

THEMA

Risiko Grundeigentum

SEITE 1 - 3

Stakeholder-Roundtable in Innsbruck

SEITE 4 - 5

REPORT

Konflikt: Naturschutz vs. wirtschaftliche Entwicklung

SEITE 6

Arbeitsaufzeichnungen

SEITE 7

IndustrieWiki

SEITE 8

Uhus im CEMEX-Kieswerk

SEITE 9

AKTUELL

85 Jahre-Jubiläum Fa. Derfesser

SEITE 10

Tiefbohrloch- Etagensprengung

SEITE 11

Termine

SEITE 12

IMPRESSUM

Medieninhaber:
ARGE FORUM mineralische ROHSTOFFE
Redaktion: Petra Gradischnig
Satz: grafleck design
Fotos: Forum mineralische Rohstoffe (soweit nicht
anders angegeben)
Für den Inhalt verantwortlich: Robert Wasserbacher
Alle: 1045 Wien, Wiedner Hauptstraße 63
Tel. 05 90 900-3533, Fax 05 90 900 11 3533
E-Mail: steine@wko.at
Web: www.ForumRohstoffe.at
oder www.baustoffindustrie.at
Hersteller: Druckerei Robitschek, 1050 Wien

KONTAMINIERTE LIEGENSCHAFTEN - WER ZAHLT?

Risiko Grundeigen- tum: Augen auf, Kauf ist Kauf



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

von Mag. Martin Niederhuber, Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

WILLKOMMEN IM HAFTUNGSDSCHUNGEL

Drei Gesetze, vier Haftungs- grundlagen ...

Die gesetzlichen Regeln, wer denn nun wofür einzustehen hat, haben sich über viele Jahre in verschiedenen Rechtsmaterien entwickelt und sind dementsprechend uneinheitlich und unübersichtlich. Im Regelfall werden die Be-

zirksverwaltungsbehörden 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 - 8 B-UHG) greifen.

... ein Ziel

Das Grundmuster all dieser Bestimmungen bleibt - bei allen anwaltlich durchaus interessanten Feinheiten 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 Verur-

Herausgegeben vom

FORUM

MINERALISCHE
ROHSTOFFE
BASIS UNSERES LEBENS



sacher, in zweiter Linie auf denjenigen, der zum Zeitpunkt der Verunreinigung Liegenschaftseigentümer war, und als letzte Option auf den Erwerber eines bereits vorher kontaminierten Grundstücks.

VORSICHT BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

Augen auf, Kauf ist Kauf

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-Altstandorte genauso bekannt wie alte Gräben und Böschungen, die man vor Jahren mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt hat.

Die Jagd nach dem verschwundenen Verursacher

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 subsidiaire Haftung des Liegenschaftseigentümers vor. Der Erwerber eines Grundstücks 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.

VORSICHT BEIM GRUNDSTÜCKSVERKAUF

Verursacher bleibt Verursacher

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 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.

De-facto-Generalamnestie für Altfälle

Für Verunreinigungen, die vor dem 1.7.1990 gesetzt wur-



Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Nationalratswahl ist geschlagen, jetzt heißt es für die gewählten Parteien die Regierungsarbeit rasch und unverzüglich aufzunehmen. Schon länger war eine Rezession bei der Auftragsvergabe für Infrastrukturbauten spürbar, die sich im Sommer und Herbst zu einem vollen Stopp bei den Rohstoffabsätzen entwickelte. Ob dies allein auf die Wahl und die ungewisse politische Situation zurückführbar war? Üblich ist, dass vor Wahlen Projekte zurückgehalten werden, um danach als Leistungen der neuen politischen Verantwortlichen verkauft zu werden. Nur wie soll das die Wirtschaft planen? Wer trägt die Vorhaltekosten? Rohstofflagerstätten sind dort wo die Natur sie abgelagert hat und ein Gewinnungsbetriebsplan stellt genaue zeitliche Anforderung an den Abbau der Rohstoffe. Abbauplanung und Transportinfrastruktur lassen sich nicht so einfach wie Wahlen steuern. Die Mineralrohstoffwirtschaft ist auf einen kontinuierlichen Produktions- und Abnahmeprozess angewiesen. Daher unser Appell an die neuen politischen Entscheidungsträger auf Bundes- und Länderebene: Starten Sie die Arbeiten für die Infrastruktur und ermöglichen Sie die rasche Umsetzung von Projekten. Der derzeitige Zustand von Straßen, Autobahnen, Bahntrassen und auch der Wohnbau benötigen schnelle Entscheidungen zu Instandhaltung und Neubau. Die Rohstoffunternehmen als regionale Versorger und Beschäftiger tragen ein großes Maß an Verantwortung für den sozialen Wohlstand und Frieden. Sie können ihre Rolle nur erfüllen, wenn auch die Vorgaben der politischen Institutionen stimmen, meint

Ihr Mag. Robert Wasserbacher

den, 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?

Haftungskarussell

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 GEMEINDEDEPONIE

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 Kos-

ten 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 Depo-nien vermerkt?
- **Altlastenatlas, Verdachts-flächenkataster, Wasser-buch:** Sonstige Hinweise

Über den Autor:

Mag. Martin Niederhuber ist Rechtsanwalt und unterstützt als Spezialist für Umweltrecht die Genehmigung von Industrieanlagen, Energieprojekten, Infrastruktur-Maßnahmen und Sportstätten. Ein weiterer Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in der Vermeidung von Haftungsfallen beim Grunderwerb im Wasser- und Abfallrecht.

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Wollzeile 24, Tel. +43 1 513 21 24-0
5020 Salzburg, Wilhelm-Spazier-Str. 2a, Tel. +43 662 90 92 33-0
office@nhp.eu, www.nhp.eu

auf etwaige Kontaminationen?

- **Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte:** Verfügt das Amt der Landesregierung über ergänzende Erhebungen?
- **Sichtbare Anzeichen von Ablagerungen/Verunreinigungen:** Wurde das Grundstück inspiziert? 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 anwaltlich überprüfen lassen. Vorsicht: Der Haftungsausschluss für „besondere Eigenschaften“ verpflichtet nicht, die Kontaminationsfreiheit ist nämlich eine „gewöhnliche Eigenschaft“ des Grundstücks.