

Die Haftung bei Altlasten

Mag. Hubert REICHL

I. Grundsätzliches zum Altlastensanierungsgesetz

Das Altlastensanierungsgesetz BGBl. Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch BGBl. I. Nr. 52/2009, hat als oberstes Ziel Altlasten zu sanieren. Um diesem Ziel gerecht werden zu können, sind Verdachtsflächen aufzuspüren, diese aufgrund von Untersuchungen des jeweiligen festgestellten Gefährdungspotentiales allenfalls als Altlasten auszuweisen und anschließend zu sanieren.

Die Altlastensanierung ist ein kostspieliges Unterfangen. Diesen Umstand hat der Gesetzgeber selbstverständlich erkannt, weswegen der **Altlastenbeitrag** eine ganz zentrale Rolle des Altlastensanierungsgesetz einnimmt. Es handelt sich dabei um eine für die Finanzierung der Altlastensanierung zweckgebundene Bundesabgabe, die für bestimmte Tätigkeiten des Deponierens, des Zwischenlagerns von Abfällen, des Verbrennens von Abfällen, etc. zu entrichten ist. § 6 ALSAG legt die Höhe des Beitrages fest, normiert im § 11 leg. cit. die Zweckbindung und bestimmt letztendlich im § 12 Abs. 1, dass die ab dem 1. Jänner 1993 eingehenden Mittel an Altlastenbeiträgen zur Gänze dem Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie zugute kommt.

I.1. Was sind Altlasten?

Altlasten sind ein im § 2 Abs. 1 ALSAG definierter Rechtsbegriff. Gemäß § 2 Abs. 1 ALSAG sind Altlasten, Altablagerungen und Altstandorten sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung- erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen.

Im landläufigen Sprachgebrauch wird der Terminus "Altlast" vielfältigst verwendet. Zum Teil spricht man von Verdachtsflächen, oder von Altlasten und meint damit einfach nur irgendwelche noch nicht sanierte "Sünden" aus der Vergangenheit.

Wie sich später zeigen wird, ist es doch von großer Wichtigkeit, den Rechtsbegriff "Altlast" richtig zu verwenden und ist keinesfalls jede ältere, aufgelassene Deponie, eine Altlast iSd § 2 Abs. 1. ALSAG.

Von Altlasten im oben zitierten Sinne spricht man **ausschließlich** dann, wenn bestimmte Flächen, in der Altlastenatlas-Verordnung, BGBl. II. Nr. 232/2004, zuletzt geändert durch BGBl. II. Nr. 325/2009, eingetragen sind. Nach derzeitigem Stand sind, aufgelistet nach Bundesländern, folgenden Altlasten in der Altlastenatlas-Verordnung eingetragen:

Bundesland	Anzahl der Altlasten
Burgenland	7
Kärnten	27
Niederösterreich	62
Oberösterreich	76
Salzburg	14
Steiermark	24
Tirol	16
Vorarlberg	2
Wien	25

Unter der doch nicht unbeträchtlichen Anzahl an Altlasten befinden sich auch so "prominente" Namen wie die "Fischerdeponie" und "Kiener- Deponie", die über Jahre hinweg die Medien füllten und ungeheuren Behördenaufwand erzeugt haben.

Wenn also in weiterer Folge von Altlasten gesprochen wird, sind damit ausschließlich solche Flächen gemeint, die in der Altlastenatlas-Verordnung aufgezählt sind.

I.2. Altlastenausweisung – Prioritätenklassifizierung:

Es würde den Rahmen sprengen, hier detailliert darauf einzugehen, nach welchem komplexem Prozedere aus einer (Verdachts-)Fläche letztendlich eine Altlast wird. Die genaue Abwicklung wird in den §§ 13, 14 ALSAG geregelt.

Sehr vereinfacht ausgedrückt werden Verdachtsflächenuntersuchungen durchgeführt und an deren Ende, aufgrund einer Gefährdungsabschätzung, von der Umweltbundesamt GmbH eine Altlastenausweisung vorgeschlagen wird.

Nicht unwesentlich in diesem Zusammenhang ist neben der Ausweisung einer Fläche als Altlast die **Prioritätenklassifizierung** einer Altlast. Derzeit unterscheiden sich drei Prioritätenklassifizierungen (1, 2 und 3). Diese Klassifizierungen sind für die mögliche Höhe des Altlastenfördersatzes, der bis zu 95 % gehen kann, von großer Bedeutung.

II. Welche Konsequenzen verknüpfen sich über die Altlastenausweisung?

II.1. Allgemeine Vorbemerkungen:

Bernd-Christian Funk, Abfallwirtschaftsrecht, Grundfragen in Einzelbeiträgen [S 17] schreibt 1993 dazu:

"Das AWG betrifft die Gegenwart und Zukunft der Abfallwirtschaft. Das ALSG befasst sich mit den abfallwirtschaftlichen Sünden der Vergangenheit. Es dient der Aufarbeitung von Hypotheken, die in früheren Zeiten durch unsachgemäßen, unkundigen und teils auch wenig verantwortungsvollen Umgang mit gefährlichen Stoffen entstanden sind."

Vielleicht würde man in den heutigen Tagen nicht mehr ganz so streng mit den Verursachern von Altlasten ins Gericht gehen. Selbstverständlich ist Bernd-Christian Funk zuzustimmen, dass in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts viele auf verantwortungsloser Art und Weise mit Abfällen Geld verdienen wollten und der Nachwelt "Hypotheken" zurückließen. Andererseits sollten aber auch die Augen nicht davor verschlossen werden, dass viele Altlasten trotz konsensgemäßen Betriebes von Betriebsanlagen -man denke nur an chemische Putzereien- entstanden sind. In vielen Fällen wurden die Gefahren und Risiken in den 70'er und 80'er Jahren des 20. Jahrhunderts unterschätzt.

