

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00618 vom 28. Februar 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00618

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00618 du 28 février 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00618 del 28 febbraio 2019

Regeste

Kostenanteil für Altlastensanierung | Bestimmung eines etwaigen wirtschaftlichen Vorteils nach Kauf eines sanierungsbedürftigen Grundstücks. Die streitbetroffene Kostenverteilungsverfügung ist ein Zwischenentscheid und vorliegend ausnahmsweise anfechtbar, da ein Endentscheid zurzeit nicht absehbar ist (E. 1). Die Beschwerdeführerin erwarb im Jahr 2011 ein Grundstück, dessen altlastenrelevante Belastung auf eine Textilfärberei und -reinigung vor 2003 zurückzuführen ist (E. 3). Ein Kostenanteil für altlastenrechtliche Massnahmen des Standortinhabers von 10–30 % erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn zusätzlich zur blossen Inhaberstellung weitere Umstände hinzutreten, z. B. wenn der Betroffene durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat oder erlangen wird (E. 4.2). Dieser ist etwa in einer beträchtlichen Differenz zwischen Marktwert und Kaufpreis (wegen Belastung) oder in einer verbesserten Verkäuflichkeit des Grundstücks (nach Sanierung) zu erblicken (E. 4.3). Aus dem Kaufvertrag geht klar hervor, dass der Kaufpreis ohne Belastung höher ausgefallen wäre (E. 5.1). Die angeführten Quadratmeterpreise für eine Parzelle im gleichen Quartier und Zonierung sind zur Bestimmung des wirtschaftlichen Vorteils massgeblich (E. 5.4.1). Der mit Blick auf umliegende Parzellen geschätzte Grundstückspreis abzüglich erwarteter Sanierungskosten liegt beträchtlich über dem Kaufpreis (E. 5.6). Der festgelegte Kostenanteil von 30 % ist insgesamt nicht zu beanstanden (E. 5.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2017.00618 Urteil der 1. Kammer vom 28. Februar 2019 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber José Krause. In Sachen A AG, vertreten durch RA C, Beschwerdeführerin, gegen Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerin, betreffend Kostenanteil für Altlastensanierung, hat sich ergeben: I. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion des Kantons Zürich trat mit Verfügung vom 13. März 2017 auf das Gesuch um Kostenverteilung der A AG ein und verteilte die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der B-Strasse 02–03 in Zürich anfallenden Kosten für altlastenrechtliche Massnahmen zu 30 % der A AG und zu 70 % dem Kanton Zürich (als Ausfallkosten). Das AWEL stellte sodann fest, dass die bis anhin zu verteilenden Kosten Fr. 188'761.20 betragen würden und diese entsprechend dem Verteilschlüssel zu 30 % (betragsmässig Fr. 56'628.36) der A AG aufzuerlegen seien. II. Gegen diese Verfügung erhob die A AG mit Eingabe vom 11. April 2017 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen

Entscheid, die Reduzierung ihres Kostenanteils auf 0 % sowie die bisher unterbliebene Anrechnung von Fr. 5'848.20 an die anfallenden Kosten. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 18. August 2017 ab. III. Dagegen erhob die A AG mit Eingabe vom 19. September 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide sowie die Reduzierung ihres Kostenanteils auf 0 % respektive eventualiter auf erheblich unter 20 %. Am 4. Oktober 2017 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion des Kantons Zürich verlangte – unter Hinweis auf den Bericht des AWEL vom 16. Oktober 2017 – mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 ebenfalls die Beschwerdeabweisung. Die A AG liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Die vorliegend im Streit liegende Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 13. März 2017 verweist hinsichtlich der Anrechenbarkeit allfälliger künftiger Kosten auf ein späteres Kostenverteilungsverfahren. Folglich ist unklar, wie hoch die Kosten für die Sanierung der Altlast insgesamt ausfallen werden. Dementsprechend sind die Kostenbeiträge für die notwendigen altlastenrechtlichen Massnahmen – abgesehen von den bis anhin zu verteilenden Kosten von Fr. 188'761.20 – noch nicht betragsmässig, sondern erst prozentual festgelegt worden. Die angefochtene Verfügung schliesst das altlastenrechtliche Verfahren somit insgesamt nicht ab, weshalb es sich bei ihr um einen Zwischenentscheid im Sinn von § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 92 f. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juli 2005 (BGG) handelt (BGr, 21. April 2015, 1C_397/2013, E. 1.3).

