

→ Literatur-Tipp



Mayer, Fachwörterbuch zum
Öffentlichen Recht (2003)

MANZ Bestellservice:

Tel.: (01) 531 61-100,

Fax: (01) 531 61-455,

E-Mail: bestellen@manz.at

Besuchen Sie unseren Webshop unter
www.manz.at

→ Zum Thema

Über den Autor:

Dr. Christian Ranacher, MAS ist Jurist beim Amt der Tiroler
Landesregierung.

Kontakt: Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck

Tel.: 0512-508-2127, Fax: 0512-508-2125

E-Mail: c.ranacher@tirol.gv.at.

Literatur:

Havranek/Unkart, Grundlagen, Grenzen und Anwendungsbe-
reich des ortspolizeilichen Verordnungsrechtes, in *Fröhler/
Oberndorfer* (Hrsg), Das österreichische Gemeinderecht, Bd 2,
3.9 (1982);

Neuhöfer, Gemeinderecht² (1998) 296 ff.

Links:

<http://www.ris.bka.gv.at/gemeinderecht/>



Steiermärkische Raumordnung und -planung im Lichte der Altlastengefahr

Der Beitrag widmet sich der Frage, wie steirische Gemeinden rechtlich mit Altlasten umzugehen haben bzw welche Risiken sich für sie ergeben, wenn Grundstücke in ihrem Territorium verkauft werden, auf denen sich Altlasten befinden.

Von Georg Eisenberger

Inhaltsübersicht:

- A. Einleitung
- B. Ausweisung von Altlasten durch die Gemeinde
 - 1. Ausweisung als Sanierungsgebiet
 - 2. Altlasten im Freiland
 - 3. Bauplatzeignung
 - 4. Rückwidmungserfordernisse
- C. Haftungsregelungen

A. Einleitung

Unter Altlasten versteht man Ablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen.¹⁾ Kompetenzrechtlich ist der Bund für die Regelung von Altlasten zuständig.²⁾ Er hat hierzu das Altlastensanierungsgesetz erlassen, das die rechtliche Grundlage der Finanzierung der Sanierung von Altlasten darstellt. Darüber hinaus enthält das Altlastensanierungsgesetz Regelungen der bundesweiten Registrierung von Verdachtsflächen sowie der Bewertung der von ihnen ausgehenden Gefährdung³⁾. Die Länder können im Rahmen ihrer Regelungskompetenz im Bereich der Raumordnung einschlägige Bestimmungen erlassen. Was die Gemeinden anlangt, so können diese im Rahmen ihrer Kompetenz zur Erlassung von Flächenwidmungsplänen mit Altlasten konfrontiert sein.

B. Ausweisung von Altlasten durch die Gemeinde

Generell kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde erst zum Handeln aufgerufen ist, wenn und soweit sie von einer Altlast Kenntnis hat.⁴⁾ Ist der Gemeinde eine solche Verdachtsfläche bekannt (geworden), so wird sie Maßnahmen zur Überprüfung der Frage setzen müssen, ob von der Verdachtsfläche eine Gefährdung der Sicherheit der Bevölkerung oder gesundheitsschädliche Folgen ausgehen können. Ist dies der Fall, hat sie diese Fläche im Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet auszuweisen.⁵⁾

1. Ausweisung als Sanierungsgebiet

Gem § 23 Abs 4 Stmk ROG sind Gebiete als Sanierungsgebiete auszuweisen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind. In diesem Zusammenhang fragt sich, was unter „ge-

1) § 2 Abs 1 Altlastensanierungsgesetz, DGBI 1989/299.

2) Art 10 Abs 1 Z 12 B-VG lautet: „... Abfallwirtschaft hinsichtlich gefährlicher Abfälle, hinsichtlich anderer Abfälle nur soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist“.

3) Die Vollziehung des Altlastensanierungsgesetzes liegt im Verantwortungsbereich des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft.

4) Aus haftungsrechtlicher Sicht besteht hier allerdings die Gefahr, dass es Fälle geben wird, bei denen die Gemeinde – wie es in der Rechtsprechung heißt – „bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben musste“.

5) § 23 Abs 4 Stmk ROG.