Eine nüchterne Betrachtungs- und Herangehensweise an das Thema Altlasten scheint daher geboten zu sein.

Die jeweiligen Altlastenbehörden gehen daher mit der nötigen Sensibilität an die Sache heran. Auch ist an dieser Stelle darauf aufmerksam zu machen, dass die meisten Verursacher (iSd materienrechtlichen Regelungen) von Altlasten -man denke nur wiederum an die chemischen Putzereien- alleine meist finanziell nicht in der Lage sein werden, allfälligen Sanierungsaufträgen nachkommen zu können. Dieser Umstand bedingt ein wohl überlegtes, planmäßig und zielgerichtetes Vorgehen, um die Gefahren von Altlasten entschärfen zu können.

II.2. Eintragung in die Altlastenatlas-Verordnung:

Wie vorhin erwähnt, wird eine Fläche erst mit der Eintragung und dem Inkrafttreten der Altlastenverordnung zur Altlast iSd § 2 Abs. 1 ALSAG. Wenn sich also Rechtsfolgen aus der Altlastenausweisung ergeben, können diese frühestens mit dem Datum des Inkrafttretens der Altlastenatlas-Verordnung wirksam werden. Neben dem wichtigen, formalen Umstand stellt die Altlastenatlas-Verordnung so etwas wie ein "öffentliches Buch" dar. Insbesondere beim Erwerb von Liegenschaft in industrialisierten Gebieten scheint es angebracht zu sein,

einen Einblick in die Altlastenatlas-Verordnung zu nehmen. Zusätzlich sei bereits an dieser Stelle angeraten, beim Erwerb von Liegenschaften, jedenfalls immer dann, wenn der Verdacht auf eine Bodenkontamination besteht, zusätzlich auch bei den jeweiligen Altlastenbehörden, die bei den Ämtern der jeweiligen Landesregierung angesiedelt sind, nachzufragen, ob eine Fläche als Verdachtsfläche ausgewiesen ist.

II.3. Altlastenbeitragsbefreiung – EuGH vom 8. November 2007, Rs C-221/06:

Ob nun die Ausweisung einer Fläche als Altlast für den Eigentümer der Liegenschaft (en) ein Vor- oder Nachteil ist, ist schwer zu bewerten. Wie an weiterer Stelle zu diskutieren sein wird, knüpfen sich an die Altlastenausweisungen durchaus auch bestimmte positive Nebeneffekte im Falle einer Sanierung. Häufig hört man jedoch als Gegenargument, dass durch die Altlastenausweisung eine Liegenschaft beträchtlich an Wert verliert. Dem Argument ist einerseits zu folgen, andererseits ist jedoch darauf aufmerksam zu machen, dass die Altlastenausweisung per se nichts am Zustand des Grundstückes selbst verändert. Wenn also eine starke Bodenkontamination, möglicherweise iVm einer beträchtlichen Grundwasserverunreinigung besteht, so liegt diese unabhängig von der Altlastenausweisung vor. Sollte der Liegenschaftseigentümer der kontaminierten Fläche, über deren Kontaminationszustand er Bescheid weiß, diesen Umstand an den potentiellen Käufer aber nicht weitergeben, führt diese Verschleierung zu erheblichen zivilrechtlichen -möglicherweise auch- strafrechtlichen Problem . Also **nicht** die Altlastenausweisung als solche macht ein Grundstück "wertlos", sondern die Wertverminderung ergibt sich ausschließlich durch die Kontamination selbst.

Aufmerksam zu machen ist in diesem Zusammenhang aber auch darauf, dass bis in das Jahr 2007 viele Liegenschaftseigentümer nicht immer unglücklich über die Altlastenausweisung gewesen sind. Gemäß § 3 Abs. 2 ALSAG idF **BGBI. I. Nr. 136/2004** war nämlich das Ablagern von Abfällen, die nachweislich im Zuge der Sicherung oder Sanierung von im Altlastenatlas ausgewiesenen Altlasten angefallen sind, von der **Beitragspflicht** ausgenommen. Allein durch diesen Umstand konnte bei Räumungen von Altlasten, bei denen ansonsten keine Bundesförderungen gewährt worden wären, trotzdem erhebliche Einsparungen erzielt werden, weil der Altlastenbeitrag beim Ablagern der Abfälle nicht zu entrichten war.

In der Entscheidung des EuGH vom 8. November 2007, Rs C-221/06 wurde § 3 Abs. 2 Z 1 des ALSAG nicht mit Art. 90 Abs. 1 EG vereinbar angesehen. § 3 Abs. 2 Z ALSAG hätte eine Diskriminierung insofern dargestellt, als nur **inländische Abfälle** von dieser Bestimmung privilegiert sein konnten. Somit war eine Ungleichbehandlung aus Sicht des EuGH gegeben, weil Abfälle, die für eine dauerhafte Ablagerung vorgesehen sind, einheitlich zu betrachten sind, gleich ob sie aus dem Mitgliedstaat selbst stammen oder aus einem anderen Mitgliedstaat eingeführt werden.

Daher war diese Privilegierung aus dem Rechtsbestand zu eliminieren (Bei geförderten Altlastensanierungen können die im Zuge der Altlastensanierung abzuführende Altlastenbeiträge refundiert werden).

II.4. Altlastenförderung:

An vorderer Stelle wurde bereits auf die Prioritätenklassifizierung im Zusammenhang mit der Altlastenausweisung hingewiesen, die sich auf den Fördersatz auswirken kann.

