

SO_GERICHTE VWBES.2013.323 vom 27. Januar 2014

SO Obergericht, 2014-01-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2013.323

FR: SO_GERICHTE VWBES.2013.323 du 27 janvier 2014

IT: SO_GERICHTE VWBES.2013.323 del 27 gennaio 2014

Regeste

Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG. Die Vermieterin eines Grundstücks ist Zustandsstörerin und hat 30 % des Kostenanteils der Sanierung eines belasteten Grundstücks zu tragen, wenn sie bereits im Zeitpunkt der Belastung für den Standort verantwortlich war und diese hätte verhindern können. Der Vermieterin ist anzurechnen, dass sie einen Nutzen aus dem Betrieb des Mieters gezogen hatte und massgeblich von der Sanierung des Grundstücks profitieren wird. Zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen der Vermieterin und dem Mieter sind bei der öffentlich-rechtlichen Kostenverteilung nicht relevant.

Erwägungen

E. 2

Unbestritten ist, dass es sich bei GB G. Nr. X. um einen sanierungsbedürftigen belasteten Standort, mithin um eine Altlast im Sinn von Art. 2 Abs. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung, AltIV; SR 814.680) handelt. Die Beschwerdeführerin wehrt sich aber dagegen, als (aus eigener Sicht schuldlose) Zustandsstörerin eine Quote von 30 % an die Kosten gemäss Art. 32d USG übernehmen zu müssen.

E. 2.1

Zwar ist der «Verursacher» in Art. 32d Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) nicht näher definiert. Das Bundesgericht hat sich aber jüngst in BGE 139 II 106 eingehend mit der bis anhin praktizierten, weitgehenden Gleichsetzung von (polizeirechtlich motiviertem) Störer- und Verursacherbegriff auseinandergesetzt und ist zum Schluss gelangt, dass – gerade mit Blick auf den Willen des Gesetzgebers – trotz der Kritik in der Lehre daran festzuhalten ist (BGE 139 II 106 E. 3.1 bis 3.6 S. 109 ff.). Verhaltensverursacher ist demnach, wer durch eigenes Verhalten oder das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter den Schaden oder die Gefahr verursacht hat (BGE 114 Ib 44 E. 2c/bb S. 51). Zustandsstörer ist, wer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat. Dabei ist unerheblich, wodurch der polizeiwidrige Zustand der Sache verursacht worden ist; entscheidend ist allein die objektive Tatsache, dass eine Störung vorliegt und die Sache selbst unmittelbar die Gefahren- oder Schadensquelle gebildet hat (BGE 114 Ib 44 E. 2c/aa S. 50 f.). Die polizeiliche Verantwortlichkeit setzt weder beim Verhaltens- noch beim Zustandsstörer Schuldfähigkeit oder konkretes (privat- oder strafrechtliches) Verschulden voraus (Urteil des Bundesgerichts 1C_146/2011 E. 2).

E. 2.2

Die natürliche Kausalität reicht für sich allein nicht aus, um die Verursachereigenschaft bzw. eine Kostenpflicht zu begründen. Zur Begrenzung der Kostenpflicht hat die Praxis im Rahmen von Art. 59 USG bzw. Art. 54 Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) das

Erfordernis der Unmittelbarkeit aufgestellt (BGE 118 Ib 407 E. 4c S. 415; 114 Ib 44 E. 2a S. 48; Urteil des Bundesgerichts 1A.366/1999, publ. in: URP 2000 S. 785 und ZBl 102/2001 S. 545, E. 2c). Die Lehre stellt teilweise in Anlehnung an das Haftpflichtrecht auf die Adäquanz der Kausalität ab. In vielen Fällen führt aber die Adäquanztheorie zum gleichen Ergebnis wie die Unmittelbarkeitstheorie (BGE 131 II 743 E. 3.2 S. 747 f.).

E. 3

Nicht bestritten ist, dass die Beschwerdeführerin als Grundstückseigentümerin Zustandsstörerin bzw. –verursacherin ist. Der Beschwerdegegner geht zudem mit dem BJD einig darin, dass die von der Beschwerdeführerin zu tragende Quote an der Verursachung 30 % betragen soll. Das BJD und die Beschwerdeführerin wiederum sind einhellig der Auffassung, dass der Beschwerdegegner als einziger Verhaltensverursacher zu belangen ist.

