

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00297 vom 18. Dezember 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2022.00297

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00297 du 18 décembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00297 del 18 dicembre 2025

Regeste

Altlastensanierung; Kostenverteilung; Aufhebung der Kostentragungspflicht der Standortinhaberin durch das Baurekursgericht. Verursacherprinzip im Altlastenrecht; Abgrenzung Verhaltens- und Zustandsstörer. Für die Auferlegung von Kosten zulasten des Zustandsstörers bzw. des Standortinhabers ist vorausgesetzt, dass dieser bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt Kenntnis von der Bodenbelastung haben konnte (E. 3.1 f.). Vorliegend hätte die Beschwerdegegnerin zum Zeitpunkt des Grundstückkaufs die Möglichkeit einer Belastung in Betracht ziehen müssen (E. 3.3 f.). Das Bundesgericht schützte verschiedentlich Kostenanteile von Standortinhabern von 20 % in Fällen, in denen diese aufgrund der Sanierung einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erlangten (E. 4.1). Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Belastung ist etwa dann zu erblicken, wenn der geschätzte Marktwert eines belasteten Grundstücks und der erzielte Kaufpreis eine beträchtliche Differenz aufweisen. Die statistischen Werte, welche die erste Instanz herangezogen hat, um zu belegen, dass vorliegend ein deutlich unter den üblichen Marktpreisen liegender Kaufpreis für das Grundstück bezahlt wurde, erweisen sich als taugliche Grundlage für die Beurteilung des wirtschaftlichen Vorteils (E. 4.2 ff.). Der vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft festgesetzte Kostenanteil von 20 % ist nicht zu beanstanden (E. 4.11). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2.1

Das im Eigentum der Beschwerdegegnerin stehende streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 02 in Zürich-Albisrieden ist 652 m gross und gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Wohnzone W4 zugewiesen; bis zur Teilkraftsetzung der BZO 2016 am 1. November 2018 lag das Grundstück in der Wohnzone W3. Der rund 347 m umfassende belastete Standort 01 liegt zur Hauptsache auf diesem Grundstück (wogegen 3,5 % des Standortes auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 03 der Mitbeteiligten 2 verortet sind). Gemäss Verfügung vom 5. April 2011 weise der dortige Untergrund mit grosser Wahrscheinlichkeit Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) über den Grenzwerten auf, weshalb sich die Beschwerdeführerin gegenüber der Mitbeteiligten 1 ■ damaliger Eigentümerin und späterer Verkäuferin der Parzelle Kat.-Nr. 02 an die Beschwerdegegnerin ■ die Anordnung von

altlasten- und/oder abfallrechtlichen Massnahmen vorbehielt, aber auf die Eintragung der Liegenschaft wegen der Möglichkeit einer externen CKW-Quelle bis zum Vorliegen weiterer Erkenntnisse verzichtete. In der Folge wurden keine neuen Erkenntnisse gewonnen, welche die angetroffene CKW-Belastung von einer ausserhalb des Standortes liegenden Quelle erhärten konnten, weshalb mit Verfügung vom 3. Juni 2015 ein Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen wurde. Die Beschwerdegegnerin kaufte am 4. Dezember 2014 der Mitbeteiligten 1 das Grundstück Kat.-Nr. 02 zu einem Preis von Fr. 1'677'000.- ■ was bei einer Fläche von 652 m einem Quadratmeterpreis von Fr. 2'572.- entspricht ■ ab, wobei sich die Mitbeteiligte 1 im Kaufvertrag verpflichtete, für die mit der Beseitigung von Altlasten entstehenden Kosten alleine aufzukommen. Nachdem die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 31. August 2017 die Einleitung des Kostenverteilungsverfahrens beantragt hatte, erliess das AWEL die angefochtene Verfügung.

