

Sanierung mit Augenmaß – wer haftet für Restkontaminationen?

Wilhelm Bergthaler

11.06.2014



Schwerpunkte

- das „rechte Maß“ im Umwelt- und Altlastenrecht
- Funktionen und Potenziale des öffentlichen und privaten Altlastenrechts
- die Haftungsfrage und die „üblichen Verdächtigen“: Verursacher, Liegenschaftseigentümer, Rechtsnachfolger
- die Kostenfrage: Finanzierungsmodelle jenseits der Ingerenz



Sanierung mit Augenmaß II

Das „rechte Maß“ im Umweltrecht...

- zwischen **Regulierung** und **Freiheit**
- zwischen **hoheitlichen** und **privatrechtlichen** Gestaltungsmitteln
- zwischen **Sozialisierung** und **Privatisierung** der Kosten ...



Sanierung mit Augenmaß III

Das „rechte Maß“ im Altlastenrecht...

- zwischen **öffentlichem** und **privatem** Altlastenrecht
- zwischen **hoheitlichem** Sanierungs**anspruch** und **privatrechtlichem** Sanierung**potential**
- zwischen alten und neuen Modellen der **Finanzierung** ...



Funktionen:

- Aufgabe des **öffentlichen** Altlastenrechts ist primär die **Gefahrenabwehr**: Altlastenrisiken sind zu eliminieren bzw minimieren ...
- Aufgabe des **privaten** Altlastenrechts ist die adäquate **Verteilung der Gefahrtragung**: (Rest-)Risikoerkennung und -verteilung im Rechtsverkehr



Keine Überspannung des hoheitl. Sanierungsanspruchs:

- **öffentliche** Altlastensanierungsverfahren sind keine „Bodenverträglichkeitsprüfungsverfahren“, sondern risikoorientierte Instrumente der Gefahrenabwehr
- Sanierung nicht bis zur Wiederherstellung naturnaher Böden, sondern nur bis zur Wiederherstellung der **Verkehrsfähigkeit = Schnittstelle zum Privatrecht**



Potenziale des Vertragsrechts:

- **Risiko- und Kostenverteilung jenseits der Verursacherfrage**
 - Beispiel: Käufer trägt Entsorgungskosten von Aushub bis zur Grenze Baurestmassendeponie; Verkäufer trägt darüberhinausgehende Kosten
- Erschließung von Finanzierungsquellen, auf die mit öffentlich-rechtlichen Mitteln (Bescheid) nicht zugegriffen werden könnte



Voraussetzungen für vertragsrechtliche Instrumente:

Rechtssicherheit durch

- **hohe Transparenz** des Untersuchungsstandes:
Altlastenatlas am Weg zum „öffentlichen Buch“ iSd
§ 928 ABGB?
- **klare Regelung der Rechtsnachfolgefrage:**
keine unkalkulierbaren Nachhaftungen



Verursacher:

- **Verursachungsprinzip** als Grundpfeiler des Umwelthaftungsrechts – zu enge Bindung führt zu frühzeitiger Sozialisierung der Kosten im Verursacherkonkurs – Erweiterungstendenzen: extensive GF-Haftung; Verursachervermutung
- **Ingerenzprinzip** als Erweiterung auf „Sphärenverantwortliche“ – Stichwort Zustandsstörerhaftung von Liegenschaftseigentümern
- Verursacherhaftung auch für Restkontamination – kein Unterschied in den Zurechnungskriterien



Liegenschaftseigentümer:

- Zurechnungsgründe: Zustimmung, Duldung, keine zumutbare Abwehr; Subsidiarität
- Zustandsstörerhaftung/Ingerenz – Grenze: **Zumutbarkeit** (VfGH 14.10.1993, B 1633/92; OGH SZ 44/22). **Wo liegt die Grenze?** Subjektiv: erhebliche Existenzverschlechterung? Objektiv: Wert der Liegenschaft nach Sanierung?
- Wenn **Kosten der Restkontamination durch Verkehrswert mehr als kompensiert** werden, ist Überwälzung auf Liegenschaftseigentümer verfassungsrechtlich zulässig



Rechtsnachfolger:

- des **Verursachers**: Zurechnungsgrund Vermögensübernahme / gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge? Bejahend zum WRG: VwGH 22.3.2012, 2011/07/0221; verneinend zum AWG 2002: VwGH 21.11.2012, 2009/07/0118.
- des **Liegenschaftseigentümers**: Zurechnungsgründe: Kenntnis/Kenntnis haben müssen; offene Fragen: Haftet der Rechtsnachfolger für mehr als der Rechtsvorgänger? Stichwort: „Übergenuß“-Haftung für Maßnahmen vor 1.7.1990
- **Restkontamination** nach Sanierung – **Kenntnis(möglichkeit)** ist vorauszusetzen



Haftung infolge Verursachungsvermutung?

- ALSAG-Nov-Entwurf 2013: „*vorläufiger Haftungsbescheid*“ – Verursachung wird vermutet, wenn eine Person Anlagen oder Liegenschaft auch nur zeitweilig für eigene oder fremde Zwecke benutzt hat
- Zeitweilige Nutzung als ausreichender Zurechnungsgrund?
- Gefahr der Immobilisierung/Erschwerung des Liegenschaftsverkehrs mit kontaminierten Standorten; Verlust der privatrechtlich Sanierungspotenziale



Kontaminierte Altstandorte:

- Sanierung der Restkontamination durch Mobilisierung(shilfen) für den Liegenschaftsverkehr
- De-minimis-Förderung auch für Wettbewerbsteilnehmer (Vorschlag *SC Holzer*, Umweltrechtstage 2012); Grenze € 200.000,-
- Keine Total-Dekontamination erforderlich, sondern nur bis zur Grenze der Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit



Sanierungsgewinn?

- Anteilige Abschöpfung des Aufwertungsgewinns (zB nach Realisierung im Zuge der Veräußerung)
- Stichwort: Planwertausgleich; dzt in einzelnen Landes-Raumordnungsgesetzen rudimentär vorgesehen (§ 16 OÖ ROG; Möglichkeit der vertraglichen Vereinbarung; Anrechnung auf später vorgeschriebene öffentlich-rechtliche Beiträge)
- bedarf gesetzlicher Grundlage; war im Entwurf AISAG-Nov 2013 vorgesehen (Vortrag *Mag Krasnai* UR-Tage 2012)



Wie finden wir zum „rechten Maß“?

- Sinnvolle Selbstbeschränkung des hoheitlichen Sanierungsanspruchs – Konzentration auf das Wesentliche = Gefährliche
- Stärkung der „Reinigungseffekte“ durch den privaten Liegenschaftsverkehr
 - Incentives durch De-minimis-Förderungen
 - Ggf Verhinderung von Sanierungsgewinnlern / Trittbrettfahrern durch anteilige Abschöpfung des Aufwertungsgewinns
- Erhöhung der Rechtssicherheit durch Klarstellung der strittigen Rechtsnachfolgefragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. Wilhelm Bergthaler
HASLINGER / NAGELE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE GMBH

Mölker Bastei 5, 1010 Wien
Tel 01 / 718 66 80-0
Fax 01 / 718 66 80-630
wilhelm.bergthaler@haslinger-nagele.com