E. 3.1

In dieser Hinsicht gehen die Vorbringen des Beschwerdegegners fehl, wonach der Sachverhalt unvollständig erhoben worden sei. Soweit die Vorinstanz den Beschwerdegegner als Betreiber der chemischen Reinigung als alleinigen Verhaltensverursacher qualifiziert hat, kann sie sich auf vier (bzw. fünf) Untersuchungen stützen, die – zum Teil von unterschiedlichen Büros – allesamt zum selben Schluss gelangt sind:

E. 3.2

Zunächst ergab die historische Untersuchung, dass die D. AG die beiden Gebäude an der K. nie als Arbeitsräume benutzt hat. Sie hatte die Parzelle wahrscheinlich gemietet, um sich Erweiterungsoptionen Richtung Süden offen zu halten. Ende der 70-er Jahre wurde absehbar, dass sich diese Pläne nicht realisieren würden, weshalb sie das Grundstück der Beschwerdeführerin verkauft hat (historische Untersuchung). Das Gebäude Nr. 01 wurde bis 1973 landwirtschaftlich genutzt. Bei der Schmiede-Werkstatt soll es sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um eine Werkstatt für den Eigengebrauch des Landwirts gehandelt haben (historische Untersuchung). Das BJD hält dem Beschwerdegegner in dieser Hinsicht entgegen, eine Schmiede bearbeite Metall und entfette dieses nicht, weshalb auch kein Perchlorethylen eingesetzt werde. Ob dem so ist, kann offen bleiben. Die weiteren Untersuchungen konnten belegen, dass die massgeblichen Schadstoffe mit grösster Wahrscheinlichkeit aus dem Betrieb der Reinigung stammen dürften.

E. 3.3

Die Messresultate der technischen Untersuchung zeigten noch eine diffuse Belastung über der gesamten Parzelle. Da in G. mehrere Chlorkohlenwasserstoff/(CKW)-Belastungen des Grundwassers bekannt sind, konnte die vorliegende Grundwasserbelastung nicht eindeutig und alleinig dem Betrieb des Beschwerdegegners angelastet werden. Da der Beschwerdegegner bereits im damaligen Stadium seine Vorbehalte angebracht hatte, wurde berücksichtigt, dass ca. 1976 auf der Parzelle Material der benachbarten D. AG aufgeschüttet worden war, dass die Westseite des Areals während der Um- und Neubauphase der Alterssiedlung K. als Maschinenpark verwendet worden war und dass ein pensionierter Arbeiter der D. AG allenfalls in seiner Freizeit Arbeiten zu Hause in der Liegenschaft Nr. 02 (Teile auswaschen) verrichtet und dort auch Material gelagert hatte. Auf diese Umstände wurde bei der nachfolgenden Detailuntersuchung besonderes Augenmerk gerichtet. Indes wurde bereits im Rahmen der technischen Untersuchung deutlich gemacht, dass der Hinweis, wonach in der chemischen Reinigung kein

Trichlorethylen verwendet worden sei, zwar korrekt sein möge. Trichlorethylen sei jedoch ein Abbauprodukt von Perchlorethylen. Daher könne Trichlorethylen im Untergrund vorhanden sein, obwohl es in der chemischen Reinigung nie zum Einsatz gekommen sei. Das Vorhandensein von Trichlorethylen im Untergrund und Grundwasser sei keine Entlastung für die chemische Reinigung. Die vom Beschwerdegegner erwähnte Aufschüttung war zudem im Bereich der Teilfläche C (Porenluftprobe G5) erfolgt – dieser Bereich ist als unbelastet eingestuft worden.

