

# Vorsicht beim Erwerb kontaminierter Gebäude

*von Dr. iur. David Dussy\**

Bis ca. 1975 wurde auf dem Bau Spritzasbest verwendet. Der Gebrauch von Asbest wurde erst nach 1990 weitgehend verboten. Vor dem Jahr 1990 erstellte Gebäude können daher mit Asbest kontaminiert sein. Sie können zudem andere problematische Materialien enthalten wie etwa mit PCB belastete Fugendichtungsmassen. Die Konsequenz solcher Belastungen kann für den jeweiligen Gebäudeeigentümer erheblich sein: Bei Renovationen und Umbau müssen Asbest und andere Giftstoffe fachgerecht entfernt und entsorgt werden. Dies kann je nach Fall zu einem Mehraufwand im sechsstelligen Bereich führen.

Dass Bodenbelastungen beim Kauf von Liegenschaften ein kostspieliges Problem darstellen können, ist heute allgemein bekannt. Aus diesem Grund wird Altlasten und anderen Bodenbelastungen beim Abschluss von Kaufverträgen grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Übersehen wird dabei häufig, dass nach der Rechtsprechung Belastungen des Gebäudes (sog. «Gebäudekontaminationen») nicht mit

Bodenbelastungen im Sinne des Altlastenrechtes gleichgesetzt werden können. Aus diesem Grund sind die gesetzlichen Regelungen über Bodenbelastungen auf Gebäudekontaminationen nicht anwendbar. Gebäudekontaminationen sind weder im Altlastenkataster erfasst noch besteht eine gesetzliche Handhabe, um frühere Verursacher oder Gebäudeeigentümer zur Übernahme von Sanierungskosten zu verpflichten. Es entfällt aber auch die umweltrechtlich vorgesehene Haftung des Gemeinwesens für diejenigen Verursacher von Gebäudekontaminationen, die nicht ermittelt werden können oder die nicht mehr zahlungsfähig sind.

Massive Gebäudebelastungen durch Asbest können einen Mangel der Liegenschaft darstellen. Grundsätzlich haftet damit der Verkäufer während fünf Jahren für die Mehrkosten der Sanierung oder Renovation der Liegenschaft. Sofern die Gebäudebelastungen jedoch ein untergeordnetes Mass nicht überschreiten, kann nicht von einem Mangel der

Liegenschaft ausgegangen werden. Es besteht somit für die Parteien stets eine erhebliche Unsicherheit über die Haftung des Verkäufers für Gebäudekontaminationen.

Vielfach wird in Kaufverträgen über Liegenschaften jegliche Gewährleistung ausgeschlossen. Explizit ausgeschlossen wird in solchen Klauseln insbesondere die Haftung für Altlasten und Bodenbelastungen. Diese Freizeichnungsklauseln bewirken für den Verkäufer aber keinen hinreichenden Schutz vor einer Haftung für Gebäudekontaminationen. Sie verweisen auf Begriffe des Altlastenrechts, welche auf Asbest und andere Gebäudebelastungen gar nicht anwendbar sind.

Beim Erwerb von Gebäuden sollte immer eine Regelung betreffend allfällige Gebäudekontaminationen getroffen werden. Eine ausdrückliche vertragliche Regelung ist zumindest dann erforderlich, wenn weder wegen des Erstellungsdatums noch aufgrund von separaten Untersuchungen eine Kontamination

der Liegenschaft ausgeschlossen werden kann.

Die Bandbreite möglicher vertraglicher Regelungen reicht von der ausdrücklichen Zusicherung des Fehlens von Gebäudekontaminationen durch die Verkäuferschaft bis hin zum ausdrücklichen Ausschluss jeglicher Gewährleistung für den Fall des Bestehens von Gebäudekontaminationen. Was im Einzelfall sachgerecht ist, muss zwischen den Parteien ausgehandelt werden. Nicht zuletzt sollte sich die gewählte Regelung dann aber auch im Kaufpreis niederschlagen.

*\* Dr. iur. David Dussy ist Rechtsanwalt in der Wirtschaftskanzlei WENGER PLATTNER mit Büros in Basel, Zürich und Bern und einer Repräsentanz in Genf ([www.wenger-plattner.ch](http://www.wenger-plattner.ch)).*

**WENGER PLATTNER**