E. 2.2

Auf dem belasteten Standort wurden seit 1932 vier Autogaragen resp. Pneuhäuser betrieben. Von 1932 bis 1944 war die G-Garage auf dem Grundstück tätig, von 1970 (über die zwischenzeitliche Nutzung ist nichts bekannt) bis 1977 eine Rechtsvorgängerin der Mitbeteiligten 3 und von 1977 bis 1979 die mittlerweile liquidierte H AG. Von 1979 an betrieb die Mitbeteiligte 1 auf dem Standort gemäss der historischen Voruntersuchung einen Handel mit Autoreifen und -felgen. In der (nicht unterkellerten) Werkstatthalle wurden die Reifen auf Felgen aufgezogen und ausgewuchtet. Zum Auswuchten wurden Bleigewichte an den Felgen befestigt. Im Gegensatz zu den Stahlfelgen wurden bei den weicheren Aluminiumfelgen die Auswuchtgewichte angeklebt (bei ersteren wurden sie mechanisch angeklemt), wozu die Klebstelle vorgängig mit Trichlorethen (Tri), einer CKW-Verbindung, zu entfetten war. Für diese Reinigung hat die Mitbeteiligte 1 nach eigenen Angaben jährlich rund 20■30 Liter Tri verwendet.

E. 3.1

Gemäss Art. 32d Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) trägt der Verursacher die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte. Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. In erster Linie trägt die Kosten, wer die Massnahmen durch sein Verhalten verursacht hat. Wer lediglich als Inhaber des Standortes beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (Abs. 2). Das zuständige Gemeinwesen trägt den Kostenanteil der Verursacher, die nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind (Abs. 3). Die Rechtsprechung knüpft für die Umschreibung des Verursacherbegriffs an den polizeirechtlichen Störerbegriff an und unterscheidet den Verhaltens- und den Zustandsstörer bzw. -verursacher: Verhaltensverursacher im Sinne von Art. 32d USG ist, wer den Schaden oder die Gefahr selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter unmittelbar verursacht (bzw. mitverursacht) hat. Als Zustandsstörer wird bezeichnet, wer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand verursacht, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat. Dazu gehört insbesondere derjenige, der im Zeitpunkt der Sanierung Inhaber des belasteten Grundstücks ist (BGE 144 II 332 E. 3.1).

E. 3.2

Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG setzt für die Auferlegung von Kosten voraus, dass ein Standortinhaber bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt Kenntnis von der Bodenbelastung haben konnte. Auf eine Unkenntnis der Belastung kann sich der Standortinhaber nur berufen, wenn ihm keine Anhaltspunkte bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, aufgrund derer nach der Verkehrsanschauung mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war. Derartige Anhaltspunkte können sich beispielsweise aus dem Nutzungsplan, aus dem Grundbuch oder aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS), aber auch aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks durch Rechtsvorgänger oder sonstiger Umstände des Einzelfalls ergeben (BGE 142 II 232 E. 4.3).

E. 3.3

Die Vorinstanz gelangte zum Ergebnis, dass der Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks Kat.-Nr. 02 (2014) ausgehend von dessen tatsächlicher Nutzung Anhaltspunkte hätten bekannt sein müssen, aufgrund derer mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war. Entsprechend misslinge der Sorgfaltsbeweis im Sinne von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG, sodass eine gestützt darauf erfolgende Befreiung der Standortinhaberin von der Kostenbeteiligung ausscheide.