Da die Sanierung von Altlasten meist äußerst kostenintensiv ist und die "Umweltsünden" zu Zeiten entstanden, da ganz andere Umweltstandards die Norm waren, wäre es häufig für Private und Betriebe zum Teil ruinös, diese mit der Kostenfrage gänzlich "alleine" zu lassen. Auf Basis des Umweltförderungsgesetzes wurden Förderungsrichtlinien erlassen, die unter folgenden Voraussetzungen eine Förderung bei der Altlastensanierung ermöglichen:

- Bei der zu sanierenden Fläche muss es sich um eine **Altlast** handeln.
- Für die getätigten Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen muss ein **behördlicher Auftrag / eine behördliche Genehmigung** vorliegen.
- Der Verpflichtete darf **nicht** für die **Verschmutzung verantwortlich** sein.

II.4.1. Verursacher versus Verschmutzungsverantwortlicher:

Der Verursacher als Verpflichteter für behördliche Aufträge ergibt sich aus den entsprechenden Materiengesetzen. An späterer Stelle wird dazu auf § 72 AWG, § 138 bzw. 31 WRG 1959 hinzuweisen sein.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Förderung ist es jedoch wesentlich, ja sogar essentiell, zwischen **Verursacher** und **Verschmutzungsverantwortlichem** streng zu differenzieren. Gemäß § 2 Abs. 9 Förderungsrichtlinien 2008 für die Altlastensanierung oder -sicherung ist der **für die Verschmutzung Verantwortliche** im Sinne dieser Förderungsrichtlinie

- Der Verursacher einer Kontamination **nach** 1959 oder
- der Liegenschaftseigentümer, der den diesbezüglichen Maßnahmen, die zur Kontamination nach 1959 geführt haben, zugestimmt oder diese geduldet hat und der nach den Verwaltungsvorschriften zur Sicherung oder Sanierung verpflichtet werden kann.
- Sofern für eine Deponie oder eine Betriebsanlage die **umweltrelevanten Bewilligungen oder Genehmigungen vorgelegen sind und diese eingehalten** wurden, ist der Betreiber oder der Liegenschaftseigentümer gemäß Z 2 des § 9 der Förderungsrichtlinie **nicht für die Verschmutzung** verantwortlich.

Die Förderhöhen richten sich nach der jeweiligen Prioritätenklassifizierung und reichen bis zu 95 % der entstehenden Kosten.

II.5. Hat die Altlastenausweisung Konsequenzen für die Behörde?

Eine wesentliche Konsequenz, auf die bereits an vorderer Stelle hingewiesen wurde, ergibt sich durch die Zuständigkeitskonzentration beim Landeshauptmann. Mit der Eintragung einer Fläche in die Altlastenatlas-Verordnung geht die Zuständigkeit für die Veranlassung von Maßnahmen – auf Basis des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes und der Gewerbeordnung – auf den Landeshauptmann über.

Fest steht aber auch: Die Ausweisung einer Fläche als Altlast dokumentiert, dass von dieser erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (§ 2 Abs. 1 ALSAG).

Für die Behörde ergibt sich dadurch jedenfalls erhöhter Handlungsbedarf. Es wäre daher auch die Frage der Haftung beteiligter Rechtsträger (Amtshaftung) näher zu diskutieren. Mit dieser Frage setzen sich Philipp *Götzl* und Christian *Weißmann* in RDU 2007/71/S. 148 ff auseinander und verweisen dabei auf eine Entscheidung des OGH – OGH 1 Ob 158/06a – hin. Von den Behörden sollten allfällige Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Altlastensanierung nicht außer Acht gelassen werden (besser gesagt: Nicht Sanierung).

III. Öffentlich rechtliche Haftungsfragen einer als Altlast ausgewiesenen Liegenschaft:

III.1. Vorbemerkungen:

Auf die Definition der Altlast wurde bereits an vorderer Stelle hingewiesen. Gemäß § 2 Abs 13 ALSAG ist die Sicherung einer Altlast das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten. Das **Sanieren** ist die Beseitigung der Ursache oder der Gefährdung sowie die Beseitigung der Kontamination im Umfeld (§ 2 Abs. 14 ALSAG). Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den §§ 16 -19 ALSAG (4. Abschnitt: "Durchführung der Altlastensanierung"). Durchforstet man nun die Bestimmungen, so fällt dabei folgendes auf:

§ 16 Duldungspflichten:

Das ALSAG räumt den Organen Betretungs- und Untersuchungsrecht ein.

§ 17 Zwangsrecht:

§ 17 ist insofern irreführend titulierte, als er insbesondere eine Zuständigkeitskonzentration zugunsten des Landeshauptmannes schafft, die mit der Ausweisung der Altlast entsteht. Bezüglich der notwendigen Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung von Altlasten verweist § 17 Abs 1 auf die §§ 21a, 30-35 und 138 WRG 1959, die §§ 79, 79a und 83 GewO 1994 und den §§ 73 und 74 AWG 2002.

§ 18 Sanierungsmaßnahmen durch den Bund:

§ 18 Abs 1 normiert eine subsidiäre Sanierungsverpflichtung zu Lasten des Bundes und schafft im § 18 Abs 2 mögliche Regressansprüche.

§ 19 Entschädigungen:

§ 19 Abs 1 stellt fest, wer unter welchen Umständen beim Aufsuchen, Untersuchen, Sichern und Sanierung von Altlasten zu entschädigen ist.

Also in "lediglich" 4 Paragraphen des ALSAG werden (**sollen**) die Durchführung der Altlastensanierung geregelt (werden).