E. 3.4

Im Rahmen der Detailuntersuchung wurden in einem ersten Schritt sämtliche Gebäude auf der Parzelle rückgebaut, mit Ausnahme einer Bodenplatte der chemischen Reinigung auf der Teilfläche A. Diese Platte wurde belassen, da sie einen Schutz des Untergrunds gegen versickerndes Regenwasser bietet und somit einer Verfrachtung der potentiellen Belastung in die Tiefe entgegenwirkt. Danach wurden die Grundwasserprobenahmen bei den Kernbohrungen (KB) 1 und 2 wiederholt. Sodann wurden zwei weitere Kernbohrungen bis ins Grundwasser gemacht: KB 3 am Standort der älteren Reinigungsmaschine auf der Teilfläche A und KB 4 im Oberstrom südwestlich. Mit letzterer sollte die Verursacherfrage abschliessend geklärt werden können. Insbesondere sollte sie Aufschluss darüber geben, ob CKW von Verursachern hangaufwärts (Oberstrom) auf den Standort geschwemmt werden oder ob die CKW-Belastung in KB 1 von der chemischen Reinigung stammte. Für den Unterstrom ergab sich Folgendes: In KB 1 wurde in allen drei Messungen immer dasselbe Schadstoffspektrum nachgewiesen, nämlich Per-, Tri- und cis-1,2-Dichlorethylen. Der Wert für Perchlorethylen verdoppelte sich gegenüber der ersten Analyse. Die Konzentrationen für Tri- und cis-1,2-Dichlorethylen blieben in allen drei Messungen etwa gleich. Tri- und cis-1,2-Dichlorethylen sind Abbauprodukte von Perchlorethylen. Dieselben Schadstoffe fanden sich in KB 3 unter den Reinigungsmaschinen, jedoch in geringeren Konzentrationen. Das Schadstoffspektrum in KB 1 und KB 3 unterscheidet sich klar von demjenigen im Oberstrom (KB 2 und 4). Damit war für das untersuchende Büro klar, dass ein grosser Teil der Per-, Tri- und cis-1,2-Dichlorethylen-Belastung von der chemischen Reinigung selber stammt. Der grosse Unterschied in der Perchlorethylenkonzentration zwischen KB 1 und 3 könne darauf zurückzuführen sein, dass entweder ein weiterer Eintrag von Schadstoffen von der 2. Reinigungsmaschine oder vom danebenliegenden Lagerraum (Teilfläche B) stamme oder dass die Schadstofffahne bereits stromabwärts gewandert sei. Das Schadstoffspektrum im neuen KB 4 ergab einen Mix zwischen den Schadstoffspektren von KB 2 der ersten und zweiten Analyserunde (Per- und 1,1-Dichlorethylen, 1,1-Di- und 1,1,1-Trichlorethan, Benzol, MTBE). Weiter zeigte sich, dass Perchlorethylen und seine Abbauprodukte, weitere Lösungsmittel und Benzin bereits im Oberstrom vorhanden sind, jedoch in weitaus geringeren Mengen als in KB 1 und 3. Das untersuchende Büro gelangte zum Schluss, dass grundwasserstromaufwärts weitere Verursacher von CKW-Belastungen vorhanden seien. Verschiedene Betriebe mit Verwendung von CKW im Oberstrom sind denn auch bekannt. Die chemische Reinigung ist nicht alleinige Verursacherin. Indes sind die Belastungen im Oberstrom bedeutend geringer (300mal weniger). Daraus folgte die W. AG, dass die chemische Reinigung Hauptverursacherin der Belastung auf dem Standort K.-strasse 01 und 02 sei.

E. 3.5

Im Bericht zur Sanierungsuntersuchung vom 20. Dezember 2010 hält die S. AG unmissverständlich fest, aufgrund der am Standort vorhandenen Schadstoffe (primär