E. 3.3.1

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, dass sie bei einem Pneuwechselbetrieb den Einsatz von Lösungsmitteln und eine mögliche Belastungssituation nicht hätte vermuten müssen. Dieser Standpunkt verfängt nicht. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass mit der der Beschwerdegegnerin unbestrittenermassen bekannten Nutzung des Areals unter anderem als Pneuwechselbetrieb eine Nähe zum Autogewerbe bestand, die ihrerseits dazu führte, dass mit der Möglichkeit einer Belastung gerechnet werden musste, da der 2008 im Auftrag des Bundesamts für Umwelt (BAFU) und der Kantone Zürich und St. Gallen von der I AG erarbeitete ChloroNet – Leitfaden Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) (aktualisierte Version 2009) für das allgemeine Autogewerbe namentlich bezüglich Tri eine Verwendung als wahrscheinlich erachtet. Dem ist anzufügen, dass gemäss diesem Leitfaden der Einsatz von CKW als Reinigungs- und Lösungsmittel, z. B. für die Metallentfettung, stark verbreitet war. Neben der genannten belastungsrelevanten Branche ergeben somit auch die verwendeten Prozesse (Entfetten) sowie der Betriebszeitraum innerhalb der kritischsten Periode (vor 1986) Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung, jedenfalls ■ worauf bereits die Vorinstanz hinweist ■ für die Beschwerdegegnerin als branchenkundige Immobiliengesellschaft (vgl. Handelsregisterauszug). Bei dieser Ausgangslage hätte die Beschwerdegegnerin zum Zeitpunkt des Grundstückkaufs die Möglichkeit einer Belastung in Betracht ziehen müssen.

E. 3.3.2

Im Weiteren streitet die Beschwerdegegnerin für die ihrerseits angeblich angewendete gebotene Sorgfalt beim Grundstückserwerb mit dem Argument, dass die belastete Parzelle zum Kaufzeitpunkt am 4. Dezember 2014 nicht im KbS eingetragen gewesen sei (dies geschah erst mit Verfügung vom 3. Juni 2015, oben E. 2.1), obschon den zuständigen Behörden die Eintragungskriterien seit einer Fachtagung am 28. November 2013 bekannt gewesen seien und somit selbst diese dazumal keinen Handlungsbedarf erblickt hätten. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, dass nach der Publikation neuer Erkenntnisse die Einstufung sämtlicher CKW-Standorte nicht "in Echtzeit" überprüft und allenfalls geändert werden könnten. Dem ist zuzustimmen. Angesichts des Ausmasses und der Komplexität der

Altlastenproblematik und der beschränkten Ressourcen der Behörden müssen diese Prioritäten setzen; dies wird in Art. 5 Abs. 5 der Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung [AltIV]) ausdrücklich anerkannt (BGr, 29. Juli 2019, 1C_17/2019, E. 5.3). Zudem mag ein fehlender Katastereintrag bei Abschluss des Kaufvertrags ein Indiz dafür sein, dass keine Belastung vorhanden ist (so Karin Scherrer, Kostentragung nach Art. 32d USG, URP 2007, S. 562 ff., 572); es kann jedoch bei nicht erfassten Standorten nicht davon ausgegangen werden, dass sie nicht belastet im Sinne des Altlastenrechts sind (Corina Caluori, Das altlastenrechtliche Sanierungsverfahren, Zürich/Genf 2022, S. 143). Da vorliegend wie aufgezeigt (oben E. 3.3.1) Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung für die Beschwerdegegnerin erkennbar gewesen wären, genügt entgegen der Beschwerdegegnerin die getätigte Konsultation des KbS, bei der sie von dem fehlenden Katastereintrag Kenntnis nahm, nicht, um den Sorgfaltsnachweis im Sinne von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG zu erbringen.

E. 3.4

Insgesamt sind die vorinstanzlichen Erwägungen im Zusammenhang mit Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG nicht zu beanstanden. Die Befreiung von der Kostentragungspflicht gestützt auf diese Bestimmung steht der Beschwerdegegnerin nicht zu. Die Vorinstanzen erachteten sie daher korrekterweise als kostenpflichtige Zustandsstörerinnen.

E. 4

Im Weiteren ist die vom AWEL vorgenommene Festlegung der Kostenanteile für die altlastenrechtliche Massnahmen zu beurteilen. Die Beschwerdegegnerin wehrt sich gegen eine Kostenbeteiligung ihrerseits, da sie von der Sanierung des belasteten Grundstücks wirtschaftlich nicht profitiere.

