

# Immobilienkauf: So vermeiden Sie teure Umwelt-Überraschungen

Wer eine Immobilie erwirbt, muss diverse wichtige Faktoren bedenken; von der Finanzierung über die Nutzungsplanung bis hin zur Vertragsgestaltung. Doch viel zu selten werden dabei allfällige umweltrechtliche Hürden bedacht. «Fokus Rechtsguide» wollte von Rechtsanwalt Lorenz Lehmann, Experte für Umweltrecht bei der Ecosens AG, wissen, welche Probleme daraus entstehen können – und wie man unschöne «Umwelt-Überraschungen» vermeidet.

## Lorenz Lehmann, warum ist das Thema der Umweltrisiken im Zusammenhang mit Immobilien so wichtig?

Das hat stark mit der Art und Weise zu tun, wie sich die schweizerische Baulandschaft verändert: Heute kann immer seltener auf der «grünen Wiese» gebaut werden. Schrumpfende Baulandreserven, Raumplanungserlasse sowie der Auftrag zur Verdichtung führen dazu, dass Immobilien zunehmend in ehemaligen Industriegebieten errichtet werden. Und selbst wo dies nicht der Fall ist, müssen häufig bestehende Gebäude einem Neubau weichen, was ebenfalls erhebliche Umweltrisiken birgt. Und diese Risiken bleiben, wenn keine Vorsichtsmassnahmen getroffen werden, regelmässig am Käufer, bzw. Bauherren, hängen. Denn Eigentümer müssen umweltrechtliche Pflichten erfüllen, die sich – oft überraschend – bei der Beurkundung des Kaufvertrags oder beim Ersuchen um eine Baubewilligung manifestieren. Die



**Oft finden sich in Immobilien, die vor 1990 erbaut worden sind, Schadstoffe in der Bausubstanz.**

Folgen sind dann hohe Mehrkosten für die Entsorgung bestehender «Altlasten» sowie eine erhebliche Verzögerung des Bauvorhabens.

## Von welchen Umweltbelastungen sprechen wir konkret?

Auf Bauland, welches zuvor industriell genutzt wurde, können beispielsweise umweltgefährdende Substanzen im Untergrund auftreten. Häufig finden sich in Immobilien, die vor 1990 erstellt worden sind, zudem Schadstoffe in der Bausubstanz wie Asbest, PCB, PAK und andere. Daraus ergeben sich diverse heikle Fragen, zum Beispiel im Zusammenhang mit der rechtskonformen Beseitigung und Entsorgung der Schadstoffe oder mit dem Arbeitnehmerschutz für die Bauarbeiter.

## Wie können sich die Käufer vor derartigen Umweltrisiken schützen?

Durch entsprechende Vertragsklauseln und durch eine möglichst frühe und professionelle Abklärung, wie wir sie von der Ecosens AG für unsere Kunden durchführen. Diese Arbeit setzt sich aus zwei Teilen zusammen: der historischen sowie der technischen Untersuchung. Im Rahmen der historischen Abklärung durchleuchten unsere Experten die Geschichte des Baulandes und der darauf befindlichen Gebäude. Durch das Konsultieren verschiedener Quellen wie z.B. Gemeindearchiven, Luftbildaufnahmen sowie dem Kataster der belasteten Standorte, können wir eine erste Einschätzung vornehmen. Befand sich zum Beispiel früher eine Deponie auf dem Bauland? Oder war in einem Gebäude in der Vergangenheit eine chemische Reinigung oder ein metallverarbeitender Betrieb untergebracht? Solche Indizien lassen unsere Experten auf ein Risiko für Schadstoffe im Untergrund schliessen.

## Und wie darf man sich die technische Untersuchung vorstellen?

Dafür gehen unsere Naturwissenschaftler und Baufachleute direkt vor Ort, nehmen Bodenproben und untersuchen die vorhandene Bausubstanz auf Schadstoffe. Basierend auf diesen Daten und der langjährigen Erfahrung können wir unseren Kunden dann eine erste Kostenschätzung abgeben. Kommt es zu einem Bauvorhaben, planen und überwachen wir anschliessend die Entfernung und Entsorgung der problematischen Stoffe wie CKW, Asbest, Schwermetalle etc. Unsere Rechtsanwälte wiederum erarbeiten Altlastenklauseln für die Kaufverträge und prüfen, ob der sogenannte «Verursacher» für anfallende Mehrkosten haftbar gemacht werden kann. Solche Schadstoffabklärungen und vertraglichen Absicherungen werden immer wichtiger, da sich die Rechtslage für die Eigentümer verschärft hat: Seit Januar 2016 müssen Bauherren für ihr Projekt ein Entsorgungskonzept für alle anfallenden Bauabfälle bei den Behörden einreichen, was dem Thema eine ganz neue Dimension verleiht.

## Müsste ein Immobilienverkäufer die Kaufinteressierten von sich aus auf allfällige Umweltbelastungen hinweisen?

Die Antwort auf diese Frage ist nicht einfach. Grundsätzlich müssen beide Parteien nach «Treu und Glauben» handeln. Eine explizite Aufklärungspflicht gibt es aber nicht. Wir empfehlen daher allen potenziellen Käufern, das Thema «Umweltrisiken» in den Verhandlungen über einen Immobilienkauf frühzeitig anzusprechen und den Verkäufer ausdrücklich nach vorhandenen Informationen zu diesem Thema zu fragen. Für ausreichende Sicherheit sorgt aber letztlich nur eine entsprechende Abklärung.

TEXT SMA



**Lorenz Lehmann**

lic. iur. Rechtsanwalt, geschäftsführender Partner  
Ecosens AG

## ÜBER DIE ECOSENS AG.

Die im zürcherischen Wallisellen beheimatete Ecosens AG ist eine führende Beratungsfirma für alle umweltrelevanten Problemstellungen im Zusammenhang mit Immobilien. Das Team von rund 30 hoch qualifizierten Naturwissenschaftlern und Rechtsanwälten unterstützt Kunden seit vielen Jahren in diversen Feldern – ob es um Altlasten oder um Environmental Due Diligence geht, um Umweltrecht oder Umweltmanagement, um Umweltplanung oder um Gebäudeschadstoffe. Die Auftraggeber der Ecosens AG bestätigen: Das Unternehmen wird seinem Anspruch gerecht, auch für neue und komplexe Problemstellungen nachhaltige und kundengerechte Lösungen zu entwickeln.

[www.ecosens.ch](http://www.ecosens.ch)