RFG 2004/45

Altlastengesetz;
Raumordnungs-
gesetz;

Bauordnung;

§§ 922–933 ABGB

VwGH 9. 9. 1999,
98/06/0076

Altlasten;
Sanierungsgebiet;
Bauplatzeignung;
Rückwidmung

sundheitsschädlichen Folgen“ zu verstehen ist. Der Gesetzgeber verweist hierzu auf § 22 Abs 7 Z 3 und 4 Stmk ROG⁶⁾. Hier heißt es: „Im Flächenwidmungsplan sind ersichtlich zu machen: (...) 3. Gefahrenzonen, Vorbehalt- und Hinweisbereiche nach den Gefahrenzonenplänen des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft; 4. Flächen, die durch Hochwasser, hohen Grundwasserstand, Vermurung, Steinschlag, Erdbeben oder Lawinen udgl gefährdet (...) sind.“ Bei genauerer Betrachtung erweist sich der Verweis sohin als unvollständig, denn in den genannten Ziffern sind nicht alle möglichen gesundheitsschädlichen Folgen angeführt. Regelmäßig werden Altlasten jedoch unter diese Bestimmung subsumiert und zwar deshalb, weil Altlasten in den Altlastenkataster des Bundes⁷⁾ einzutragen sind, was zur Folge hat, dass sie als „Gefahrenzonen“ iSd § 22 Abs 7 Z 3 Stmk ROG zu werten sind. Konkret werden „gesundheitsschädliche Folgen“ meist Gefahren betreffend die Verseuchung von Grundwasser sein. Denkbar sind natürlich auch langfristige Gefahren durch Windverfrachtungen von kontaminiertem Erdreich oder allenfalls auch die Verbringung von kontaminiertem Erdreich durch bzw nach Befahren des Grundstückes. Schon aus dem Wortlaut der Bestimmung, wonach zur Beseitigung baulicher oder hygienischer Mängel bestimmte Gebiete als Sanierungsgebiete „ersichtlich zu machen“⁸⁾ sind, wird deutlich, dass von der Behebung **bereits vorhandener Mängel** die Rede ist. Es ist niemals Ziel dieser Bestimmung, Gebiete zu schaffen, in denen aufgrund der Ausweisung als Bauland-Sanierungsgebiet städtebauliche oder hygienische Mängel entstehen können, die erst dann wieder saniert werden müssen. Die Ausweisung von Sanierungsgebieten ist daher im Fall der erstmaligen Baulandwidmung unanwendbar, wie auch der VwGH ausgesprochen hat.⁹⁾

Umgelegt auf die Altlastenproblematik bedeutet diese Judikatur, dass eine sich im Freiland befindliche Altlast erst **nach** Beseitigung baulicher oder hygienischer Mängel als Bauland ausgewiesen werden kann, dass also die Umstände, die ein Bauland zum Sanierungsgebiet machen würden, schon beseitigt sind, wenn die Baulandausweisung erfolgt. Nur dann, wenn schon ein Baugebiet vorliegt (wobei es hier unerheblich ist, welches Baugebiet gegeben ist), kann – und muss – eine Ausweisung iSd § 23 Abs 4 ROG erfolgen. Primärer Sinn der Ausweisung ist es, vorgegebene Siedlungsbestände, mögen sie auch den Raumordnungsgrundsätzen und den aktuell erlangten Erkenntnissen widersprechen, so zu erfassen und damit einzubeziehen, dass sie langfristig einer Sanierung unterzogen werden. Um diese Sanierung sicherzustellen, sind die Mängel, deren Beseitigung gewünscht ist, im Wortlaut des Flächenwidmungsplanes anzuführen. Zur Beseitigung dieser Mängel hat die Gemeinde eine Frist von 15 Jahren festzulegen, die nur verlängerbar ist, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.¹⁰⁾ Nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Frist dürfen Baubewilligungsbescheide nur mehr zur Beseitigung der Mängel erteilt werden. Der Druck auf den Grundeigentümer durch eine Sanierungsgebietsausweisung erfolgt sohin nur indirekt. Wenn der Grundeigentümer über 15 Jahre (allenfalls zuzüglich Verlängerung) nichts tut, um die Mängel zu beseitigen¹¹⁾, kann er danach für

das Grundstück keine Baubewilligungsbescheide mehr erhalten mit Ausnahme solcher, die direkt oder indirekt der Beseitigung des Mangels dienen.

2. Altlasten im Freiland

Ein besonderes Problem für eine Gemeinde und den Grundstückseigentümer stellen Altlasten im Freiland dar. Es handelt sich dabei um Boden, dessen Sanierung nicht nur aus gesundheitlicher Sicht, sondern auch aus umweltpolitischen Erwägungen ein vorrangiges Ziel darstellen muss. Nun liegt auf der Hand, dass der Eigentümer oder Käufer die Sanierung eines altlastenbeschwerten Grundstückes eher durchführen wird, wenn das Grundstück für ihn langfristig von Wert ist, wenn es also (zumindest nach der Sanierung) in Bauland umgewidmet wird. Die Gemeinde wiederum wird in der Praxis versuchen, sicherzustellen, dass sie für eine allfällige Umwidmung auch tatsächlich die gewünschte Gegenleistung, nämlich die Sanierung erhält. Will eine Gemeinde ein Freilandgebiet, in dem sich eine Altlast befindet, als Bauland ausweisen, kann sie – wie oben dargestellt – eine Ausweisung als Sanierungsgebiet im Flächenwidmungsplan nicht durchführen.