E. 4.1

Bei der Festsetzung der Kostenanteile steht den zuständigen Behörden ein pflichtgemäss auszuübendes Ermessen zu, welches das Verwaltungsgericht nur auf Rechtsverletzungen hin überprüft (vgl. § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 20. Dezember 2017, VB.2016.00128, E. 8.1; BGE 142 II 232 E. 5.3). In der Regel werden Verhaltensverursacher durchschnittlich mit 70–90 % und Zustandsverursacher mit 10–30 % herangezogen, wobei das Bundesgericht diese Praxis mit BGE 139 II 106 präzisiert hat. Ein Kostenanteil des Standortinhabers von 10–30 % erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn zusätzlich zur blossen Inhaberstellung weitere Umstände hinzutreten, z. B. wenn der Betroffene schon im Zeitpunkt der Belastung für den Standort verantwortlich gewesen sei und diese hätte verhindern können, wenn er für den Verursachungsanteil seines Rechtsvorgängers hafte oder durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt habe oder erlangen werde (E. 5.6; BGE 144 II 332 [nicht publizierte] E. 7.1). Sofern keiner dieser Umstände zutrefte, müsse der Kostenanteil des blossen Standortinhabers erheblich unter 10 % festgesetzt oder auf dessen Kostenbeteiligung ganz verzichtet werden (E. 6.1). Im Nachgang zu BGE 139 II 106 schützte das Bundesgericht verschiedentlich Kostenanteile von Standortinhabern im Umfang von 20 % in Fällen, in denen diese aufgrund der Sanierung einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erlangten (BGr, 22. März 2021, 1C_315/2020, E. 11.4 mit Verweis auf die Urteile BGr, 19. Mai 2017, 1C_427/2016, E. 3.2; BGr, 6. Juni 2016, 1C_18/2016, E. 7.3 und E. 7.4 in: URP 2016 S. 496).

E. 4.2

Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Belastung ist etwa dann zu erblicken, wenn der geschätzte Marktwert eines belasteten Grundstücks und der erzielte Kaufpreis eine beträchtliche Differenz aufweisen. Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Sanierung liegt insbesondere vor, wenn die Sanierung die Eröffnung neuer, wirtschaftlich einträglicher Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt oder zu einer verbesserten Verkäuflichkeit des Grundstücks führt. Die Vorteile schlagen sich regelmässig in einer Verkehrswertsteigerung des Grundstücks nieder. Zur Beurteilung einer allfälligen Wertsteigerung ist beispielsweise der zu tragende Sanierungsbetrag (pro m²) in Relation zu setzen zum (Quadratmeter-)Preis, der nach der Sanierung beim Verkauf des unbelasteten Grundstücks erzielt werden kann. Massgebend muss bei der Festsetzung der Haftungsquote sein, dass dem betroffenen Zustandsstörer aus der Belastung oder der Sanierung ein Vermögensvorteil in Höhe mindestens seines Kostenanteils zugeflossen ist respektive zufließen wird (VGr, 28. Februar 2019, VB.2017.00618, E. 4.3 mit Hinweisen). Bei einem Erwerb eines Grundstücks zu einem Preis, der 65,4 % unter dem Marktwert liegt, darf nach einem Urteil des Bundesgerichts angenommen werden, dass dieser Preis zumindest teilweise auf die altlastenrechtliche Belastung zurückzuführen ist, wobei es naturgemäss schwierig ist, den Einfluss des Altlastenrisikos auf den Preis genau zu beurteilen (BGr, 19. Mai 2017, 1C_427/2016, E. 3.2).

