

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 75 (2000)

Heft: 11

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Autorin des folgenden Beitrags ist
Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet
www.svw.ch

Liegenschaft vor dem Kauf auf Altlasten prüfen

Auch derjenige Grundeigentümer, der die Belastung seiner Liegenschaft nicht kennt, kann zur Bezahlung der oft beachtlichen Sanierungskosten zur Beseitigung von Altlasten herangezogen werden. Der Käufer einer Liegenschaft tut somit gut daran, sich über einen Eintrag im Kataster und sonstige Momente, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten, zu erkundigen.

Wer heute ein Grundstück kauft, insbesondere eine Liegenschaft, die er/sie von der Industrie- oder Wohnnutzung zuführen will, muss sich unbedingt danach erkundigen, ob die Liegenschaft im Kataster der mit Abfällen belasteten Standorte¹ aufgeführt ist. Ein Eintrag vermindert den Wert des Grundstückes beträchtlich und erschwert einen allfälligen späteren Verkauf. Entscheidet man sich trotz Kataster-eintrag für einen Kauf, muss die Altlastenproblematik im Kaufvertrag speziell geregelt werden. So können dem Verkäufer beispielsweise Sanierungskosten bis zu einem bestimmten Betrag überbunden werden. Denkbar ist auch ein Rücktrittsrecht, falls die erforderlichen Sanierungskosten einen bestimmten Betrag überschreiten².

VERSCHIEDENE STANDORTE Das Umweltschutzgesetz verlangt, dass die Kantone bis zum 31. Dezember 2003 einen Kataster der Deponien und der anderen durch Abfälle belasteten Standorte erstellen³. Als Standorte gelten Ablagerungsstandorte (insbesondere Deponien), Betriebsstandorte (vor allem Fabriken oder Anlagen, in denen mit umweltge-

fährdenden Stoffen umgegangen worden ist) und Unfallstandorte (die Belastung geht hier von einem ausserordentlichen Ereignis aus)⁴. Der Kataster enthält nicht blass die sanierungsbedürftigen Standorte, also die eigentlichen Altlasten, sondern auch belastete Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind⁵.

Die kantonale Behörde stützt sich bei der Erstellung des Katasters auf bestehende Register, Karten, Meldungen, Auskünfte von Eigentümern und Dritten⁶. Bevor eine Liegenschaft in den Kataster aufgenommen wird, bekommt deren Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme⁷. Wegen der Tragweite der mit dem Eintrag verbundenen Konsequenzen empfiehlt es sich, auf eigene Kosten mindestens eine Voruntersuchung⁸ durchzuführen, um einen unge-rechtfertigten Eintrag zu vermeiden. Es ist nämlich wesentlich einfacher, in den Kataster zu gelangen, als aus ihm gelöscht zu werden⁹. Eine Lösung kann nur erfolgen, wenn die Untersuchungen ergeben haben, dass der Standort nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist oder die umweltgefährden-

den Stoffe beseitigt sind, also eine – oft kostspielige – Sanierung durchgeführt wurde¹⁰. Selbst nach einer Sanierung wird der Eintrag dann nicht gelöscht, wenn durch die Sanierung nur die schädlichen oder lästigen Einwirkungen behoben wurden, nicht aber die Belastung an sich beseitigt wurde.

WAS IST EINE ALTLAST? Altlasten im Rechtssinn sind mit Abfällen belastete Standorte, bei denen der Verdacht besteht, dass sie zu schädlichen oder lästigen Entwicklungen auf die Umwelt führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen¹¹. Altlasten sind also nicht die verunreinigten Baumaterialien bzw. das verunreinigte Erdreich – diese müssen als Abfälle vom Inhaber entsorgt werden –, sondern die Grundstücke selber.

FOLGEN DES EINTRAGS? Der Eintrag im Kataster bedeutet nicht, dass der Eigentümer seine Liegenschaft sanieren muss. Die Altlastenverordnung und deren Anhänge enthalten Werte, aufgrund deren nach der Intensität der Gefährdung von Grundwasser, der oberirdischen Gewässer,



der Luft respektive des Bodens zu entscheiden ist, ob ein belasteter Standort sanierungs- oder überwachungsbedürftig ist oder ob sich keine Massnahmen aufdrängen¹². Kommt die Behörde zum Schluss, die Liegenschaft sei sanierungs- bedürftig, muss der Eigentümer aufgrund einer Detailunter- suchung mittels Boden- und anderer Materialproben das Aus- mass der Gefährdung ermitteln und ein Sanierungsprojekt ausarbeiten¹³. Dieses muss von der kantonalen Behörde mit- tels einer Verfügung genehmigt werden¹⁴.