III.2. Hat die Altlastenausweisung einen Einfluss auf die Haftungsfrage?

Das ALSAG kennt also selbst **keine** materiellen Sanierungsbestimmungen, sondern verweist insbesondere auf das WRG 1959, die GewO 1994 und das AWG 2002. Zuständig ist der jeweilige Landeshauptmann.

Die Eintragung einer Fläche in die Altlastenverordnung hat auf öffentlich-rechtliche Sanierungsverpflichtung **keinen**, allenfalls marginalen, Einfluss und zwar insbesondere bei der subsidiären Liegenschaftseigentümerhaftung.

Grundsätzlich haftet der **Verpflichtete** – Verursacher – der Kontamination, der die Verunreinigung meist auf seine Kosten zu beseitigen hat. Jedenfalls lässt sich die Frage der öffentlich-rechtlichen Haftung bei nachgewiesenen Altlasten nur mittels Einbindung der relevanten, im § 17 ALSAG aufgezählten Gesetze beantworten.

Insbesondere das AWG 2002 und das WRG 1959 sehen ein **abgestuftes Haftungsprozedere** vor:

Zuerst trifft die Haftung den **Verpflichteten**, danach den **Liegenschaftseigentümer**, in weiterer Folge – unter bestimmten Voraussetzungen – den **Rechtsnachfolger** des Liegenschaftseigentümer und zuletzt – aber in der Praxis von eher untergeordneter Relevanz – die **öffentliche Hand**.

§ 73 Abs. 4 AWG 2002 zählt demonstrativ eine Vielzahl von Möglichkeiten auf, die der Landeshauptmann gegenüber den **Verpflichteten** erlassen kann. Der Gesetzeswortlaut spricht von Untersuchungen, regelmäßigen Beprobungen, die Vorlage eines Sicherungs- oder Sanierungskonzeptes, nennt aber auch Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen selbst, sofern es das öffentliche Interesse (§ 1 Abs. 3 AWG 2002 erforderlich macht). § 73 Abs. 4 nennt als Adressaten allfälliger behördlicher Maßnahmen den **Verpflichteten**, wobei der Verpflichtete und der Verursacher nicht als synonyme Begriffe zu werten sind.

Schon aus der Definition wird klar, dass der **Verpflichtete** im Vergleich zum **Verursacher** der weitere Begriff ist (vgl. dazu auch *Hauer/List/Nußbaumer/Schmelz, AWG 2002, Kommentar, [S. 430 ff]*). Für Behandlungsaufträge, die sich ausschließlich auf § 73 Abs. 1 bzw. § 73 Abs. 2 AWG 2002 beziehen, wäre die Einschränkung auf den "Verursacher" zu eng, weil insbesondere § 15 AWG 2002 den Abfallbesitzer zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen verpflichtet.

Wenn man nun aber von der Altlastensanierung spricht, werden sehr häufig stillgelegte Deponien vom Regelungsumfang des Abfallwirtschaftsgesetzes – § 73 Abs. 4 AWG 2002 – umfasst sein. Sonstige Ordnungswidrigkeiten, wie sie beispielsweise § 73 Abs. 1 AWG 2002 anspricht, haben im Zusammenhang mit der Altlastensanierung kaum eine Bedeutung.

III.3. Öffentlich rechtliche Haftung – am Beispiel einer Deponie (Altlast) – AWG 2002

III.3.1. Primäre Sanierungs/Sicherungsverpflichtung:

Der Auftrag des Landeshauptmannes ist in erster Linie an die Verursacher = **ehemaliger Deponiebetreiber** zu richten. Dies ergibt sich einerseits sowohl aus dem Gesetzeswortlaut selbst, als auch aus den subsidiären Haftungsbestimmungen des § 74 AWG 2002, die nur dann greifen können, wenn der Verpflichtete gemäß § 73 AWG 2002 zur Erfüllung des Auftrages rechtlich oder faktisch **nicht** im Stande ist.

Unter Umständen können auch mehrere Personen verpflichtet sein; der Auftrag ist primär an den ehemaligen Deponiebetreiber zu richten und hat in Bescheidform zu ergehen (vgl. dazu auch *Andreas Hauer in Bergthaler – Wolfslehner, das Recht der Abfallwirtschaft*² [RZ 9 zu Kapitel XV]).

Solange also der jeweilige Deponiebetreiber noch "existiert", ist er Adressat des Auftrages gemäß § 73 Abs. 4 AWG 2002.

In der Praxis tauchen immer wieder auch Fälle auf, in denen juristische Personen eine Altdeponie "hinterlassen", sich aber in Folge Liquidation der ursprünglichen Betreibergesellschaft aus der Verantwortung "flüchten". Für diese Fallkonstruktion kennt das Abfallwirtschaftsgesetz auch die **subsidiäre** Liegenschaftseigentümerhaftung.

III.3.2. Die subsidiäre Haftung der Liegenschaftseigentümer:

Die Verantwortung des Liegenschaftseigentümers gemäß § 74 Abs. 2 und 3 AWG 2002 ist **subsidiär** und besteht nur für den Fall, dass der primär Verpflichtete **nicht** zur Sanierung/Sicherung verhalten werden kann.

"**Nicht feststellbar**" bedeutet, dass die Identität einer Person der Behörde weder bekannt ist, noch durch Ermittlungen erforscht werden kann.

"**Rechtlich nicht im Stande**" bedeutet, dass eine Person zur Entsorgung nicht mehr herangezogen werden kann (zB wenn es sich beim Verpflichteten um eine juristische Person handelt, die nicht mehr existiert und auch keinen Rechtsnachfolger hat).

