwelt «Abgaberehebungen und Abgeltungen VASA», Stand 31. Dezember 2007. 2) Alte Lasten – Neue Chancen, Das Altlastenprogramm des Kantons Zürich, Baudirektion Kanton Zürich, November 2008. 3) Bundesamt für Umwelt, Abgaberehebung und Abgeltungen VASA, Stand: Stand 31. Dezember 2008. 4) Näheres dazu bei Imhoff/Schubiger, Zivilrechtliche Strukturierung von Immobilientransaktionen, in ST 2011/6–7. 5) Näheres dazu bei Bauer-Balmelli/Harbecke, Immobilien Asset Swap und Ersatzbeschaffung, Steuerneutrale Restrukturierung eines Immobilienbetriebs, in ST 2011/6–7. 6) In der Praxis unter anderem auch «Immobilien-Due-Diligence» oder «Due Diligence Real Estate» genannt. 7) Weiterführend: König/Zorn, in Scott, Due Dilligence in der Praxis, S. 140; Koch/Wegmann, Praktiker-Handbuch Due Dilligence, S. 81 ff.; Betko/Reiml/Schubert, in Berens/Brauner/Strauch, Due Dilligence bei Unternehmensakquisitionen, S. 567 ff.; Kummer, in Picot, Unternehmenskauf und Restrukturierung, S. 877 ff.; Liniger, Mergers & Acquisitions II, S. 95 ff. 8) Art. 2 Umweltschutzgesetz (USG). 9) Art. 1. Abs. 2 USG. 10) Art. 11 Abs. 1 USG. 11) Im wesentlichen: USG, Altlasten-Verordnung (AltV), Gewässerschutzgesetz (GSchG), Luftreinhalte-Verordnung (LRV), Lärmschutz-Verordnung (LSV), Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) und Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Weiterführend: Kommentar zum Umweltschutzgesetz/hrsg. von der Vereinigung für Umweltrecht und von Keller; Vallender/Morell, Umweltrecht; Rausch, Panorama des Umweltrechts; Wagner Pfeifer, Umweltrecht. 12) Art. 2 AltV. 13) Der vom USG verwendete Begriff des «Inhabers» wird im Gesetz nicht definiert. Weil

auch das Zivilrecht diesen Begriff nicht kennt, stellen sich Abgrenzungsfragen, insbesondere gegenüber den Begriffen des «Eigentümers» und des «Besitzers» nach Art. 641 und 919 Zivilgesetzbuch (ZGB). Näheres dazu bei Bürgi-Schneider, Belastete Standorte und die Änderung des Umweltschutzgesetzes mit Einführung des Art. 32^{bis} und der Revision des Art. 32 c–32 e, ZBGR 89 (2008), S. 133. 14) Art. 32^{bis} USG. Die Haftung früherer Inhaber ist eine Ausnahme vom Verursacherprinzip. Der Zeitpunkt der Verursachung ist nicht relevant, weshalb ein bezüglich der Verursachung zeitlich unbegrenzter Rückgriff auf Verursacher und frühere Inhaber möglich ist. Allerdings können entsprechende Ansprüche nur bis zum 1. November 2021 geltend gemacht werden (Art. 32^{bis} Abs. 3 USG). Bei der Haftung für Bauherrenaltlasten handelt es sich um eine privatrechtliche Haftung. Für entsprechende Verfahren gilt die Zivilprozessordnung und ist das Zivilgericht am Ort der gelegenen Sache zuständig. Weiterführend zu den Besonderheiten von Bauherrenaltlasten: Liniger, Altlasten und kein Ende? Die Revision des Umweltschutzgesetzes und deren Bedeutung für die Praxis, in GesKR 2007, S. 273 ff.; Trüeb, Die sogenannte Bauherrenaltlast, URP 2007, S. 616 ff.; Binder/Vetter, Freizeichnung von Gewährleistungsansprüchen beim Grundstückkauf unter besonderer Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Normen, AJP 2007, S. 690; LGVE 2000 II, S. 164. 15) BGE 136 II 142. 16) Art. 32 cff. USG und Art. 2 Abs. 1 AltV. 17) Art. 32 c Abs. 2 USG. 18) Art. 6 Abs. 1 AltV. 19) Turnherr, Öffentlichkeit und Geheimhaltung von Umweltinformationen, S. 204 f. 20) Massgebend für die Verpflichtung zu Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmaßnahmen ist einzig das Vorhandensein einer entsprechenden Belastung, nicht der Katastereintrag: Art. 32 c Abs. 1 USG und Art. 1 Abs. 1 und