Erklärt sich nun ein potenzieller Käufer eines altlastenbeschwerten Grundstückes im Freiland bereit, das Grundstück zu sanieren – was ohne Zweifel im Interesse jeder Gemeinde gelegen sein wird –, so fehlt ihm die **Rechtssicherheit** dafür, dass er nach erfolgter Sanierung auch tatsächlich die Umwidmung von Freiland in Bauland bekommt. Selbst wenn der Investor nämlich vor Beginn der Sanierungsarbeiten eine (rechtlich niemals bindende) Zusicherung des Bürgermeisters der Gemeinde hat, nach Durchführung der Arbeiten die Umwidmung zu bekommen, gibt es für ihn nach Setzung der regelmäßig kostenintensiven Maßnahmen keinerlei Garantie dafür, dass der Gemeinderat auch tatsächlich mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit die Umwidmung des sanierten Grundstückes von Freiland in Bauland beschließt. Kein Gemeinderatsmitglied

6) § 22 Stmk ROG enthält Regelungen zur Erfassung von Flächenwidmungsplänen.

7) Die Eintragung von Altlasten in den Altlastenatlas erfolgt durch das BMLFUW nach Maßgabe von § 13 Abs 2 Altlastensanierungsgesetz.

8) Ungeachtet des Umstandes, dass der Gesetzgeber in § 23 Abs 4 Stmk ROG die Formulierung „ersichtlich machen“ gewählt hat, wird hier im Rahmen dieser Abhandlung im Zusammenhang mit dem Termin Sanierungsgebiet der Begriff „Ausweisung“ verwendet und zwar deshalb, weil die Ersichtlichmachung gem § 22 Abs 7 Z 3 Stmk ROG andere rechtliche Folgen hat als die Sanierungsgebietsausweisung. Eine eingehende Analyse zu dieser Unterscheidung und ihren rechtlichen Implikationen zur Frage der Ersichtlichmachung bzw der Sanierungsgebietsausweisung von Gebieten, die unter die Bestimmungen der Seveso II-RL fallen, in der es um die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen geht, findet sich in: Eisenberger/Hödl, Zur Vollzugsproblematik des § 22 Abs 12 Stmk ROG in der Folge der Seveso II-RL, bbl 6, 2003, 63–76.

9) Vgl VwGH vom 9. 9. 1999, 98/06/0076; hier hat der Gerichtshof eine Baulandausweisung und gleichzeitige Ersichtlichmachung als Sanierungsgebiet der Gemeinde Kalsdorf in der Nähe des Flughafens untersagt – die ausgewiesenen Grundstücke befanden sich in der 95-dB-Fluglärmzone, die Gemeinde war der Auffassung, dass das Problem durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen baulich entschärft werden könne.

10) Wenn also die Gemeinde selbst verpflichtet ist, die Mängel zu beheben, kann sie die Frist nicht verlängern. Aus der Judikatur ist, soweit ersichtlich, kein Fall bekannt, der belegt, was der Gesetzgeber hier unter „eigenem Wirkungsbereich“ versteht.

11) Freilich nur, wenn es für den Grundeigentümer überhaupt möglich ist, etwas zu tun; man denke an die Möglichkeit einer Lawinengefahr, gegen die er naturgemäß machtlos sein wird.

ka
L:
ge
cl
ve
tr
lic
d
ar
h

tc
It
d
d
te
n
it
w
d
d
b
b
e
fc
n
g
v
Z
z
B
s
g
ti
z
s
n
h
k
a
A

3
U
r
t
f
t
f
r
I
e
i:
r
I
r
v
a
I
z
c
ξ

-
f

kann dazu gezwungen werden. Auch die Frage, ob die Landesregierung die erfolgte Umwidmung überhaupt genehmigt, kann im Vorfeld nicht mit der erforderlichen Sicherheit abgeklärt werden¹²⁾. Der potenzielle Investor müsste daher in Vorleistung treten und im Vertrauen auf das Wort eines sich nach Sanierung hoffentlich noch im Amt befindlichen Bürgermeisters (und dessen Möglichkeit, seinen Willen im Gemeinderat auch durchzusetzen) ohne jede wirkliche Sicherheit hohe Summen investieren.