Ist zB die Identität des Verpflichteten bekannt, hält sich dieser aber im Ausland auf und ist faktisch nicht erreichbar oder ist der Abfallbesitzer wirtschaftlich nicht in der Lage, eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen, ist das Tatbestandsmerkmal "aus sonstigen Gründen" erfüllt (VwGH 14.12.1995/07/0112).

III.3.2.1. Wann greift die subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung?

Die Frage der subsidiären Liegenschaftseigentümerhaftung bemisst sich vorerst an den Voraussetzungen des § 73 Abs. 4 AWG 2002 (selbstverständlich ist eine subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung auch bei anderen Sorgfaltswidrigkeiten denkbar, doch ist im Zusammenhang mit Haftungsfragen bei Altlasten die Thematik von Altdeponien von überwiegender Bedeutung).

Die Frage des **Liegenschaftseigentums** bemisst sich ausschließlich nach den Bestimmungen des Zivilrechts, weswegen es darauf ankommt, wer als Eigentümer im **Grundbuch** eingetragen ist. Dieser im Grundbuch eingetragene Eigentümer und **nur** dieser kann als subsidiärer Haftungsverantwortlicher für Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen, etc. herangezogen werden.

Was heißt nun subsidiär?

Fürs Erste könnte man versuchen, die Frage trivial zu beantworten:
Wenn der primär Verpflichtete im Sinne des § 73 Abs. 4 AWG 2002 nicht mehr herangezogen werden kann, greift die subsidiäre Haftung.

§ 74 Abs. 1 AWG 2002 nennt **drei Alternativen**, unter denen die subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung zum Tragen kommen kann:

Der primär Verpflichtete ist "nicht feststellbar":

Diese im § 74 Abs. 1 AWG 2002 normierte Alternative zur Begründung einer subsidiären Liegenschaftseigentümerhaftung, ist für Deponien **kaum anwendbar**, da der Deponiebetreiber/die Deponiebetreiber quasi immer bekannt ist.

Das bloße illegale Ablagern von Abfällen, dessen Verursacher nicht bekannt ist, ist **kein** hier zu diskutierender Fall, da es sich bei einer "bloßen Ablagerung" um **keine Deponie** im Sinne des § 2 Abs. 7 Z 4 AWG 2002 handelt und somit meist keine altlastenrechtlichen Haftungsrelevanz zukommt.

Der primär Verpflichtete ist zur Erfüllung des Auftrages "rechtlich nicht im Stande":

Darunter fallen beispielsweise jene Fälle, in denen die primär zu verpflichtende juristische Person bereits liquidiert wurde oder natürliche Personen, die verstorben sind. Zu unterscheiden ist jedoch jener Umstand, dass über das Vermögen einer Person der Konkurs eröffnet wurde. Allein der Umstand, dass über das Vermögen einer Person der Konkurs eröffnet worden ist, setzt diese rechtlich zur Erfüllung des Auftrages noch **nicht** außer Stande (vgl. dazu VwGH vom 27.6.2002, 2002/07/0043).

Möglicherweise wird aber diese Person wirtschaftlich **nicht** zur Entsorgung in der Lage sein.

Alle sonstigen Gründe, die es unmöglich machen, auf den primär Verpflichteten zurückzugreifen:

Bei dieser dritten Variante handelt es sich um eine Art "Auffangtatbestand", bei dem der primär Verpflichtete von der Behörde aus sonstigen Gründen nicht zur Deponie-sanierung/-sicherung beauftragt werden kann. Diese dritte Variante kommt auch dann zum Zug und lässt die subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung aufleben, wenn der primär Verpflichtete zur Entsorgung **wirtschaftlich** nicht in der Lage ist.

Wirtschaftlich nicht in der Lage zu sein setzt aber jedenfalls voraus, dass die Behörde **versucht** hat, Maßnahmen dem primär Verpflichteten aufzutragen (VwGH vom 14.12.1995, 95/07/0112). Erst dann, wenn auch die Vollstreckungsmaßnahmen erfolglos blieben, kann davon gesprochen werden, dass der primär Verpflichtete **wirtschaftlich nicht in der Lage ist**, seiner Verpflichtung nachzukommen.

Zustimmung, Duldung und Abwehrmaßnahmen:

Eine weitere **Voraussetzung**, die erforderlich ist die subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung auszulösen, ist die **Zustimmung** oder **Duldung** bzw. das "Nichtsetzen" zumutbarer Abwehrmaßnahmen gegenüber Lagerungen/Ablagerungen.

Bei Deponien – nicht zu verwechseln mit bloßen Ablagerungen – ist diese Problematik meines Erachtens nicht weiter zu verfolgen. Fast ausschließlich verläuft es so, dass zwischen **Deponiebetreiber** und **Liegenschaftseigentümer**, sofern nicht Personalidentität vorliegt, Verträge betreffend der Nutzungsüberlassung für den Deponiebetrieb der Liegenschaften vorliegen.

Sofern der Deponiebetreiber nicht selbst Eigentümer der Liegenschaft ist, auf der sich die Deponie befindet, wird wohl in allen anderen Fällen davon auszugehen sein, dass der Liegenschaftseigentümer die Zustimmung zum Deponiebetrieb erteilt hat. Dies hängt alleine damit zusammen, dass das Errichten einer Deponie auf einem fremden Grundstück ohne Zustimmung des Liegenschaftseigentümers praktisch nicht möglich ist.