E. 1.3

Selbständig eröffnete Zwischenentscheide, welche weder die Zuständigkeit noch den Ausstand betreffen, sind gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nur anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Diese Voraussetzungen werden im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nur sinngemäss angewendet, was namentlich erlaubt, zugunsten der Anfechtbarkeit von der restriktiven Praxis des Bundesgerichts abzuweichen (VGr, 17. November 2016, VB.2014.00361, E. 1.2, mit Hinweisen).

E. 1.4

Weil hier die Gutheissung der Beschwerde nicht einen Endentscheid betreffend Sanierung des streitgegenständlichen Grundstücks herbeiführen könnte, kommt eine Anfechtung nur in sinngemässer Anwendung von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG in Betracht. Ein unzumutbarer Nachteil im Sinn dieser Bestimmung kann unter anderem auch dann vorliegen, wenn nur durch eine Behandlung des Rechtsmittels sichergestellt ist, dass das Verfahren insgesamt dem verfassungsrechtlichen Gebot genügt, im Rahmen eines fairen Verfahrens innert angemessener Frist einen wirksamen Rechtsschutz zu gewähren (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Es kann deshalb ausnahmsweise

verfassungsrechtlich geboten sein, bereits auf einen Zwischenentscheid einzutreten, wenn es rechtsstaatlich unzumutbar wäre, die Parteien auf die Anfechtung des Endentscheids zu verweisen (BGE 136 II 165 E. 1.2.1 mit Hinweisen; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hsrg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 19a N. 48, 7. Spiegelstrich). Ein solcher Fall liegt hier vor: Im heutigen Zeitpunkt ist noch wenig absehbar, wann mit einem anfechtbaren Endentscheid betreffend Sanierungsmassnahmen gerechnet werden kann, da zurzeit ein Sanierungsunterbruch herrscht und die Sanierung voraussichtlich erst in einem Zeitraum von zwei Jahrzehnten erfolgen wird (unten E. 3.2). Unter diesen Umständen ist es der Beschwerdeführerin nicht zumutbar, sie auf die Anfechtung des Endentscheids zu verweisen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

In prozessualer Hinsicht moniert die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, da das Baurekursgericht seinen Entscheid ungenügend begründet habe. Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör ergibt sich aus Art. 29 Abs. 2 BV. Daraus fliesst als Teilgehalt die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich zu hören, zu prüfen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Ausserdem hat die Behörde ihren Entscheid zu begründen, wobei sie wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen muss, von denen sie sich hat leiten lassen (BGE 142 I 135 E. 2.1). Tatsächlich ist die vorinstanzliche Begründung der strittigen Höhe des Zustandsstöreranteils der Beschwerdeführerin eher knapp ausgefallen. Indes liegt eine Gehörsverletzung nicht vor, da der Rekursentscheid der Beschwerdeführerin erlaubt hat, sich der Tragweite des Entscheids bewusst zu werden und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterzuziehen (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2).

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin erwarb am 10. Februar 2011 die streitbetroffene Liegenschaft (Kat.-Nr. 01) von der D AG für einen Kaufpreis von Fr. 12.55 Mio. Das rund 3'100 m² grosse Grundstück wurde Ende der 1950er-Jahre mit mehreren zwei- bis viergeschossigen Gebäuden überstellt. Die altlastenrelevanten Belastungen im Untergrund des Areals sind auf den Betrieb der Textilfärberei (bis 1990) und -reinigung (bis 2003) der Firma E AG respektive ihrer Rechtsvorgängerinnen zurückzuführen. Im Rahmen der Erhebung der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurden daher Teilbereiche des Grundstücks als belasteter Betriebsstandort ausgeschieden. Das AWEL beurteilte sodann mit Verfügung vom 29. November 2011 diesen Betriebsstandort gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (Altlasten-Verordnung, AltIV) in Verbindung mit Art. 9 Abs. 2 lit. b AltIV als sanierungsbedürftig und forderte die Beschwerdeführerin zur Durchführung einer Detailuntersuchung auf.