E. 4.3

Die angefochtene Verfügung bejahte einen nicht unwesentlichen wirtschaftlichen Vorteil der beschwerdegegnerischen Standortinhaberin im Sinne der vorstehend (E. 4.1) zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Die Beschwerdegegnerin werde einerseits von der Wertsteigerung des Grundstücks profitieren. Andererseits werde sie mit Blick auf die Kaufvertragsbestimmung betreffend die Beseitigung von Altlasten (oben E. 2.1) die entstehenden Kosten zumindest teilweise von der Mitbeteiligten 1 zurückverlangen können. Im Endeffekt wirke diese Klausel (deren zivilrechtliche Durchsetzbarkeit offenbleiben kann) wie ein untersetzter Kaufpreis ■ die Beschwerdegegnerin werde die Sanierungskosten nicht oder nur teilweise tragen müssen, profitiere aber von der Massnahme. Aufgrund der Lage des Grundstücks und dessen Baulandeigenschaften sei der wirtschaftliche Vorteil zudem nicht unwesentlich.

E. 4.4.1

Die Vorinstanz setzte sich eingehend mit den verwaltungs- und den bundesgerichtlichen Entscheiden zum wirtschaftlichen Vorteil des Standortinhabers auseinander und kam gestützt darauf zum Schluss, dass in Konstellationen, in denen die Kostenbeteiligung eines reinen Standortinhabers infrage stehe, der das belastete Grundstück durch Kauf (und nicht durch Erbschaft oder Schenkung) erworben habe, für die Bestimmung des wirtschaftlichen Vorteils dem Verhältnis der seinerzeitigen Gegenleistung zum Marktwert des Grundstücks entscheidende Bedeutung zuzumessen sei. Darauf verneinte die Vorinstanz das Vorliegen entsprechend belastbarer Anhaltspunkte für einen aufgrund der Belastung unteretzten Kaufpreis für das Grundstück Kat.-Nr. 02 Der Umstand, dass der beschwerdegegnerischen Käuferin im Erwerbszeitpunkt Anhaltspunkte hätten bekannt sein müssen, aufgrund derer mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen gewesen wäre, dürfe nicht mit einer effektiven Kenntnis, die sich in der Preisbildung niedergeschlagen habe, gleichgesetzt werden. Die Heranziehung statistisch ermittelter Quadratmeterpreise für Flächen mit entsprechender Zonierung im Gebiet Zürich-Albisrieden genüge nicht.

E. 4.4.2

Im vorliegenden Verfahren stellt sich die Beschwerdeführerin demgegenüber auf den Standpunkt, dass ein (zu) tiefer, unter dem Marktüblichen liegender Kaufpreis vereinbart worden sei. Der Grund dafür könne offenbleiben, da einzig relevant sein könne, dass der Kaufpreis derart tief sei, dass die Sanierung einen wirtschaftlichen Vorteil bei der Käuferin zur Folge habe.

E. 4.5

Die Beschwerdegegnerin verneint vor Verwaltungsgericht das Bezahlen eines untersetzten Kaufpreises für das belastete Grundstück Kat.-Nr. 02 In dieser Hinsicht wirft sie der Beschwerdeführerin vorab vor, dies im Rahmen der angefochtenen Anordnung ebenso beurteilt zu haben, weshalb dieses Vorbringen nun widersprüchlich sei und keinen Rechtsschutz verdiene. Dem ist nicht zu folgen: Die Beschwerdeführerin trug in ihren Schriften im Rekursverfahren zwar vor, dass keine tragfähigen Anhaltspunkte für einen aufgrund der Belastung reduzierten Kaufpreis vorliegen würden, andernfalls sie einen höheren Kostenanteil festgesetzt hätte. Damit gab sie lediglich zu erkennen, dass ihr keine Beweise für eine Kausalität von Belastung und Kaufpreis vorliegen würden, nicht aber, dass der Kaufpreis aus ihrer Sicht nicht (zu) tief sei. In diesem Sinne begründete sie in der Ausgangsverfügung das Vorliegen eines wirtschaftlichen Vorteils auf Seiten der Beschwerdegegnerin damit, dass der im Kaufvertrag statuierte Anspruch auf Rückvergütung der mit der Beseitigung der Altlasten entstehenden Kosten im Endeffekt "wie ein untersetzter Kaufpreis" wirke ■ von einer Verneinung eines untersetzten Kaufpreises kann also keine Rede sein.