Tetrachlorethen, Per) könne mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Belastungen im Untergrund und Grundwasser von der ehemaligen chemischen Reinigung stammten. Hinsichtlich der Sanierungsbedürftigkeit wurde dargelegt, dass selbst bei einer Rückstufung des Gewässerschutzbereichs A u in denjenigen «übrige Bereiche» (üB) die Konzentrationen im Grundwasser im Abstrom der Schadenherde für Tetrachlorethen und die reinen Abbauprodukte 1,2-Dichlorethen und Vinylchlorid zum Teil deutlich über den erlaubten Werten lägen. Der Sanierungsbedarf wurde bestätigt, die Dringlichkeit indes als nicht sehr hoch eingeschätzt. Ziel müsse die Minderung der Schadstofffrachten mit verhältnismässigen Mitteln sein. Zu diesen Resultaten war die S. AG u.a. auch aufgrund von 14 MIP-Sondierungen (Membran-Interface-Probe) gelangt. Dabei heizt die Sonde ihr Umfeld entlang des Sondierkanals auf, die Schadstoffe werden verflüchtigt und über eine Membrane in ein Kapillarsystem überführt, wo ein Trägergas die Schadstoffe innerhalb des Rohrstranges zu einer mobilen Messeinheit transportiert. Im Ergebnis entsteht ein tiefenorientiertes Schadstoffprofil. Entgegen der bisherigen Annahme, dass sich der CKW-Schaden direkt unter der ehemaligen chemischen Reinigung befinde, war nach diesen Sondierungen klar, dass der Eintrag in erster Linie über das Kanalisationssystem erfolgte. CKW-Einträge rund 1 m unter der Oberfläche wurden im Bereich von zwei Kanalisationsschächten gefunden. Mit grösserer Tiefe nimmt die Belastung im Untergrund langsam ab. Neben diesen markanten und hohen Belastungen finden sich unter dem Lagerraum in einer Tiefe von ca. 3,6 bis 9 m ebenfalls relevante CKW-Belastungen (Sanierungsbericht).

E. 3.6

Im Bericht der S. AG «Ehem. Chem. Reinigung K.-strasse 01 + 02, Studium der Sanierungsvarianten und Sanierungsprojekt» vom 11. Juni 2013 schliesslich liefert das Büro eine Erklärung für die Belastung im Bereich der Kanalisationsschächte. «Auf welche Weise die CKW in das Kanalisationssystem gelangten, kann aus den vorhandenen Akten abgeleitet werden. Anhand der alten Kanalpläne aus der historischen Untersuchung und einer in den historischen Unterlagen gefundenen Handskizze konnte die Lage des Kanalsystems sowie der Anschluss an den Ablauf der chemischen Reinigungsanlage schematisch rekonstruiert werden. Wie in weiteren Zeichnungen in den Unterlagen der historischen Untersuchung dargestellt ist, handelte es sich um eine Reinigungsanlage mit Destillationseinheit. Der Ablauf der Destillation wurde nach dieser Zeichnung über einen Kondensatabscheider geführt, dessen Überlauf in diesem Fall direkt in das Kanalsystem führte. In diesem Abscheider wurde das bei der Destillation rückgewonnene Perchlorethylen nach dem Schwerkraftprinzip von dem gleichzeitig anfallenden Wasser getrennt. Das Per setzt sich in diesem Abscheider aufgrund des höheren spezifischen Gewichts an der Basis ab, das darüber liegende Wasser fliesst dann über eine Ablaufleitung in den Kanal. Dieses bei der Kondensation anfallende Wasser hat durch den direkten Kontakt mit Per eine Konzentration bis zur maximalen Löslichkeit von Perchlorethylen in Wasser (ca. 160'000 µg/l). Es wird daher auch als «Kontaktwasser» bezeichnet. Die Chemische Reinigungsanlage F. wurde seit den 1970-er Jahren betrieben. Von Seiten der Behörden resp. der zuständigen Kontrollstellen wurden mehrfach Undichtigkeiten der Anlage und sonstige Mängel festgestellt. Da die Behandlung des Kontaktwassers teuer war, war es bei vielen Reinigungen üblich, das Wasser in den Kanal zu leiten oder, falls dies untersagt wurde, in der Nähe der Anlage zum Beispiel in einer Grube zu versickern. Gemäss der historischen Untersuchung fehlen auch bei dieser Anlage über mehrere Jahre die Nachweise für die Entsorgung des Kontaktwassers. Bei Betriebsstörungen an dieser Art von Anlagen

konnte zudem der Fall eintreten, dass Tröpfchen von Perchlorethylen oder auch grössere Mengen davon (mehrere kg) in die Abwasserleitung gelangten. Nach erfolgter Einleitung in den Kanal versickerten die CKW über Tiefpunkte des Kanalsystems, die rissig oder defekt waren, in den Untergrund. In diesen Bereichen versickerte neben dem hoch belasteten «Kontaktwasser» auch das in Phase ausgetretene Per, da dieses spezifisch wesentlich schwerer als Wasser ist und sich bevorzugt an Tiefpunkten des Kanals absetzt.»