E. 3.2

Gemäss der Detailuntersuchung vom 30. März 2012 ist die Elimination der Schadstoffquellen – die relevanten Belastungen (LCKW) finden sich in einer kompakten Lehmschicht in 3 bis 14 m Tiefe – wegen der nahezu vollständig überbauten (rund 2'000 m² Gebäude, 1'000 m² versiegelte Verkehrsfläche, 100 m² Grünfläche) und betrieblich intensiv genutzten Liegenschaft aus technischen Gründen nicht möglich. Einerseits sei ein Aushub ohne Rückbau der vorhandenen Gebäude nicht möglich; andererseits sei etwa die

Elimination des LCKW mittels In Situ-Verfahren wegen der sehr geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht realisierbar. Insofern werde die Schadstofffreisetzung voraussichtlich noch einige Jahre dauern, wobei das gefährdete Schutzgut Grundwasser am Standort für Trinkwassernutzungen nicht geeignet sei. Insgesamt rechtfertige sich eine Abweichung vom Sanierungsziel gemäss Art. 15 Abs. 2 AltIV. Darauf basierend beurteilte das AWEL mit Verfügung vom 17. März 2014 den Betriebsstandort weiterhin als sanierungsbedürftig und forderte die Beschwerdeführerin zur regelmässigen Analyse des Grundwassers sowie zur Einreichung eines Sanierungsprojekts auf. Das Sanierungsprojekt vom 1. Dezember 2014 stellte keine unmittelbare Gefährdung und somit keine hohe Dringlichkeit für die Durchführung der Sanierung fest. Überdies könne die Sanierung des Standorts aus rein technischen Gründen nur bei einem Rückbau der gesamten Überbauung ausgeführt werden, was als unverhältnismässig einzustufen sei. Die Sanierung sei daher bis zur Neunutzung des Areals (womit in einem Zeitraum von zwei Jahrzehnten zu rechnen sei) zu unterbrechen. Die Sanierungskosten dürften sich auf grob geschätzt rund Fr. 3 Mio. belaufen. Das AWEL stimmte mit Verfügung vom 22. Juni 2015 dem Sanierungsunterbruch und mithin dem vorläufigen Verzicht auf aktive Sanierungsmassnahmen zu und forderte die Beschwerdeführerin auf, den sanierungsbedürftigen Standort zu überwachen (Art. 13 Abs. 2 AltIV).

E. 3.3

Am 6. November 2015 stellte die Beschwerdeführerin Antrag auf Verteilung der Kosten gemäss Art. 32d des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG). Die beigelegte Standortdokumentation vom 5. November 2015 bezifferte – mit Blick auf die langjährige Grundwasserüberwachung – die Gesamtkosten aller Untersuchungen, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen auf ca. Fr. 3.5 Mio. Gemäss der vorliegend im Streit liegenden Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 13. März 2017 wird die gestützt auf Art. 13 Abs. 2 lit. b AltIV laufende Grundwasserüberwachung mittel- bis langfristig weitergeführt. Sodann erwog die Beschwerdegegnerin, die Beschwerdeführerin sei als Zustandsstörerin in die Pflicht zu nehmen. Sie könne sich nicht auf die Exzeptionsklausel von Art. 32d Abs. 2 USG berufen. Da sie das Grundstück im Bewusstsein der Belastung erworben habe, seien ihr mit Blick auf die entsprechende Praxis 30 % der anrechenbaren Kosten aufzuerlegen. Als einzige Verhaltensverursacherin komme die Firma E AG respektive ihre Rechtsvorgängerinnen infrage. Da diese im Jahr 2004 liquidiert worden und keine Rechtsnachfolge auszumachen sei, habe gemäss Art. 32d Abs. 3 USG der Kanton Zürich den Verhaltensverursacheranteil von 70 % der anrechenbaren Kosten zu tragen. Die für die altlastenrechtlichen Massnahmen anfallenden Kosten wurden folglich zu 30 % der Beschwerdeführerin (Zustandsstöreranteil) und zu 70 % dem Kanton Zürich (Ausfallkosten) auferlegt.

