



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall
Rechtsdienst

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Merkblatt vom 21. Februar 2022

Veräusserung/Teilung von Grundstücken, die von einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte betroffen sind

Ausgangslage	<p>Gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) muss jede Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, welches im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen ist, durch die Behörde bewilligt werden.</p> <p>Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a), die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist (Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. b) oder ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht (Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. c).</p>
Betroffene Grundstücke	<p>Grundstücke die im KbS eingetragenen sind. Bewilligungspflicht besteht also auch bei Standorten, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (aber in diesem Fall ist keine Sicherstellung der Kostendeckung nötig).</p>
Bewilligungspflichtige Transaktionen	<p><u>Veräusserung eines Grundstücks</u></p> <p>Grundsätzlich ist jede Veräusserung bewilligungspflichtig. Unter Veräusserung wird jedes Rechtsgeschäft verstanden, welches zu einem Eigentümerwechsel führt (Veräusserung heisst also nicht zwingend, dass jemand für das Grundstück bezahlt). Der Gesetzgeber will verhindern, dass sich jemand mit der Veräusserung seines Grundstücks seiner Verantwortung entziehen kann. Zudem will man ebenfalls verhindern, dass ein Grundstück an einen finanzschwachen Dritten geht.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verkauf (auch Verkauf Miteigentumsanteil oder Stockwerkeigentum), Tausch oder Schenkung eines Grundstücks• Veränderung bei Eigentümern einer juristischen Person, insbesondere Handänderung aufgrund einer Fusion oder einer Spaltung gemäss Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003 (FusG; SR 221.301)• Begründung, Veräusserung und Heimfall eines selbstständigen und dauernden Baurechts• Betreibungs- und konkursrechtliche Versteigerung und Freihandverkauf

	<ul style="list-style-type: none"> • Ausübung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufrechts (Art. 216 ff. OR) • Erbteilung (nicht aber Erbgang) • Baulandumlegung • Dereliktion <p>Die Aufzählung ist nicht abschliessend.</p> <p><u>Teilung eines Grundstücks</u></p> <p>Bewilligungspflichtig ist jede Änderung der Grenze, mit der eine Fläche der belasteten Parzelle abgetrennt wird – unabhängig davon, ob es sich um eine Grundstücksteilung mit Anlegung eines neuen Grundstücks oder um die Abtrennung einer Fläche zur Vereinigung mit einem anderen Grundstück handelt (Teilung = Abparzellierung).</p>
<p>Keine Bewilligung erforderlich für</p>	<p>Nicht bewilligungspflichtig sind grundsätzlich die folgenden Transaktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Errichtung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht ist, im Gegensatz zur späteren Ausübung des jeweiligen Rechts, nicht bewilligungspflichtig • Änderung im Aktionariat oder in der Geschäftsleitung • Änderung der Rechtsform der Verursachergesellschaft • Erbgang
<p>Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG</p>	<p>Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) hat für Fälle nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG die Allgemeinverfügung vom 6. Januar 2016 erlassen (siehe: Belasteter Standort Veräusserung Teilung eines Grundstücks). Die Allgemeinverfügung bewilligt die Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, die von einem weder untersuchungs-, noch überwachungs- noch sanierungsbedürftigen Standort betroffen sind, pauschal. Liegt ein Fall nach Bst. a vor, braucht es keine individuell-konkrete Einzelbewilligung.</p> <p>Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ist bei jedem Grundstück unter «Weitere Informationen und Hinweise» ersichtlich, ob es eine Bewilligung des AWA braucht oder, ob die Allgemeinverfügung gilt.</p>
<p>Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. b USG</p>	<p>Als Sicherstellung wird grundsätzlich eine abstrakte Bankgarantie oder die Einzahlung des Betrags auf einem Konto der Notarin/des Notars (Klientengeldkonto, sog. KGK) zugunsten des AWA gefordert. Wünscht der Gesuchstellende ein anderes Sicherungsinstrument, so kann sie/er dem AWA einen Vorschlag über ein alternatives Sicherstellungsinstrument unterbreiten. Das AWA entscheidet, ob die Sicherstellung in der vorgeschlagenen Form akzeptiert werden kann.</p> <p>Die Veräusserin/Der Veräusserer oder die/der Teilende (Zustandsstörer) kann gleichzeitig auch Verhaltensstörer sein. In einem solchen Fall fordert das AWA von der Veräusserin/vom Veräusserer oder von der/vom Teilenden eine Sicherstellung über 100 % der voraussichtlich anfallenden Kosten.</p> <p>Die Höhe der Sicherstellung ist der Haftungsanteil der Verkäuferin/des Verkäufers oder der/des Teilenden. Falls die Verkäuferin/der Verkäufer oder die/der Teilende (ausschliesslich) Zustandsstörer ist, soll die Garantie den Kostenanteil der Käuferin/des Käufers (als neuer Zustandsstörer) decken.</p>

<p>Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. c USG</p>	<p>Die Bewilligung kann nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. c USG erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder Teilung vorliegt. Ein öffentliches Interesse ist z. B. dann gegeben, wenn dadurch Projekte ermöglicht werden, welche vom starken öffentliche Interessen sind wie etwa der Bau von öffentlichen Infrastrukturen oder wenn die Veräusserung von Grundstücksteilen der Finanzierung von Massnahmen dienen soll.</p> <p>Liegt ein Fall vor, wo die Veräusserin/der Veräusserer lediglich Zustandsstörer und nicht Verhaltensstörer ist, und die Erwerberin/der Erwerber über grössere finanzielle Ressourcen als die Veräusserin/der Veräusserer verfügt, so liegt die Veräusserung im öffentlichen Interesse: Die neue Schuldnerin/Der neue Schuldner (Zustandsstörer) steht wirtschaftlich besser da, wodurch das Risiko von Ausfallkosten sinkt.</p>
<p>Verfahren</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Gesuch um Bewilligungserteilung2. Behörde fordert Sicherstellung3. Bewilligung wird erteilt, wenn z. B. Bankgarantie ausgestellt/Schriftliche Bestätigung des Notars vorliegt, dass Einzahlung auf dem KGK-Konto ist. <p>Bewilligungen mit einem Vorbehalt, dass Geld sichergestellt wird, sollten wenn immer möglich vermieden werden.</p>