E. 3.7

Die vorstehenden Schilderungen zeigen den Verlauf der Untersuchungen und den Gewinn neuer Erkenntnisse mit unterschiedlichen Methoden und durch zwei verschiedene Büros auf. Dabei hat sich der Verdacht, dass die umweltrechtlich relevanten Verunreinigungen durch den Betrieb der chemischen Reinigung verursacht wurden, aufgrund der Schadstoffzusammensetzung klar erhärtet. Es konnte auch aufgezeigt werden, dass andere Verursacher aufgrund der Schadstoffverteilung und Schadstoffart auf der Parzelle nicht in Frage kommen. Demnach lässt sich in einem ersten Schritt die Feststellung des BJD bestätigen, wonach als Verhaltensverursacher der Beschwerdegegner und als Zustandsverursacherin die Beschwerdeführerin kostenpflichtig werden.

E. 4

Zu klären bleibt, welche Quote als angemessen erscheint. Bei der Kostenverlegung steht den Behörden ein beträchtliches, pflichtgemäss auszuübendes Ermessen zu (Urteil des Bundesgerichts 1A.178/2003 E. 6, in: URP 2004 S. 575). Tschannen (Pierre Tschannen: Kommentar USG, Zürich 2000, Art. 32d USG N 21 ff.) schlägt vor, zunächst auf das Mass der Verursachung abzustellen, wobei die Art und das Gewicht der Verursachung – Verhaltens- oder Zustandsstörer, schuldhaft, fahrlässig oder schuldlos – zu berücksichtigen sei. In einem nächsten Schritt sei zu prüfen, ob die Quote aus Billigkeitsgründen herauf- oder herabzusetzen sei. Faktoren, die zu berücksichtigen sind, sind die wirtschaftliche Zumutbarkeit und die wirtschaftliche Interessenlage, wobei bei letzterer auch privatrechtlichen Rechtsverhältnissen Rechnung zu tragen ist (Karin Scherrer: Handlungs- und Kostentragungspflichten bei der Altlastensanierung, Bern 2005, S. 312).

E. 4.1

Das BJD hat im angefochtenen Entscheid und ergänzend in seiner Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht in nachvollziehbarer und überzeugender Weise begründet, wie es zur entsprechenden Quote gelangt ist. Es führt aus, weil das Einzelunternehmen F. die in den MIP-Sondierungen nachgewiesenen Stoffe in relevanten Mengen eingesetzt habe, könne ein direkter Zusammenhang mit den festgestellten Belastungen im Untergrund sowie im Grundwasser und der Tätigkeit der chemischen Reinigung F. als wahrscheinlich erachtet werden. Das Einzelunternehmen F. sei daher als Verhaltensstörer zu qualifizieren. Gemäss SHAB sei das Einzelunternehmen F. infolge Geschäftsaufgabe erloschen. Der Beschwerdegegner als Inhaber dieser Einzelfirma trage das Unternehmerrisiko, für das er mit seinem gesamten Privat- und Geschäftsvermögen hafte. Aus der historischen Untersuchung gehe klar hervor, dass die D. AG die beiden Gebäude an der K.-strasse 01 und 02 nie als Arbeitsräume genutzt habe. Der Per-Eintrag sei auf dem Grundstück Nr. X erfolgt. Die CKW-Einträge rund 1 m unter der Oberfläche seien im Bereich von zwei Kanalisationsschächten gefunden worden. Neben diesen markanten und hohen Belastungen fänden sich unter dem Lagerraum in einer Tiefe von ca. 3,6 bis 9 m ebenfalls relevante CKW-Belastungen (Sanierungsbericht). Weitere Personen in diesem Gebiet, die mit