E. 4.1

Gemäss Art. 32d Abs. 1 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 Sinn 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. 4.2

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 jüngst 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 war und diese hätte verhindern können, wenn sie für den Verursachungsanteil ihres Rechtsvorgängers hafte oder durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt habe oder erlangen werde (BGE 139 II 106 E. 5.6; BGE 144 II 332, nicht publizierte E. 7.1).

E. 4.3

Der Beschwerdeführerin ist zuzustimmen, dass die soeben erwähnten Fallgruppen 1 (Verantwortlichkeit für Standort) und 2 (Verursachungsanteil des Rechtsvorgängers) nicht einschlägig sind. Zu klären bleibt, ob die Beschwerdeführerin durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat oder erlangen wird. 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 (vgl. BGr, 19. Mai 2017, 1C_427/2016, E. 3.2). 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 (BGr, 2. Juni 2016, 1C_515/2015, E. 3.8.1 mit Hinweis auf Pierre Tschannen in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz [Kommentar USG], 2. A., Zürich 2000, Art. 32d N. 30). 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 (BGr, 2. Juni 2016, 1C_515/2015, E. 3.8.2). 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 (vgl. BGE 144 II 332, nicht publizierte E. 7.6).

E. 5.1.1

Die Beschwerdeführerin erwarb das streitbetroffene Grundstück am 10. Februar 2011. Der dem Geschäft zugrundeliegende Kaufvertrag hält fest, dass das Vertragsobjekt im KbS verzeichnet ist. Sodann wisse die Beschwerdeführerin, dass eine Nutzung des Vertragsobjekts aufgrund der vorhandenen Belastungen beeinträchtigt und mit zusätzlichen Kosten verbunden sein könne. Die Beschwerdeführerin hatte somit – unbestrittenermassen – Kenntnis von der Belastung (weshalb eine Kostenbefreiung nach Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG nicht in Betracht kommt). Weiter ist im Kaufvertrag niedergeschrieben, dass sich aus einer allfälligen Sanierungspflicht Kostenfolgen in unbekannter Höhe ergeben können. Diese Kosten (Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten) würden vollumfänglich von der Beschwerdeführerin übernommen. Die Passage schliesst mit dem Satz: "Diese Kostenübernahmeverpflichtung ist bei der Bemessung des Kaufpreises angemessen berücksichtigt worden.". Angesichts dieses klaren und unzweideutigen Wortlauts ist – mit der Vorinstanz – belegt, dass sich die auf die Beschwerdeführerin allenfalls zukommenden Sanierungskosten im Kaufpreis niedergeschlagen haben; dieser wäre ohne Belastung des Grundstücks höher ausgefallen. Gleichermassen klar ist der Umfang der Kostenübernahmeverpflichtung: Die (unbelegte) Einwendung der Beschwerdeführerin, Gegenstand der damaligen Kaufpreisverhandlungen seien einzig die Untersuchungskosten gewesen, vermag nicht in Zweifel zu ziehen, dass der Vertragsinhalt den Willen der Parteien korrekt wiedergibt (zumal die allenfalls anfallenden Kosten im Kaufvertrag separat niedergeschrieben sind). Im Übrigen ist der gemäss der angefochtenen Verfügung von der Käuferin zu tragende Kostenanteil von 30 % angesichts der Praxis im Rahmen dessen, von dem die Parteien ausgehen konnten, weshalb dies bei der Preiskalkulation hat berücksichtigt werden können.