Als Zwischenergebnis heißt dies:

Wenn die Voraussetzungen des § 74 Abs. 1 AWG 2002 ("nicht Verfügbarkeit" des primären Verpflichteten) vorliegen, wird der Liegenschaftseigentümer allfällige Maßnahmen gemäß § 73 Abs. 4 AWG 2002 umzusetzen haben.

III.3.3. Rechtsnachfolgerhaftung

III.3.3.1. Vorbemerkungen:

In sehr vielen Fällen werden nicht mehr jene natürliche oder juristische Person Eigentümerin des ursprünglichen "Deponieareals" sein, sondern häufig wurden Liegenschaften mit oder teilweise vielleicht auch ohne Wissen über den ehemaligen Deponiebestand an einen neuen Eigentümer veräußert. Für diese Fälle stellt sich die Frage, ob bzw. in wie weit diese **Rechtsnachfolger** der ursprünglichen Liegenschaftseigentümer des Deponieareals für allfällige behördliche Aufträge im Sinn des § 73 Abs. 4 AWG 2002 zu haften haben. In der Praxis ist diese Fallkonstellation jedenfalls nicht so selten anzutreffen.

III.3.3.2. Wann haftet der Rechtsnachfolger?

Wie bei der subsidiären Liegenschaftseigentümerhaftung kann auch der Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers **nur** dann zur Verantwortung gezogen werden, wenn die primär Verpflichteten im Sinn des § 73 Abs. 4 AWG 2002 **nicht** zur Verantwortung gezogen werden können. Für die Frage der Haftung des Rechtsnachfolgers ist es völlig bedeutungslos auf welche Art und Weise jener Eigentum an der Liegenschaft erworben hat.

Genauso bedeutungslos ist es, wie **viele Zwischeneigentümer** zwischen ursprünglichen und letzten Rechtsnachfolger standen und spielt es auch keine Rolle, ob der frühere Liegenschaftseigentümer gemäß § 73 AWG 2002 (Liegenschaftseigentümer war zugleich Deponiebetreiber) oder gemäß § 74 AWG 2002 verantwortlich gewesen wäre.

§ 74 Abs. 2 AWG 2002 stellt ausschließlich auf die Rechtsnachfolger ab und, **ob jener vom Bestand der Deponie bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben musste.**

Der Erwerber einer Liegenschaft muss **jedenfalls dann** vom Bestand der Deponie Bescheid gewusst haben, wenn es sich um eine **Altlast** im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes handelt.

Wir können daher nur anraten, vor dem Erwerb einer Liegenschaft bei den entsprechenden Behörden nach dem **Umweltinformationsgesetz** nachzufragen, ob eine bestimmte Liegenschaft eine Verdachtsfläche oder Altlast darstellt. Überdies sind Deponiebewilligungen im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Als zweites Zwischenergebnis ist festzuhalten:

Für den Fall, dass der **primär Verpflichtete** für die Maßnahmendurchführung aus den Gründen des § 74 Abs. 1 AWG 2002 **nicht herangezogen** werden kann, **haftet** der Rechtsnachfolger des ursprünglichen Liegenschaftseigentümers **dann**, wenn er von der Deponie Kenntnis hatte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben musste.

III.3.4. Deponien vor dem 1.7.1990

III.3.4.1. Vorbemerkungen:

Für die subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung bzw. für die Haftung des Rechtsnachfolgers ist es von nicht unwesentlicher Bedeutung, ob es sich um eine Deponie handelt, die **vor dem 1.7.1990** oder **nach dem 1.7.1990** in Betrieb war.

Für den primär Verpflichteten, also für den **Deponiebetreiber** selbst, spielt diese Differenzierung **keine Rolle**. Wie wir bereits an vorderer Stelle erfahren, unterscheidet diesbezüglich § 73 Abs. 4 AWG 2002 nicht, sondern spricht lediglich von aufgelassenen oder stillgelegten Deponien.

Dies heißt konkret, dass sich die weiteren Ausführungen zu Altdeponien **vor dem 1.7.1990** ausschließlich auf die **Liegenschaftseigentümerhaftung** und **Rechtsnachfolgerhaftung** des Liegenschaftseigentümers beschränken.

III.3.4.2. Die subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftung gemäß § 74 Abs. 3 AWG 2002:

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- § 74 Abs. 3 AWG 2002 verlangt explizit die Gestattung des Liegenschaftseigentümers
(**Anmerkung:** Insofern zwar eine sachliche Differenzierung zwischen § 74 Abs. 2 zu § 74 Abs. 3, die jedoch praktisch bei Deponiebetreibern insofern keine Rolle spielt, da der Liegenschaftseigentümer die Errichtung und den Betrieb einer Deponie praktisch immer gestattet hat. Insofern ist diese Differenzierung insbesondere bei sonstigen "Widrigkeitstatbeständen" von großer Bedeutung, vor allem dort, wo es sich um reine Ablagerungen, aber um keine Deponien im Sinne des § 2 Abs. 7 AWG 2002 handelt.)
- Eine weitere Haftungsvoraussetzung des Liegenschaftseigentümers ist, dass jener eine **Vergütung** für die in Anspruchnahme des Eigentums erhalten hat.

Die Haftung ist auf den Wert des **Übermaß der Vorteilsziehung** begrenzt.

Beispiel:

Ein Landwirt verpachtet landwirtschaftlichen Nutzgrund an einen Deponiebetreiber auf 10 Jahre. Unterstellt man einen jährlichen Pachtzins (für die Grünlandnutzung) von damals 5.000 ATS per anno und bekam der Landwirt vom Deponiebetreiber jährlich ATS 15.000, so wäre der Wert des Übermaßes **ATS 100.000** (15.000 x 10 – 5.000 x 10 = 100.000) und seine Haftung somit auf diesen Betrag begrenzt.