E. 4.6

Entsprechend brachte die Beschwerdeführerin zur Unterlegung des nach ihrem Dafürhalten sehr tiefen Kaufpreises des Grundstücks Kat.-Nr. 02 Angaben der Abteilung Statistik der Stadt Zürich betreffend den Median der Quadratmeterpreise für die (im Kaufzeitpunkt geltende, oben E. 2.1) Wohnzone W3 in Zürich-Albisrieden ins Rekursverfahren ein: Danach bewegten sich die (gerundeten) Bodenpreise im Zeitraum von 2009 bis 2018 zwischen Fr. 4'820.- (2013) und Fr. 14'870.- pro Quadratmeter (2018) (wobei im Kaufvertrag ein Preis von Fr. 2'572.- pro Quadratmeter für das streitbetroffene Grundstück vereinbart wurde; vgl. E. 2.1). Das Verwaltungsgericht stützte sich im Urteil vom 28. Februar 2019, VB.2017.00618, zur Beurteilung eines allfälligen wirtschaftlichen Vorteils auf vergleichbare Daten aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich (E. 5.4.2). Dessen Angaben im Kapitel "Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel" beruhen auf einer Auswertung der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter über unbebaute und bebaute Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Zürich (Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017, S. 166; Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, S. 166). Die vorliegend von der Beschwerdeführerin ins Rekursverfahren eingebrachten Angaben sind nun der Applikation LIMA (LiegenschaftenMarkt) auf der Website von Statistik Stadt Zürich zu entnehmen, welche auf Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter über Verkäufe von bebauten Grundstücken (also im Unterschied zum Statistischen Jahrbuch ohne unbebaute Grundstücke) auf dem Gebiet der Stadt Zürich basiert. Die Beschwerdeführerin baute somit im vorliegenden Kostenteilungsverfahren auf statistische Werte, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich als geeignete Grundlage für die Beurteilung eines allfälligen wirtschaftlichen Vorteils des Standortinhabers erachtet. Daher sind die relevanten Grundstückspreisdaten zum Liegenschaftenmarkt in der Stadt Zürich im

Folgenden näher zu betrachten: Im Jahr 2014, in dem die Beschwerdegegnerin für das belastete Grundstück einen Quadratmeterpreis von Fr. 2'572.- bezahlte, lag in der Wohnzone 3 in Zürich-Albisrieden der Medianpreis pro Quadratmeter für ganze Liegenschaften (ohne Miteigentum und Stockwerkeigentum) bei Fr. 4'258.- und der Medianpreis pro Quadratmeter aller Verkäufe (ganze Liegenschaften, Stockwerkeigentum, Miteigentumsanteile) bei Fr. 6'413.- (<https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/liegenschaftenhandel/preise-von-liegenschaften.html>, zuletzt besucht am 4. Dezember 2025). Diese Medianpreise im Jahr 2014 liegen somit ■ als Zwischenfazit ■ mit der Vorinstanz "beträchtlich" über dem seitens der Beschwerdegegnerin bezahlten Kaufpreis pro Quadratmeter von Fr. 2'572.- für das belastete Grundstück Kat.-Nr. 02.