E. 5.1.2

Gleichermassen unbehelflich ist die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach der Gewährleistungsausschluss nicht die Preisbildung beschlage. Abmachungen betreffend die Gewährleistung sind regelmässig zentrale Aspekte eines Kaufvertrags (insbesondere bei einem Gewährleistungsausschluss) und wirken entsprechend auf den Kaufpreis ein. Dies muss umso mehr in der vorliegenden Konstellation gelten, in der sich zwei professionelle Immobiliengesellschaften als Vertragsparteien gegenüberstehen. Der Kaufpreis muss – wie hier – als objektiv wesentlicher Vertragspunkt ohne Weiteres direkt aus der Urkunde ersichtlich sein (Claire Huguenin, *Obligationenrecht*, 2. A., Zürich etc. 2014, N. 2407). Demgegenüber ist es mindestens unüblich, die Preisbildung als Wechselwirkung von Angebot und Nachfrage in einem Kaufvertrag auszuweisen. Im Zusammenhang mit der Preisbildung wendet die Beschwerdeführerin sodann ein, die latenten Sanierungskosten haben gar nicht preisbildend berücksichtigt werden können, da sich diese erstmals viereinhalb Jahre nach dem Kaufzeitpunkt am 10. Februar 2011 abschätzen lassen können. Dem ist entgegenzuhalten, dass grundsätzlich jedes Risiko – auch ein schwer abschätzbares – eingestuft, bewertet und in die Kalkulation eines Kaufpreises einfliesst. Je weniger Informationen zur kostenmässigen Erfassung eines Risikos, wie vorliegend einer Altlast, bereitstehen, desto grösser ist zwar das Wagnis des Käufers, da dieser die auf ihn zukommenden (Sanierungs-)Kosten allenfalls nur rudimentär abschätzen kann. Dies hindert ihn indes nicht zwangsläufig an einem Kaufentscheid, soweit er den Wert als Ergebnis einer individuellen Einschätzung des zukünftigen Nutzens höher einschätzt als den Preis des Objekts (zum Unterschied zwischen Wert und Preis vgl. Martina Fierz, *Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht*, Zürich 2001, S. 43 f.). Das vorliegend allenfalls schwierig abschätzbare Risiko der Altlast spricht somit nicht gegen die Möglichkeit ihrer

preisbildenden Berücksichtigung, weshalb die diesbezügliche Einwendung der Beschwerdeführerin nicht zu überzeugen vermag.

E. 5.2

Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist die Ansicht der Beschwerdeführerin, dass der Kaufpreis von Fr. 12.55 Mio. ein realistischer Marktpreis oder Verkehrswert sei, einzig im Sinn zu verstehen, dass damit ein realistischer Preis für ein belastetes Grundstück gemeint ist. Auch der Hinweis auf den erfolgten Verkauf unter Konkurrenz an die angeblich meistbietende Beschwerdeführerin ändert nichts an der Feststellung (oben E. 5.1.1), dass der Preis für die Liegenschaft ohne die Belastung höher ausgefallen wäre. Insgesamt ist erwiesen, dass die Beschwerdeführerin infolge der Belastung des Grundstücks einen geringeren Kaufpreis bezahlt hat und somit einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat. Eine gewisse Erhöhung des Kostenanteils der Beschwerdeführerin gegenüber einem Standortinhaber, der keinerlei Vermögensvorteil aus der Belastung generiert, ist damit zulässig, weshalb der beschwerdeführerische Antrag 2 (Reduktion des Kostenanteils auf 0 %) abzulehnen ist. Ein Kostenanteil des Standortinhabers von 10–30 % erscheint somit gerechtfertigt. Indes bleibt zu prüfen, ob der der Beschwerdeführerin auferlegte Kostenanteil von 30 % als exzessiv zu qualifizieren ist.