Perchlorethylen gearbeitet hätten, seien nicht relevant, da der CKW-Eintrag direkt auf dem Grundstück via Kanalisation stattgefunden habe. In der chemischen Reinigung sei während der gesamten Betriebszeit von 1973 bis 2004 ausschliesslich mit Perchlorethylen gereinigt worden. In den 1970-er Jahren sei die Maschinenabluft ohne Reinigung direkt über das Vordach ausgestossen worden. Eine Lüftungsanlage habe gefehlt. Die Perchlorethylen-Rückgewinnungsanlage mit Aktivkohlefilter sei erst 1978 eingebaut worden. 1994 sei auf geschlossene Systeme umgestellt worden. Damit könne davon ausgegangen werden, dass von 1973 bis 1978 das perchlorethylenhaltige Kontaktwasser via Kanalisation entsorgt worden sei. Von 1978 bis 1994 sei in Abhängigkeit des Aktivkohlefilters das Kontaktwasser, welches abgeleitet worden sei, mehr oder weniger Per-haltig gewesen. Es sei aktenkundig, dass 1993 der Aktivkohlefilter durchbrochen gewesen sei.

E. 4.2

Diese Darstellung wird vollumfänglich durch die vorerwähnten Untersuchungen gestützt. Hinzu kommt, dass im Jahr 2000 diverse Undichtheiten an der Reinigungsanlage bemängelt wurden. U.a. verlor die Netztrennung Wasser und es wurde beantragt, diese zu revidieren. Daraufhin wurde eine neue Netztrennung installiert. Sowohl 2001 als auch 2002 wurden wiederum Undichtheiten an der Reinigungsanlage bemängelt. Im Jahr 1976 wurden 1'250 l Perchlorethylen verbraucht, 1986 waren es 800 l und 1999 bis 2002 40 l jährlich. Der Beschwerdegegner hat diesen Feststellungen nichts Stichhaltiges entgegenzuhalten. Auch wenn das Problembewusstsein in den 1970-er und 80-er Jahren noch nicht wirklich erwacht sein dürfte, war die Altlastenproblematik ab spätestens Mitte 90-er Jahre ein in den Medien häufiger diskutiertes Thema. Dem Beschwerdegegner ist aber einerseits zugute zu halten, dass die gesetzlichen Grundlagen und die behördlichen Kontrollen zu früheren Zeiten weniger streng waren. Andererseits konnte die korrekte Entsorgung der Sonderabfälle (also des Kontaktwassers) seit 1990 lückenlos nachgewiesen werden. In den Inspektionsrapporten des Arbeitsinspektorats sei zudem jeweils vermerkt gewesen, dass kein oder nur schwacher Per-Geruch wahrnehmbar und der Raum natürlich gut lüftbar gewesen sei. Dem BJD ist darum kein Ermessensfehler vorzuwerfen, wenn es die Kostentragungsquote des Beschwerdegegners auf 70 % festgelegt hat. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass der Beschwerdegegner alleiniger Verhaltensverursacher war und über Jahrzehnte hinweg für den schädlichen Eintrag von Per unmittelbar verantwortlich war. Andererseits wird sein weitgehend fehlendes Verschulden (für fahrlässiges Handeln liegen keine gesicherten Anhaltspunkte vor, obwohl auffällt, dass von 2000 bis 2002 mehrfach Undichtheiten an der Reinigungsanlage gerügt wurden) in die Gewichtung miteinbezogen. Da er sich Unzulänglichkeiten im Betrieb anrechnen lassen muss und seine Reinigung über 30 Jahre mit dem für den Sanierungsbedarf ausschlaggebenden Per betrieben hat, ist eine Quote von 70 % weder übermässig hoch noch unzulässig tief.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin bestreitet ihre Eigenschaft als Zustandsverursacherin nicht. Nach Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG trägt, wer lediglich als Inhaber des Standortes beteiligt ist, keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte. In BGE 139 II 106 E. 3.6 S. 114 hat das Bundesgericht bestätigt, dass ein Standortinhaber, der das Grundstück bereits mit der Belastung erworben hat, zu den potenziell zahlungspflichtigen Personen gehört, soweit er sich nicht nach der soeben