Auch bei der Haftungsfrage nach § 74 Abs. 3 AWG 2002 kommt es nicht darauf an, ob der Deponiebetrieb vor dem 1.7.1990 **rechtmäßig** oder **unrechtmäßig** erfolgte.

Dies heißt, dass selbst für den Fall, dass **vor** dem 1.7.1990 sämtliche Genehmigungen/Bewilligungen vorlagen, nunmehr aber eine Verletzung der öffentlichen Interessen im Sinn des § 1 Abs. 3 AWG 2002 zu gewärtigen ist, sofern der primär Verpflichtete im Sinn des § 74 Abs. 1 AWG 2002 nicht greifbar ist, ist der Liegenschaftseigentümer haftbar zu machen.

Zur Problematik führt *Hauer in Hauer/List/Nussbaumer/Schmelz*, AWG 20002 Abfallwirtschaftsgesetz 2002, Kommentar, Verlag Österreich, auf den Seiten 439 ff Folgendes wörtlich aus:

"Diese wertmäßige Beschränkung der Leistungspflicht ändert nichts daran, dass dem Liegenschaftseigentümer nach dem Konzept des § 74 Abs. 1 AWG 2002 ein Behandlungsauftrag (...) zu erteilen ist. Dem Liegenschaftseigentümer ist also ein Behandlungsauftrag zu erteilen (§ 74 Abs. 1 AWG 2002), seine Leistungspflicht ist jedoch auf den Wert des Übermaßes seines Vorteils begrenzt (§ 74 Abs. 3 AWG 2002, 2. Satz). Diese gesetzliche Vorgabe erschwert die Vollziehung des § 74 Abs. 3 AWG 2002. Für die Praxis ist zu vermuten, dass ohnehin bereits das Haftungserfordernis einer übermäßigen Vergütung regelmäßig einen de facto Haftungsausschluss für Lagerungen oder Ablagerungen vor dem 1. Juli 1990 gleichkommt."

In Konsequenz heißt dies, dass gegen Liegenschaftseigentümer von ehemaligen Deponien, die **vor** dem **1.7.1990** betrieben wurden, zwar Behandlungsaufträge erlassen werden können, die de facto auf Grund der Haftungsbeschränkung jedoch keinerlei Aussicht auf erfolgreiche Durchführung haben können.

III.3.4.3. Die Frage der Rechtsnachfolgerhaftung für Deponien vor dem 1.7.1990:

§ 74 Abs. 3 AWG 2002 verweist im ersten Satz **eindeutig** auf § 74 Abs. 2 AWG 2002.

Somit stellt der Gesetzgeber ausdrücklich klar, dass auch für Altdeponien, die vor dem 1.7.1990 betrieben wurden, die Rechtsnachfolger von Liegenschaften haften sollen.

Die vorhin angesprochene "Haftungsprivilegierung" in Form des Wertes des Übermaßes der Vorteilsziehung gilt für den Rechtsnachfolger jedenfalls **dann nicht**, wenn er die **Liegenschaft nach dem 1.7.1990** erworben hat. Wer also eine Altdeponie, sei es nun eine Verdachtsfläche oder sogar eine Altlast, wissentlich kauft, kann und soll nicht damit rechnen dürfen, dass er haftungsmäßig privilegiert wird.

Nicht ausdrücklich geregelt ist, wie mit **Rechtsnachfolgern** von Liegenschaftseigentümern zu verfahren ist, die den Liegenschaftserwerb **vor dem 1.7.1990** durchführten. Im Wege der Analogie wird es wohl billig sein, jenen die selbe Privilegierung zukommen zu lassen wie den Liegenschaftseigentümern selbst. Somit soll der "**Rechtsnachfolger**", der **vor dem 1.7.1990** die Altdeponie erwarb, nur dann dafür haften, wenn er von der Existenz wusste oder hätte wissen müssen und ist haftungsmäßig auf den ihm zugeflossenen übermäßigen Vorteil beschränkt.

III.4. Pflichten nach dem Wasserrechtsgesetz:

III.4.1. Primär Sanierungs-/Sicherungsverpflichtung

Nach § 31 WRG hat jedermann, dessen Anlagen Maßnahmen oder Unterlassungen eine Einwirkung auf Gewässer herbeiführen können, seine Anlagen so herzustellen, in Stand zu halten und zu betreiben oder sich so zu verhalten, dass eine Gewässerverunreinigung vermieden wird (sogenannte **allgemeine wasserrechtliche Sorgfaltspflicht**).

Als Verpflichteter eines Auftrages nach § 31 Abs. 3 WRG kommt jedermann in Betracht, dessen Maßnahmen, Unterlassungen oder Anlagen typischerweise nicht bloß geringfügigen Einwirkungen auf Gewässer führen können. Es besteht die Möglichkeit einer Solidarverpflichtung (VwGH vom 2.7.1998, 98/07/0076).

Somit kann sich auch der primär Verpflichtete durch rechtsgeschäftliche Verfügungen (wie zB. Verkauf von Anlagen oder Liegenschaften) seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nicht entziehen und hat die Behörde auch nach Eigentumsübergang an den Erwerber **grundsätzlich** dem primär Verpflichteten (meist Verursacher) heranzuziehen. Die Liegenschaftseigentümerhaftung nach § 31 Abs. 4 WRG ist eine lediglich **subsidiäre** Haftung.

Für die häufig gestellte Frage, wer denn als Verpflichteter anzusehen ist, wenn zwischen **Bescheidinhaber und Betreiber** keine Identität besteht, ist auf die zuständige Rechtsprechung des VwGH hinzuweisen.