E. 5.3

Die Beschwerdegegnerin begründete in der vorliegend angefochtenen Verfügung vom 13. März 2017 die Festsetzung des Kostenanteils von 30 % mit einem (allgemeinen) Hinweis auf die entsprechende Praxis. Diese Ermessensausübung ohne Darlegung der relevanten (wirtschaftlichen) Sachumstände ist als ungenügend zu qualifizieren, zumal an anderer Stelle festgehalten ist, dem Zustandsstörer werde bei Altlasten in der Regel ein Kostenanteil von 20 % auferlegt, womit die angeführte Praxis augenscheinlich nicht derart klar – und mithin nicht begründungsbedürftig – ist. Im Rekursverfahren ergänzte die Beschwerdegegnerin ihre Ausführungen und wies auf den für die Beschwerdeführerin sehr vorteilhaften Kaufpreis hin, namentlich mit Blick auf die in den letzten Jahren explodierenden Immobilienpreise in der Stadt Zürich. Das Grundstück mit einer Fläche von 3'133 m² liege an zentraler Lage in der Wohn- und Gewerbezone (W3). Die Quadratmeterpreise würden im Jahr 2010 gemäss dem Statistischen Amt der Stadt Zürich bei Fr. 4'821.- bis Fr. 6'618.- (Median) liegen, was einen Grundstückspreis von, vorsichtig bemessen, rund Fr. 20 Mio. ergäbe. Nach der Sanierung werde das Grundstück wiederum diesen (vollen) Marktpreis erlangen.

E. 5.4.1

Die Beschwerdeführerin bezweifelt die Massgeblichkeit der angeführten Quadratmeterpreise, da das Grundstück nicht in einer Wohn-, sondern vielmehr in einer Wohn-Gewerbezone liege. Die von der Beschwerdegegnerin unter Bezugnahme des GIS-Browsers vorgenommene zonenmässige Verortung des Grundstücks ("Wohn- und Gewerbezone [W3]") ist nur teilweise korrekt. Richtigerweise war das Grundstück zum Zeitpunkt des GIS-Browser-Auszugs (wie auch früher) der Zone W3 und damit der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich [BZO] kennt keine Wohn- und Gewerbezone (vgl. die Zoneneinteilung in Art. 1 BZO). Der GIS-Browser-Auszug hält dies an einer Stelle korrekt fest ("Zonenbezeichnung der Gemeinde: W3"); die Bezeichnung "Wohn- und Gewerbezone" basiert auf dem Zonentyp des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV), welcher insofern nicht massgebend

ist. Daher behält trotz dieses unbedeutenden Versehens die beschwerdegegnerische Annahme eines Quadratmeterpreises von Fr. 4'821.-, basierend auf einem in der Wohnzone 3 gelegenen Grundstück im Kreis 3 (Stand: 2010), für die streitbetroffene Parzelle ihre Richtigkeit. Demgegenüber sind – der Beschwerdeführerin folgend – zur Ermittlung eines Quadratmeterpreises die angeführten Zentrumszonen (vgl. § 51 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) mangels entsprechender Zonierung des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

E. 5.4.2

Die von der Beschwerdegegnerin angeführten steigenden Bodenpreise in der Stadt Zürich sind statistisch unterlegt: Der Quadratmeterpreis in der Wohnzone W3 im Kreis 3 stieg von Fr. 4'821.- (im Jahr 2010) auf Fr. 6'121.- (2016; Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017, S. 170), was einem Zuwachs von knapp 27 % innert sechs Jahren entspricht. Der hier referenzierte Quadratmeterpreis aus dem Jahr 2016 ist der aktuellste Wert und zugleich kein statistischer Ausreisser; so betrug der Quadratmeterpreis in der Wohnzone W3 im Kreis 3 im Jahr 2013 Fr. 7'542.- (Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2014, S. 168), im Jahr 2014 Fr. 6'958.- (Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2015, S. 170) und im Jahr 2015 Fr. 7'128.- (Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, S. 170). Diese statistische Grundlage vermag die Beschwerdeführerin mit dem Argument, dass auch die unter dem Medianwert gelegenen Preise Marktwerte darstellen würden, nicht zu erschüttern. Einzig soweit sämtliche zugrundeliegenden Grössen identisch sind, entspricht der errechnete Mittelwert (beim Durchschnitt oder beim Median) den Ausgangsgrössen. In sämtlichen übrigen Konstellationen weicht zumindest eine Ausgangsgrösse vom errechneten Mittelwert ab. Im Übrigen ist die Bestimmung eines Grundstücksmarktpreises als Durchschnittsbetrag einer Vielzahl von beim Verkauf vergleichbarer Objekte erzielter Verhandlungspreisen gebräuchlich (vgl. Fierz, S. 66 f.).