genannten Norm von der Haftung befreien kann. Sodann hat es die vom Bernischen Verwaltungsgericht zitierte Praxis, wonach per se 10 bis 30 % der Kosten auf den schuldlosen Zustandsstörer entfallen, präzisiert (zu dieser Praxis siehe auch die Zusammenstellung in SOG 2011 Nr. 27 E. 5c; Amtliches Bulletin des Nationalrats 2005, S. 1107, zu Art. 32b bis USG; VASA-Modul «Realleistungs- und Kostentragungspflichten nach dem Altlastenrecht» des Bundesamts für Umwelt [BAFU]; Wagner Pfeifer Beatrice: Kostentragungspflichten bei der Sanierung und Überwachung von Altlasten im Zusammenhang mit Deponien, in: ZBl 105 [2004] S. 117 ff., S. 121 bis 127). Diese Präzisierung der Rechtsprechung ist für den vorliegenden Fall von Bedeutung: Ein derartiger Kostenanteil (von 10 bis 30 %) ergibt sich laut Bundesgericht nicht bereits aus der Eigentümerstellung zum Zeitpunkt der Kostenverteilungsverfügung, sondern erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn weitere Umstände hinzutreten, z.B. wenn die betroffene Person schon im Zeitpunkt der Belastung für den Standort verantwortlich gewesen ist und diese daher hätte verhindern können, wenn sie für den Verursachungsanteil ihres Rechtsvorgängers haftet (kraft Geschäftsübernahme oder als Erbe) oder durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat oder erlangen wird (BGE 139 II 106 E. 5.6 S. 118 f.; siehe auch die grundsätzliche Kritik an der Quote zulasten des Zustandsstörers bei Alain Griffel / Heribert Rausch: Kommentar zum USG, Zürich 2011, Art. 32d USG N 11).

E. 4.4

Die Vorinstanz hat auch mit Blick auf die Quote der Beschwerdeführerin dargelegt, weshalb sich letztere nicht von ihrer Kostenzahlungspflicht befreien kann und warum deren Anteil höher als 10 % sein muss: Die Beschwerdeführerin hat das Grundstück mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 1979 erworben. Ab dieser Zeit war sie Vermieterin des Beschwerdegegners, dies bis zur Betriebseinstellung im Jahr 2004. Das BJD argumentiert, die Beschwerdeführerin sei also im Zeitpunkt, in dem die Belastung entstanden sei, für den Standort verantwortlich gewesen und hätte die Belastung etwa mit der Kündigung des Mietverhältnisses verhindern können. Wie die Bestimmung im Mietvertrag zeige, sei der Beschwerdeführerin die von chemischen Reinigungen ausgehende Gefahr für das Grundwasser auch bekannt gewesen. Durch das Vermieten habe die Beschwerdeführerin über mehrere Jahre einen wirtschaftlichen Vorteil erzielt. Zudem werde sie vom sanierten Grundstück allein profitieren. Dieses werde nach der Sanierung einen Mehrwert aufweisen und könne besser verkauft werden. Die Beschwerdeführerin habe die bisherigen Untersuchungen denn auch im Hinblick auf dessen Veräusserung durchgeführt.

E. 4.5

Die Beschwerdeführerin hatte mit dem Beschwerdegegner per 1. Januar 1980 einen Mietvertrag abgeschlossen und darin u.a. festgehalten, die bestehenden Mietverträge seien übernommen worden. Explizit findet sich darin die Klausel: «Der Mieter ist vollverantwortlich und haftbar für alle Vorkommnisse und Schäden, die aus seiner Tätigkeit entstehen können und im Besonderen den Gewässerschutz betreffen. Entsprechende Einrichtungen und Vorkehrungen sind durch den Mieter zu treffen.» Der Wortlaut war unverändert vom Vertrag zwischen dem Beschwerdegegner und der vorherigen Eigentümerin, der D. AG, übernommen worden. Unbehelflich ist die zitierte Vertrags-Klausel, sofern die Beschwerdeführerin daraus eine Reduktion ihres eigenen Kostenanteils ableiten will. Die Verteilung der Kosten auf die Verursacher betrifft nur deren verwaltungsrechtliches Aussenverhältnis. Zivilrechtliche Vereinbarungen zwischen

