

Risiko Grundeigentum: Augen auf, Kauf ist Kauf

Kontaminierte Liegenschaften – wer zahlt?

Der Verkauf einer Liegenschaft läuft im Regelfall im guten Einvernehmen aller Beteiligten ab. Ansonsten würde der Kauf ja nicht über die Bühne gehen. Diese Freude wird dann getrübt, wenn der erste Bagger auf Verunreinigungen im Erdreich stößt oder der erste Hausbrunnen ungewünschte Wasserqualitäten aufweist.

Martin Niederhuber

Die Beseitigung von Kontaminationen kann teuer sein als der ganze Grundstückskauf – spätestens wenn es um die Verantwortung und Kostentragung geht, zeigt jeder der beteiligten Akteure auf den anderen.

Haftungsdschungel

Die gesetzlichen Regeln, wer denn nun wofür einzustehen hat, haben sich über viele Jahre in verschiedenen Rechtsmate-

Im Regelfall werden die Bezirksverwaltungsbehörden ermitteln, ob ein Beseitigungs- oder Behandlungsauftrag nach den Vorschriften des Wasserrechts oder des Abfallrechts zu erlassen ist.

rien entwickelt und sind dementsprechend uneinheitlich und unübersichtlich. Im Regelfall werden die Bezirksverwaltungsbehörden ermitteln, ob ein Beseitigungs- oder Behandlungsauftrag nach den Vorschriften des Wasserrechts (§§ 31 und 138 WRG 1959) oder des Abfallrechts (§§ 73 und 74 AWG 2002) zu erlassen ist. Seit mittlerweile vier Jahren können sie ergänzend auf die Haftungsbestimmungen des Bundes-Umwelthaftungsgesetzes (§§ 6 bis 8 B-UHG) greifen. Das Grundmuster all dieser Bestimmungen bleibt – bei allen

anwaltschaftlich durchaus interessanten Finessen im Detail – aber das Gleiche: Ein behördliches Einschreiten ist dann geboten, wenn öffentliche Interessen (insbesondere der Schutz von Gesundheit, Boden und Grundwasser) gefährdet sind. Die Behörden greifen dabei zunächst auf den Verursacher, in zweiter Linie auf denjenigen, der zum Zeitpunkt der Verunreinigung Liegenschaftseigentümer war, und als letzte Option auf den Erwerber eines bereits vorher kontaminierten Grundstücks. Will man also Streit und zusätzliche Kosten nach dem Kauf verhindern, wird man gut beraten sein, schon vor dem Kauf aufzupassen. Ein Vertrauen auf die Zusicherungen des Verkäufers ist dabei genauso ungenügend wie ein bloßer Blick in das Grundbuch. Ergänzend dazu sind jedenfalls der Altlastenatlas (eine Verordnung des Umweltministers) und der Verdachtsflächenkataster (ein Verzeichnis des Umweltbundesamts) zu prüfen. Der oberste Grundsatz ist aber noch viel einfacher: Nicht den Kopf in den Sand stecken! Im Regelfall sind in der Gemeinde frühere Industrie-Altstandor-

Dieser sogenannte „historische Grundeigentümer“ haftet immer dann, wenn er dem damaligen Treiben zugestimmt hat oder dieses zumindest geduldet und zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen hat.

te genauso bekannt wie alte Gräben und Böschungen, die man vor Jahren mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt hat. Wird nun eine Kontamination entdeckt, hat die Behörde zunächst den Verursacher zu belangen. Gibt es mehrere Verursacher kann die Behörde im Einzelfall auch nur einen von ihnen verpflichten, im Zweifel haften alle solidarisch. Es überrascht nicht, dass der Verursacher in vielen Fällen unbekannt, unauffindbar oder schlicht nicht mehr existent ist. Mangelnde Finanzkraft, die Eröffnung eines Konkurses oder mangelndes Wollen stehen seiner Haftung jedoch im Regelfall nicht entgegen.

Last exit: Liegenschaftseigentümerhaftung

Kann nun der Verursacher nicht mehr herangezogen werden, sehen die Gesetze unisono die subsidiäre Haftung des Liegenschaftseigentümers vor. Der Erwerber eines Grundstückes haftet bereits dann, wenn er zum Zeitpunkt des Kaufs von der Kontamination wusste oder bei gehöriger Aufmerksamkeit wissen musste. Spätestens zu diesem Zeitpunkt macht es Sinn, wenn man als Käufer all jene Vorsichtsmaßnahmen gesetzt – und hoffentlich auch dokumentiert – hat, die unliebsame und kostspielige Überraschungen nach dem Kauf ausschließen sollen: Kontrolle von Grundbuch, Altlastenatlas, Verdachtsflächenkataster; Nachkontrolle sichtbarer Anzeichen, Überprüfung verfügbarer Informationen. Dieselben Sorgfaltspflichten gelten letztlich auch dann, wenn eine Gemeinde Grundstücke verkauft. Sind etwaige Kontaminationen dieser Liegenschaften der Gemeinde zurechenbar, bleibt diese selbst dann in der

Foto: iStock/keochrome25



Haftungsfälle rund um kontaminierte Liegenschaften sind in der Regel komplex und im Einzelfall zu beurteilen. Die verworrene Rechtslage bietet durchaus gute Verteidigungsmöglichkeiten für die Betroffenen. Noch besser ist aber, schon vor dem Kauf einige Basics zu beachten, wie ein Blick ins Grundbuch: Sind beispielsweise Deponien vermerkt?