E. 5.5

Die Kosten sämtlicher altlastenrechtlicher Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen belaufen sich schätzungsweise auf rund Fr. 3.5 Mio. Die Beschwerdeführerin weist diesbezüglich darauf hin, dass diese Schätzung mit grossen Unsicherheiten behaftet sei, weshalb die Kosten mit einer guten Wahrscheinlichkeit höher liegen werden. Der Beschwerdeführerin ist insoweit zuzustimmen, als die tatsächlichen Gesamtkosten zum jetzigen Zeitpunkt schwerlich exakt zu beziffern sind. Indes beinhaltet diese Ungewissheit nicht einzig eine Kostenerhöhung; so ist klarerweise möglich, dass sich eine Sanierung als wesentlich kostengünstiger als angenommen erweist (vgl. Karin Scherrer, Handlungs- und Kostentragungspflichten bei der Altlastensanierung, Bern 2005, S. 132). Auch die Beschwerdegegnerin weist auf die anhaltende Weiterentwicklung der Sanierungsstrategien hin, weshalb sich die Sanierungsmethoden andauernd verbessern und vergünstigen würden. Schliesslich ist hinsichtlich der Sanierungskosten zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin als Zustandsstörerin praxisgemäss nur maximal 30 % der anfallenden Kosten übernehmen muss, sie aber vom sanierten Grundstück allein profitieren kann (vgl. auch Scherrer, S. 132).

E. 5.6

Somit hat das streitbetroffene Grundstück unter Zugrundelegung des beschwerdegegnerisch angeführten Quadratmeterpreises von Fr. 4'821.- (oben E. 5.4.1) und selbst unter Ausblendung der seit dem Kauf stattgefundenen Grundstückswertsteigerung (vgl. oben

E. 5.4.2) einen Preis von rund Fr. 15.1 Mio. (3'133 m² x Fr. 4'821.-). Zu dessen Realisierung ist voraussichtlich eine Sanierung des Grundstücks erforderlich, welche nach heutiger Schätzung und gestützt auf die hier angefochtene Kostenverteilung die Beschwerdeführerin Fr. 1.05 Mio. (30 % von Fr. 3.5 Mio.) kosten wird. Mit Fr. 14.05 Mio. (Fr. 15.1 Mio. - Fr. 1.05 Mio.) liegt damit der geschätzte Marktwert beträchtlich über dem von der Beschwerdeführerin bezahlten Kaufpreis von Fr. 12.55 Mio., womit sie durch die Belastung bzw. aus der Sanierung einen nicht unwesentlichen wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat respektive erlangen wird. Angesichts dieser Darlegungen ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, aus der Belastung bzw. Sanierung erwachse ihr kein wirtschaftlicher Vorteil, da die mit einer Sanierung bewirkte Wertsteigerung des Grundstücks den Sanierungskosten entspreche, als widerlegt zu betrachten.

E. 5.7

Nach dem Gesagten ist der mit Verfügung vom 13. März 2017 festgelegte Kostenanteil der Beschwerdeführerin von 30 % der anfallenden anrechenbaren Kosten für altlastenrechtliche Massnahmen nicht zu beanstanden. Die entsprechende Rüge ist unbegründet.

E. 6

Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Verfügung vom 22. Juni 2015. Darin stimmte die Beschwerdegegnerin einem Sanierungsunterbruch zu, behielt sich indes die jederzeitige Anordnung von altlastenrechtlichen Massnahmen vor. Dieses Vorgehen der Beschwerdegegnerin berücksichtigt die Standortsituation sowie den Verhältnismässigkeitsgrundsatz. Vor diesem Hintergrund kann die Beschwerdeführerin aus der geforderten Berücksichtigung der grundsätzlich jederzeit möglichen Sanierungsanordnung für das vorliegende Verfahren nichts zu ihren Gunsten ableiten. Letztlich musste die Beschwerdeführerin (bereits) zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs am 10. Februar 2011 davon ausgehen, dass, soweit sie Grundstückseigentümerin bleibt, die Sanierung der Altlast dereinst auf sie zukommen wird.

E. 7.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 8

Der vorliegende Entscheid stellt einen Zwischenentscheid dar. Dieser kann nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. oben E. 1.3).

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