WER BEZAHLT? Die Kosten von Untersuchungs-, Überwa- chungs- und Sanierungsmass- nahmen trägt grundsätzlich der so genannte Verursacher¹⁵. Verursacher ist einmal der Grundeigentümer oder Benut- zer eines Grundstückes, der die Sanierung durch sein Ver- halten notwendig gemacht hat, also beispielsweise der Fabrikherr. Aber auch der- jenige Grundeigentümer, der das belastete Grundstück lediglich inne hat, gilt als Ver- ursacher und wird kosten-

pflichtig. Eine Ausnahme be- steht nur dann, wenn die nach- folgenden drei Vorausset- zungen kumulativ erfüllt sind¹⁶: Der Grundeigentümer konnte bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben, was bei- spielsweise bedeutet, dass die verunreinigende Tätigkeit schon sehr weit zurückliegen muss. Die Belastung verschaffte dem Grundeigentümer keinen Vorteil, d. h. er hat bei- spielsweise auf der Liegen- schaft kein entsprechendes Ge- werbe geführt. Und letztlich darf dem Eigentümer aus der Sanierung kein Vorteil er- wachsen; als Vorteil wird aber bereits die aus der Sanie- rung resultierende Wertsteige- rung betrachtet. Ob also je ein Grundeigentümer keine Sa- nierungskosten trägt, wird die Praxis zeigen müssen.

Der Grundeigentümer kann von der kantonalen Behörde eine Kostenverteilungsverfügung verlangen. Darin legt die Behörde fest, welche Verursacher wel- chen Anteil an den Sanierungs- kosten zu tragen haben. Zu denken ist neben dem heutigen Eigentümer etwa an frühere

Eigentümer, frühere Mieter usw. Viele Fragen sind hier noch nicht gelöst: Welche Bedeutung hat eine solche Verfügung beispielsweise dann, wenn der Verkäufer im Kaufvertrag die Gewährleistung wegbedungen hat, allenfalls auch ausdrück- lich jene für das Vorhandensein von Altlasten? Welche Bedeu- tung hat die Verfügung, wenn der Vertrag einen eigenen Mechanismus zur Regelung der Altlastenproblematik enthält, beispielsweise das eingangs erwähnte Rücktrittsrecht? Erst die Praxis wird hier Antworten bringen.

¹ Der Kataster wird in der Umgangsspra- che «Altlastenkataster» genannt.

² Der Rechtsdienst des SVW ist bei der Ausarbeitung solcher Klauseln gerne behilflich.

³ Art. 32c Abs. 2 USchG, Art. 27 AltLV

⁴ Art. 2 Abs. 1 AltLV

⁵ Art. 5 Abs. 4 Buchst. a AltLV

⁶ Art. 5 Abs. 1 AltLV

⁷ Art. 5 Abs. 2 AltLV

⁸ Art. 7 AltLV

⁹ Liniger, Von den besonders teuren Leichen im Keller, SBW vom 28. Januar 2000, S. 21

¹⁰ Art. 6 Abs. 2 AltLV

¹¹ Art. 2 Abs. 2 und 3 AltLV

¹² Art. 8 Abs. 2 sowie Art. 9 - 12 AltLV

¹³ Art. 17 AltLV

¹⁴ Art. 18 AltLV

¹⁵ Art. 32d Abs. 1 USchG

¹⁶ Art. 32d Abs. 2 USchG

Broschüren:

■ Bauen auf belasteten Standorten, Information für Bauherrschaft, Planer-Innern sowie Altlasten-fachleute

■ Belastete Standorte: Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften

Beides zu beziehen bei der Baudirektion des Kantons Zürich (Tel. 01/259 32 51)

■ Aktiver Umgang mit Altlasten, Jus-Info 3/1999, Ernst & Young (zu beziehen bei L. Märki, Tel. 01/286 31 10)

In Kürze

ABÄNDERUNG VON KÜNDIGUNGSFRISTEN

Für die Abänderung der Kündi- gungsfristen (zum Beispiel durch die Einführung monatli- cher Kündigungstermine mit Ausnahme von Ende Dezember) genügt es nicht, den MieterInnen einfach einen entsprechen- den Brief zu senden. Ob eine solche Änderung nur durch ein- vernehmliche Vertragsände- rung oder auch durch Mitteilung auf dem amtlichen Formular möglich ist, hat das Bundesge- richts noch nicht entschie- den. Wir sind jedoch der Mei-

nung, dass solche einseitigen Änderungen der Kündigungs- fristen mittels Formular mög- lich sind. Unproblematisch ist selbstverständlich, eine ent- sprechende einvernehm- liche Änderung, d. h. die unter- schriftliche Bestätigung dieser Vertragsänderung durch die Mieterschaft.

HANDELSREGISTERANMELDUNG

Bei der Eintragung neuer Vor- standsmitglieder verlangt das Handelsregisteramt Zürich, auch wenn die neuen Mit- glieder nicht zeichnungsberech- tigt sind, die Einreichung einer beglaubigten persönlichen Unterschrift des neuen Mit- glieds. Ersetzt werden kann die- ses Unterschriftenmuster durch eine persönlich unterzeichnete Erklärung des neuen Mitglieds, es nehme die Wahl in der Vor- stand der Genossenschaft an.

VERRECHNUNG MIT DEM ANTEILSCHEINKAPITAL

Es ist zulässig, dass die Genos- senschaft nach Beendigung des Mietverhältnisses ausste- hende Forderungen (Scha- denersatz aus Wohnungsabga- be, rückständige Mietzinsen usw.) mit dem Anteilscheinkapital verrechnet. Das Anteilscheinkapital untersteht nicht den Bestimmungen über die Mieterkaution (Art. 257e OR).