- Wenn sich jemand, der Treibstoffe im Namen und auf Rechnung einer Ges.m.b.H. verkauft, vertraglich verpflichtet, "für die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und für die klaglose Abwicklung des Tankstellenbetriebes" zu sorgen, zählt dazu zweifelsfrei auch die Einhaltung der Vorschriften der §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 1 WRG. Der Verkäufer ist daher selbst verpflichtet, den Eintritt einer Gewässerverunreinigung im Tankstellenbereich zu vermeiden bzw. zu verhindern; im Falle des Unterlassens entsprechender, dieser Gefahr abwendender Schritte kann (auch) er als Verpflichteter nach § 31 Abs. 3 WRG herangezogen werden (VwGH 25.11.2002, 2002/07/0108).
- Ob jemand bloß Mieter der Betriebsliegenschaft ist, ist für die Beurteilung seiner Eigenschaft als Verpflichteter im Sinne des § 31 Abs. 3 WRG nicht von Bedeutung (2.7.1998, 98/07/0076). Das im Zuge der Stilllegung eines Tankstellenbetriebes die von der Gewerbebehörde gemäß § 83 GewO 1994 aufgetragenen Vorkehrungen durchgeführt wurden, besagt nicht, dass der frühere Inhaber damit nicht mehr als Verursacher für Gewässergefährdungen und damit als Verpflichteter zur Durchführung wasserpolizeilicher Aufträge gemäß § 31 Abs. 3 WRG in Frage kommt (21.3.2002, 2001/07/0179).

Die primäre Haftung gemäß § 31 Abs. 3 WRG trifft – anders als bei der subsidiär zu beurteilenden Liegenschaftseigentümerhaftung nach § 31 Abs. 4 – **nicht** auch den oder die Rechtsnachfolger des Verursachers.

Nach der Parallelnorm des § 138 Abs. 1 WRG (die Abgrenzung zu § 31 ist oft nicht unkompliziert, wird aber an dieser Stelle nicht weiter diskutiert) kann derjenige angehalten werden, auf seine Kosten "eigenmächtig" vorgenommene Neuerungen zu beseitigen oder die unterlassenen Arbeiten nachzuholen. Auch nach § 138 Abs. 1 WRG gilt, dass der primär Verpflichtete bei Wegfall des Eigentums über die kontaminierte Liegenschaft Verpflichteter bleibt.

III.4.2. Die subsidiäre Sanierungsverantwortlichkeit von Liegenschaftseigentümer und Rechtsnachfolgern:

Sanierungsverantwortlichkeiten für die Eigentümer von Liegenschaften bzw. deren Rechtsnachfolgern von Altlasten sind in § 31 Abs. 4 und § 138 Abs 4 WRG 1959 normiert. Diese Regelungen sind ähnlich den Bestimmungen im Abfallwirtschaftsgesetz.

Bei den subsidiären Sanierungsverpflichtungen für die Liegenschaftseigentümer und deren Rechtsnachfolgern verlangen die gesetzliche Bestimmung, dass der primär Verpflichtete nicht beauftragt/verhalten oder zum Kostenersatz herangezogen werden kann.

Eine Unbelangbarkeit des primär Verpflichteten tritt etwa dann an, "*wenn der Verursacher nicht feststellbar, nicht greifbar oder wirtschaftlich nicht leistungsfähig ist (RdU 1996, S174).*" Aber auch andere Gründe, wie sie schon an vorderer Stelle zum AWG angeführt wurden, können dazu führen, den primär Verpflichteten nicht für die Sanierung/Sicherung belangen zu können.

Für die subsidiäre Verantwortlichkeit des **Rechtsnachfolgers** von Liegenschaftseigentümern muss Kenntnis darüber bestehen, dass von den erworbenen Anlagen oder Maßnahmen eine Gefahr ausgeht. Bei **Altlasten** wird sich der Erwerber **nicht** auf Unkenntnis ausreden können, da einen Einsichtnahme in die Altlastenatlas-Verordnung entsprechende Informationen gegeben hätte.

IV. Resümee:

Das Altlastensanierungsgesetz selbst kennt **keine** öffentlich rechtlichen Sanierungsaufträge. Diesbezüglich verweist § 17 ALSAG auf das WRG, das AWG und die GewO.

Die primäre Verpflichtung Altlasten zu sichern oder zu sanieren wird regelmäßig dem Verpflichteten -meist Verursacher- zukommen. Sowohl das WRG 1959 als auch das AWG 2002 kennen darüber hinaus subsidiäre Liegenschaftseigentümerhaftungen. Diese kann auch den **Rechtsnachfolger** treffen, wobei es egal ist, wie viele Eigentümer zwischen dem historische letzten und dem aktuellen Eigentümer liegen.

Obgleich dem Erwerber einer kontaminierten Liegenschaft nach dem Zivilrecht Gewährleistung und Schadenersatzansprüche zustehen, zeigt die Erfahrung, dass oft mangels Vermögens des Liegenschaftsveräußerers für den Käufer neben einem durchsetzbaren Titel nicht viel bleibt.

Ist eine kontaminierte Liegenschaft in die Altlastenatlas-Verordnung eingetragen, wird man schwerlich damit argumentieren können, nichts von der Bodenverunreinigung gewusst zu haben. Es ist daher ratsam -insbesondere im urbanen Bereich- vor dem Erwerb einer Liegenschaft eine Blick in die Altlastenatlas-Verordnung zu werfen bzw. bei den Dienststellen der Ämtern der Landesregierung Nachfrage zu halten, ob die bestimmte Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen sind.

Mag. Reichl Hubert