Haftung, wenn die Verunreinigung schon vor Jahrzehnten erfolgt ist.

Duldung der Kontamination wird nicht geduldet

Viel wahrscheinlicher sind jedoch Konstellationen, bei welchen die Gemeinde die Verunreinigung zwar nicht verursacht hat, zum damaligen Zeitpunkt der Kontamination aber bereits Grundeigentümer war. Dieser sogenannte „historische Grundeigentümer“ haftet immer dann, wenn er dem damaligen Treiben zugestimmt hat oder dieses zumindest geduldet und zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen hat. Die Rechtsprechung der Höchstgerichte ist hier durchaus grundeigentümerfreundlich: Ein „Dulden“ liegt nämlich erst im Fall einer „stillschweigenden“ Zustimmung vor, was jedenfalls mehr als bloßes Wissen und Nichtstun verlangt. Zumutbare Abwehrmaßnahmen werden bereits dann gesetzt, wenn Verbotstafeln und Abschränkungen, im Idealfall natürlich Einzäunungen vorliegen. Auch die Anzeige einer illegalen Ablagerung bei der Behörde sollte ausreichend sein. Für Verunreinigungen, die vor dem 1.7.1990 gesetzt wurden, sehen die Gesetze noch engere Haftungsvoraussetzungen vor. Der „historische Grundeigentümer“ kann nur dann belangt werden, wenn er die Maßnahmen ausdrücklich gestattet und dafür eine Vergütung bekommen hat. Seine Haftung ist auf

den daraus gezogenen Vorteil beschränkt. In der Praxis führt dies zu einer De-facto-Generalamnestie: Wer kann schon nachweisen, dass die Verfüllung eines Grabens vor 30 Jahren mit ausdrücklicher Zustimmung und darüber hinaus gewinnbringend erfolgte? Kein Wunder, dass bei dieser Ausgangslage erst recht wieder die Frage gestellt wird, ob nicht der spätere Grundstückserwerber von der Kontamination wusste oder wissen musste, womit sich das Haftungskarussell wieder von vorne zu drehen beginnt ...

Vorsicht bei alten Gemeindedepoien: Der letzte räumt die Erde auf

Wenn nun alle Stricke reißen und die Behörde weder Verursacher noch Liegenschaftseigentümer dafür haftbar machen kann, sieht § 74 Abs. 4 des Abfallwirtschaftsgesetzes eine letzte Haftungsfälle für die betroffene Gemeinde vor. Handelt es sich nämlich um widerrechtlich abgelagerte Siedlungsabfälle (also z.B. Hausmüll), sind diese auf Kosten der Gemeinde zu entsorgen. Aufgrund des unklaren Gesetzeswortlauts können die Gemeinden derzeit noch argumentativ dagegen halten, dass Ablagerungen auf – legalen und illegalen – Deponien von dieser Haftungsregel nicht erfasst sind. Man sollte aber nicht darauf wetten, dass diese Argumentation im Fall des Falles von den Höchstgerichten geteilt wird.

Checklist: Haftungsvermeidung für Kommunen

Haftungsfälle rund um kontaminierte Liegenschaften sind in der Regel komplex und im Einzelfall zu beurteilen. Die verworrene Rechtslage bietet durchaus gute Verteidigungsmöglichkeiten für die Betroffenen. Noch besser ist aber, schon vor dem Kauf einige Basics zu beachten:

- **Grundbuch:** Sind Deponien vermerkt?
- **Altlastenatlas, Verdachtsflächenkataster, Wasserbuch:** Sonstige Hinweise auf etwaige Kontaminationen?
- **Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte:** Verfügt das Amt der Landesregierung über ergänzende Erhebungen?
- **Sichtbare Anzeichen von Ablagerungen/Verunreinigungen:** Wurde das Grundstück inspiert? Wurde etwaigen Anzeichen nachgegangen?
- **Verfügbare Informationen:** Es besteht keine Verpflichtung, intensive Nachforschungen anzustellen. Im Zweifel wird es aber trotzdem Sinn machen, genauer hinzusehen bzw. hinzuhören: Was sagen die Nachbarn? Was sagt der Volksmund?
- **Vertragliche Absicherung:** Haftungsklauseln jedenfalls anwaltschaftlich überprüfen lassen. Vorsicht: Der Haftungsausschluss für „besondere Eigenschaften“ entpflichtet nicht, die Kontaminationsfreiheit ist nämlich eine „gewöhnliche Eigenschaft“ des Grundstücks.



Mag. Martin Niederhuber ist Rechtsanwalt und Partner bei Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH, www.nhp.eu