E. 4.7

Die Vorinstanz bezweifelte im Folgenden aber die Aussagekraft dieser Zahlen, zunächst da die Medianwerte beträchtlichen Schwankungen unterworfen seien. Vorab ist festzuhalten, dass zeitnahe Transaktionen aussagekräftiger sind als zeitlich entferntere (vgl. VGr, 12. Juni 2025, VR.2024.00003, E. 4.3.4 f.). Insofern erscheint der vorinstanzliche Hinweis auf die in anderen Jahren als 2014, dem Jahr der Transaktion des belasteten Grundstücks, bezahlten Quadratmeterpreise von vornherein wenig hilfreich, um den (gemäss der Vorinstanz) beträchtlichen Preisunterschied zu relativieren. Sodann fällt auf, dass die Vorinstanz zur Begründung der Preisschwankungen insbesondere die Werte von Fr. 2'684.- pro Quadratmeter für ganze Liegenschaften im Jahr 2012 sowie Fr. 4'816.- pro Quadratmeter aller Verkäufe im Jahr 2013 in Zürich-Albisrieden anführt, welche in ihren jeweiligen Kategorien eigentliche Ausreisser darstellen. So liegen im Zeitraum von 2008 bis 2024 die Medianpreise pro Quadratmeter für ganze Liegenschaften in Zürich-Albisrieden in 14 von 17 Jahren bei über Fr. 3'400.- und seit 2019 bei (teilweise deutlich) über Fr. 5'000.- (2024: Fr. 7'870.-), die Medianpreise pro Quadratmeter aller Verkäufe ausser im vorinstanzlich angeführten Jahr 2013 bei über Fr. 5'300.- und seit 2019 bei (teilweise deutlich) über Fr. 10'000.- (2024: Fr. 12'675.-). Schliesslich moniert die Vorinstanz das Abstellen auf Medianwerte. Der Median ist als Wert, der von der Hälfte der Verkäufe unter- bzw. überschritten wird, indessen gerade bei Datensätzen mit häufigen Ausreissern ■ wie bei den Bodenpreisen ■ der aussagekräftigste Richtwert (VGr, 26. Oktober 2005, SB.2005.00041, E. 4.3.3). Wenn die Vorinstanz darüber hinaus den Medianwert kritisiert, da dieser die für die Preisbildung oftmals entscheidende Mikrolage nicht abbilden könne, vermag sie nicht aufzuzeigen, dass die Heranziehung der Daten auf Ebene Stadtquartier die nähere Umgebung nicht (ausreichend) repräsentieren würde. Damit stellt sie überhöhte Anforderungen an den Nachweis des wirtschaftlichen Vorteils, denn das Bundesgericht akzeptierte für diesen selbst den Beizug der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnbauland aus dem angrenzenden Kanton (und dessen Bezirk), da die Baulandpreise im fraglichen Kanton nicht öffentlich zugänglich waren (BGr, 2. Juni 2016, 1C_515/2015, E. 3.8.2). Die vorinstanzlichen Erwägungen überzeugen somit in diesem Punkt nicht und es besteht kein Anlass, von der Praxis des Verwaltungsgerichts, welche die statistischen Daten zu den Preisen von Liegenschaften im Hinblick auf die Beurteilung eines allfälligen wirtschaftlichen Vorteils akzeptiert, zu überdenken. Auf diese Angaben ist daher auch im Folgenden abzustützen.

E. 4.8

Die Beschwerdeführerin bezahlte wie erwähnt für das 652 m grosse Grundstück einen Preis von Fr. 1'677'000.- und damit einen Quadratmeterpreis von Fr. 2'572.-. Dieser Quadratmeterpreis liegt rund 40 % unter dem im Jahr 2014 bezahlten (Median-)Preis pro Quadratmeter für ganze Liegenschaften (ohne Miteigentum und Stockwerkeigentum) von Fr. 4'258.-, welcher gemäss den vorstehenden Ausführungen als Marktwert anzusehen ist. Anders als die Beschwerdegegnerin vertritt, bestehen somit (statistisch erhärtete) Hinweise, dass der Kaufpreis unter den marktüblichen Preisen lag. Von einem "marktüblichen Kaufpreis" kann also entgegen der Vorinstanz (E. 4, E. 5.3.3) keine Rede sein. Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (oben E. 4.2) darf bei einer derart grossen Differenz von Preis und Marktwert angenommen werden, dass dieser Preis zumindest teilweise auf das altlastenrechtliche Risiko zurückzuführen ist, auch wenn es schwierig sein mag, dessen Einfluss auf den Preis exakt zu beziffern. Soweit die Vorinstanz demgegenüber verlangt, dass über den beträchtlichen Preisunterschied hinaus weitere (belastbare) Hinweise auf einen aufgrund der altlastenrechtlichen Situation unteretzten Kaufpreis vorliegen müssten, erweist sich dieses zusätzliche Erfordernis im vorliegenden Fall, in dem die Differenz von Preis und Marktwert derart auffällig ist, als nicht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stehend.

