

Ausnahmebestimmungen, die die VO EG/1049/2001 enthält. Darüber hinaus führte die Kommission weiter aus, dass diese Studien für rein interne Zwecke erstellt wurden: Sie sollten überprüfen, ob die Mitgliedstaaten EU-Recht ordnungsgemäß umsetzen. Da die Kommission in dieser Frage noch nicht zu einer abschließenden Beurteilung gelangt war, wollte sie den internen Entscheidungsfindungsprozess nicht durch eine vorzeitige Weitergabe der Studien unterminieren.

Das Gericht der Europäischen Union hieß die Argumentation und das Vorgehen der Europäischen Kommission gut und wies die von

Client Earth eingebrachte Nichtigkeitsklage zurück. Die Auffassung des Gerichts und der Kommission, wonach bei überwiegendem öffentlichen Interesse eine Beschränkung des Zugangs zu sensiblen Informationen rechtmäßig ist, ist zu begrüßen. ■ ■ ■

[Gericht der EU, 13.9.2013, Rs T-214/11]

MMag. Franz Brudl (WKÖ Brüssel)
franz.brudl@eu.austria.be



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. 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.

1. WILLKOMMEN IM HAFTUNGSDSCHUNDEL

Drei Gesetze, vier Haftungsgrundlagen ...

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 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.

... 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 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.

2. 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 frühere Industrie-Altstandorte genauso bekannt wie alte Gräben und Böschungen, die vor Jahren mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt wurden.

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 subsidäre 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.

3. VORSICHT BEIM GRUNDSTÜCKSERKAUF

Verursacher bleibt Verursacher. Dieselben Sorgfaltspflichten gelten letztlich auch dann, wenn man Grundstücke verkauft. Sind etwaige Kontaminationen dieser Liegenschaften dem Verkäufer zurechenbar, bleibt dieser 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 der Verkäufer 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 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?

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 ...

4. VORSICHT BEI ALTEN GEMEINDEDEPONIEREN

Der letzte räumt die Erde auf. Wenn nun alle Stricke reißen und die Behörde weder Verursacher noch Liegenschaftseigentü-

mer dafür haftbar machen kann, sieht § 74 Abs 4 des Abfallwirtschaftsgesetzes eine letzte Haftungsfalle für Gemeinden vor. Handelt es sich nämlich um widerrechtlich abgelagerte Siedlungsabfälle (also zB 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.

5. 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 es 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 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 die ansässige Bevölkerung?
- **Vertragliche Absicherung:** Haftungsklauseln jedenfalls anwaltlich überprüfen lassen. Vorsicht: Der Haftungsausschluss für „besondere Eigenschaften“ entpflichtet nicht, die Kontaminationsfreiheit ist nämlich eine „gewöhnliche Eigenschaft“ des Grundstücks. ■ ■ ■

Veranstaltungshinweis:

**20. November 2013, Risiko Grundeigentum
Haftungsfallen beim Grunderwerb
im Wasser- und Abfallrecht**

Veranstalter:

ÖWAV in Kooperation mit Niederhuber & Partner GmbH

Kosten: ÖWAV-Mitglieder 160 Euro, Nichtmitglieder 280 Euro (exkl USt)

Ort: Bundesamtsgebäude, Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Kontakt: ÖWAV, Herr Martin Waschak, Tel: 01/535 57 20-75,

Fax: 01/532 07 47, E-Mail: waschak@oewav.at,

Homepage: www.oewav.at



Mag. Martin Niederhuber
(Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH)
martin.niederhuber@nhp.eu