den Verursachern über ihre Kostentragung bzw. ihre Haftung sind grundsätzlich für die öffentlich-rechtliche Bestimmung der Kostentragungsanteile nach Art. 32d Abs. 2 USG unbeachtlich (Tschannen, a.a.O., Art. 32d USG N 31 und 48). Es steht der Beschwerdeführerin offen, gegen den Beschwerdegegner zivilrechtliche Schritte aus Vertragsverletzung in die Wege zu leiten. Die privatrechtliche Abrede ist für die öffentlich-rechtliche Beurteilung aber insofern von Bedeutung, weil sie zeigt, dass sich beide Parteien eines gewissen Risikos im Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen durchaus bewusst waren. Die Beschwerdeführerin kann sich damit nicht auf Unkenntnis und auf gänzliche Kostenbefreiung berufen. Dies tut sie denn auch nicht. Mit Blick auf die präzisierte Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 139 II 106 E. 5.6 S. 118 f.) ergibt sich aus diesem Vertrag auch, dass die Beschwerdeführerin für das Grundstück während 24 Betriebsjahren verantwortlich war und dass sie es in der Hand gehabt hätte, das Risiko einer Grundwassergefährdung mit Kündigung des Mietvertrags oder strengeren Auflagen an den Mieter zu verhindern. Dies hat sie nicht getan, sondern über zwei Jahrzehnte hinweg Mietzins eingenommen und damit auch vom beschwerdegegnerischen Betrieb profitiert, auch wenn die Einnahmen nicht exorbitant waren. Daran ändert nichts, dass erste Verschmutzungen schon vor 1980 stattgefunden haben dürften. Ins Gewicht fällt zusätzlich, dass die Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin für das (undichte) Kanalisationssystem auf ihrer Parzelle verantwortlich ist. Und letztendlich wird die Beschwerdeführerin, wie die Vorinstanz richtig in Erwägung gezogen hat, als einzige und massgeblich aus der Sanierung Vorteile ziehen, ist doch die Wertsteigerung von der Altlast hin zum unbelasteten Grundstück offensichtlich.

E. 4.6

Zu Recht macht die Beschwerdeführerin geltend, das «deep-pocket»-Prinzip, wonach der wirtschaftliche Leistungsfähigere stärker belastet wird (dazu Hans Rudolf Trüb: Kommentar USG, Zürich 1998, Art. 59 USG N 42), dürfe nicht zur Anwendung gelangen. Dass dem vorliegend so wäre, ist nicht ersichtlich. Wie gesehen, ist die Begründung der Vorinstanz für die von ihr berechneten Quoten nachvollziehbar. Der Umstand, dass der Kanton aufgrund der Zahlungsunfähigkeit des Beschwerdegegners für die Ausfallkosten aufkommen muss, ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen nicht ausschlaggebend gewesen.

E. 5

Zusammenfassend ist der Vorinstanz weder unter Berücksichtigung der Praxis noch mit Blick auf die vom Bundesgericht jüngst erfolgte Präzisierung in BGE 139 II 106 ein Vorwurf zu machen. Ihre Schlussfolgerung, wonach der Beschwerdegegner der einzige Verhaltensverursacher ist, wird durch die zahlreichen Untersuchungen gestützt. Und die darauf basierende Kostenverteilung lässt sich durch den Umstand rechtfertigen, dass die Beschwerdeführerin jahrelang Nutzen aus dem beschwerdegegnerischen Betrieb gezogen hat, ohne dem Risiko einer Umweltgefährdung selber grössere Beachtung zu schenken, und dass sie es ist, die nun massgeblich von einer Sanierung profitieren wird.
Verwaltungsgericht, Urteil vom 27. Januar 2014 (VWBES.2013.323)