Art. 20 Abs. 1 AltV. Vgl. auch Tschannen, N 38 zu Art. 32 c USG. 21) Zur Kostentrtragung siehe hinten Ziff. 3.4. 22) Art. 3 AltV. 23) Art. 5 Abs. 4 und Art. 8 Abs. 2 AltV. 24) Art. 7 Abs. 1 AltV. 25) Art. 8 ff. AltV. 26) Art. 13 Abs. 2 lit. b AltV. 27) Tschannen, N 19 zu Art. 32 c USG. 28) Art. 15 Abs. 1 und Art. 19 AltV. 29) Art. 15 Abs. 1 AltV rechtfertigt nur den sogenannten «Quellenstop», aber keine Total-sanierung. Lehmann, Klarheit durch neues Altlastenrecht? Zur Revision von Art. 32 c–e USG, PBG 2006 (4), S. 8; vgl. auch Scherrer, Kostentrtragung nach Art. 32 d USG, URP 2007, S. 566 f.; Liniger/Werder/Spinnler, Altlastensanierung im Konkurs, SJZ 99 (2003), S. 82. 30) Tschannen, N 16 zu Art. 32 c USG. 31) Art. 6 Abs. 2 lit. b AltV. 32) Siehe vorne Ziff. 2.2. 33) Näheres über die Trennung von Realleistungs- und Kostentrtragungspflicht zur Sicherstellung der raschen Gefahrenbeseitigung bei Scherrer, Handlungs- und Kostentrtragungspflichten bei der Altlastensanierung, Bern 2005, S. 9 f. 34) Bürgi-Schneider, a.a.O., S. 134. 35) Tschannen, N 25 zu Art. 32 c USG. 36) BGE v. 7.6.2010, 1C_374/2007. 37) Für den Sonderfall der Bauherrenaltlast siehe vorne Ziff. 3.1. 38) Siehe oben Anm. 29. 39) Berner, Die Kostentrtragungspflicht des Standortinhabers bei der Altlastensanierung, in: Jusletter, 5. Oktober 2009, S. 3. 40) Art. 32 d Abs. 2 USG. 41) Art. 32 d Abs. 3 USG. 42) Art. 32 d Abs. 5 USG. 43) Berner, a.a.O., S. 4. 44) Siehe vorne Ziffer 3.4. 45) Eine Ausnahme gilt für die Bauherrenaltlast, siehe sogleich Ziff. 4.3. 46) Art. 32^{bis} Abs. 2 USG. Hofer, Die neue Regelung über die Kostenverteilung bei Altlasten, Altlastentage intensiv, 14. September 2006, Zürich, Ziff. 2; Lehmann, Altlasten und ihr Kataster, S. 1; Binder/Vetter, a. a. O., S. 690; siehe auch oben Anm. 14. 47) Für weitere Beispiele vertraglicher Regelungen vgl. Kummer, a. a. O., S. 1102.

RÉSUMÉ

Transactions immobilières et droit de l'environnement

En Suisse, il existe encore de nombreux sites pollués. C'est pourquoi, en matière de transactions immobilières, il y a lieu de toujours prendre en considération les aspects déterminants du point de vue du droit de l'environnement. Le cadastre des sites pollués donne notamment des informations sur les pollutions existantes et sur une éventuelle nécessité de procéder à des mesures d'investigation, de surveillance ou d'assainissement. Le cas échéant, d'autres examens seront nécessaires (due diligence immobilière) en sus de la consultation du cadastre. Cette dernière doit permettre de formuler des clauses contractuelles appropriées dans la transaction immobilière.

Afin que les mesures d'investigation, de surveillance et d'assainissement puissent être exécutées rapidement, la loi prévoit des règles particulières sur la prise en charge provisoire des frais. Selon ces dispositions, le détenteur est tenu de procéder à ces mesures et d'en avancer les frais. Seule la répar-

tition définitive des frais repose sur le principe du pollueur – payeur. Il faut donc également tenir compte de cet aspect dans une transaction immobilière.

Si, au moment de l'exécution d'une transaction, toutes les questions déterminantes du point de vue du droit de l'environnement n'ont pas pu être élucidées, les parties devront en tenir compte dans le contrat de vente, notamment sous la forme de clauses de garantie. En dépit du caractère impératif des dispositions de droit public du droit de l'environnement, les parties peuvent y déroger inter partes au moyen de clauses contractuelles. Ainsi, les risques de responsabilité peuvent être librement répartis entre les parties sur une base contractuelle. Des clauses spécifiques sur les modalités de paiement ou d'adaptation du prix permettront notamment d'assurer à long terme l'exécution des prétentions contractuelles.

ML/MM