E. 4.9

Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerin von den steigenden Bodenpreisen in der Stadt Zürich profitiert, was nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht unberücksichtigt bleiben muss (VGr, 28. Februar 2019, VB.2017.00618, E. 5.4.2). Die Verkehrswertsteigerung ist auch für das streitgegenständliche Grundstück in Zürich-Albisrieden statistisch ausgewiesen: Der Quadratmeterpreis für ganze Liegenschaften (ohne Miteigentum und Stockwerkeigentum) entwickelte sich in Zürich-Albisrieden von Fr. 4'258.- im Jahr 2014 auf Fr. 7'870.- im Jahr 2024.

E. 4.10

Unter Zugrundelegung des Medianpreises pro Quadratmeter für ganze Liegenschaften (ohne Miteigentum und Stockwerkeigentum) von Fr. 4'258.- (oben E. 4.6) hätte die Beschwerdegegnerin für das streitbetreffende Grundstück im Jahr 2014 einen Preis von Fr. 2'776'216.- zu bezahlen gehabt. Zu dessen Realisierung ■ unter Ausblendung der seit dem Kauf stattgefundenen Grundstückswertsteigerung (oben E. 4.9) ■ ist voraussichtlich eine Sanierung des Grundstücks erforderlich, welche die Beschwerdegegnerin nach heutiger Schätzung und auf Grundlage des streitgegenständlichen Kostenverteilers von 20 % ■ der für die Verteilung der späteren eigentlichen Sanierungskosten zwar präjudiziell, aber nicht unabänderlich ist (dazu BGr, 7. Dezember 2020, 1C_117/2020, E. 5.7) ■ Fr. 120'000.- (gemäss der Beschwerdeführerin) oder Fr. 132'000.- (gemäss der Beschwerdegegnerin) kosten wird. Die von der Beschwerdegegnerin darüber hinaus genannten Aufwendungen (namentlich Rechtsberatungs- und Verzögerungskosten sowie Abfallentsorgungskosten) sind darin nicht zu erfassen, da gestützt auf Art. 32d Abs. 1 USG der Verursacher lediglich die notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte trägt. Werden auf einem belasteten Standort Massnahmen ausserhalb des Sanierungsfalls ergriffen, so richtet sich die Kostenpflicht nach jenen Überwälzungsregeln, die im Bereich dieser Massnahme massgeblich sind (Pierre Tschannen in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. A., Zürich 2000, Art. 32d N. 8). Mit Fr. 2'644'216.- (Fr. 2'776'216.- minus [im Sinne der Beschwerdegegnerin] Fr. 132'000.-) liegt damit der geschätzte Marktwert beträchtlich über dem von der

Beschwerdegegnerin bezahlten Kaufpreis von Fr. 1'677'000.-, womit sie durch die Belastung bzw. aus der Sanierung einen nicht unwesentlichen wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat respektive erlangen wird.

E. 4.11

Insgesamt ist daher der mit Verfügung vom 16. September 2021 festgelegte Kostenanteil der Beschwerdegegnerin von 20 % der bis zum Zeitpunkt des Kostenverteilungsgesuchs anrechenbaren und zu verteilenden Kosten für altlastenrechtliche Massnahmen nicht zu beanstanden und entsprechend zu bestätigen.

E. 5.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben und die Verfügung des AWEL vom 16. September 2021 ist zu bestätigen.

E. 5.2

Demgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 65a VRG) und es steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.