Um dieses Problem zu entschärfen, um einem Investor also die erforderliche Sicherheit zu geben, dass seine Investition nicht aufgrund von Faktoren scheitert, auf die er keinen Einfluss hat, müsste es zu einer (nach der zitierten Judikatur des VwGH bei Sanierungsgebieten allerdings nicht möglichen) sofortigen Umwidmung von Freiland in Bauland kommen. Die Gemeinde ihrerseits braucht die Gewissheit, dass es trotz der Umwidmung auch tatsächlich zu einer raschen Sanierung der Altlast kommt. Als praktische Lösung würde sich die sofortige Umwidmung von Freiland in Bauland bei gleichzeitiger Festlegung eines **Aufschließungsgebietes** gem § 23 Abs 3 ROG mit dem Aufschließungserfordernis „Sanierung der Altlast“ anbieten. Nach erfolgter Sanierung bräuchte der Gemeinderat dann nur mehr die Festlegung aufheben und es würde vollwertiges Bauland vorliegen. Zwar bedarf die Aufhebung von Bauland als Aufschließungsgebiet ebenfalls der Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat, nach der Gesetzeslage ist der Gemeinderat aber zur diesbezüglichen Beschlussfassung gezwungen, wenn das festgelegte Aufschließungserfordernis weggefallen ist¹³⁾. Die Landesregierung als Aufsichtsbehörde müsste zwar den Einleitungsschritt, nämlich die Umwidmung von Freiland zu Bauland unter gleichzeitiger Festlegung eines Aufschließungserfordernisses „Sanierung der Altlast“ genehmigen¹⁴⁾, ist diese Hürde aber einmal genommen, hat die Landesregierung kaum mehr Einflussmöglichkeiten auf das Verfahren, insbesondere bedarf es keiner aufsichtsbehördlichen Zustimmung im Rahmen der Aufhebung eines Aufschließungsgebietes im Bauland.

3. Bauplatzeignung

Unabhängig davon, ob und inwieweit die Bebauung nach dem Stmk ROG zulässig ist, ob ein Sanierungsgebiet ersichtlich gemacht wurde oder ob ein Aufschließungsgebiet vorliegt, ist von der Gemeinde bei geplanten Bauvorhaben die Bauplatzeignung zu prüfen. Bei Altlasten kann es insbesondere zu Problemen im Bereich der **Tragfähigkeit des Untergrundes** kommen.¹⁵⁾ Hier wird es einerseits für den Bauwerber sinnvoll sein, ein entsprechendes Gutachten vorzulegen, andererseits ist die Gemeinde im Rahmen des Bauverfahrens gut beraten, ein solches Gutachten zu verlangen, wenn es der Bauwerber nicht vorlegt. Ein weiteres Bauplatzerfordernis, nämlich die hygienisch einwandfreie und für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlage ausreichende **Wasserversorgung**, könnte dann eine Rolle spielen, wenn die Wasserversorgung des Bauplatzes mit Brunnen erfolgt und zu befürchten ist, dass durch die Altlast eine Kontamination des Grundwassers gegeben sein könnte. Nicht zu prüfen ist im Rahmen

der Bauplatzeignung, ob die Altlast die Wasserversorgung benachbarter Grundstücke beeinflusst.

4. Rückwidmungserfordernisse

Soll eine Rückwidmung eines Baugrundstück zu Freiland geplant sein, hat der Gemeinderat raumordnungsrechtliche Grundlagenforschung zu betreiben. Er hat zu prüfen, inwieweit die Bauplatzausweisung und/oder die Rückwidmung den in § 3 ROG angestrebten Raumordnungszielen entspricht. § 3 ROG idF der ROG-Novelle 2002 gibt relativ wenig Aufschluss über die richtige Vorgangsweise beim Vorliegen einer Altlast. Es wird daher im Einzelfall zu prüfen sein, ob und inwieweit die Altlast einer (weiteren) Bebauung des Grundstückes entgegensteht. Gegen eine Rückwidmung spricht jedenfalls das in § 3 Abs 2 Z 2 Stmk ROG genannte Ziel der „Wiederbenutzbarmachung von abgenutzten Baugebieten“. Für eine Rückwidmung würde das Ziel der „Vermeidung der Gefährdung durch Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl“¹⁶⁾ sprechen. Hier wird im Einzelfall abzuwägen sein, welche Vorgangsweise seitens der Gemeinde eingeschlagen werden soll. Ziel der Gemeinde sollte jedenfalls sein, eine Sanierung der Altlast zu erreichen. Mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes kann hier deutlich **höherer und langfristigerer Druck** auf den Grundeigentümer ausgeübt werden als durch die bereits erfolgte Rückwidmung in Freiland. Durch die Einfügung des § 26 b ROG mit der ROG-Novelle 2002, wonach die Gemeinde Bebauungsfristen zur Sicherung einer Bebauung von Grundstücken erlassen kann, ist die Gemeinde (vor allem nach Ablauf der 15-jährigen Sanierungsfrist) durchaus in der Lage, bei bestehenden Baulandausweisungen den Druck auf den Grundeigentümer zur Sanierung des Grundstückes entsprechend zu erhöhen. Wenn die Gemeinde nach Ablauf der 15-jährigen Frist eine Bebauungsfrist festlegt, gleichzeitig aber Baubewilligungen bis zur Sanierung des Grundstückes nur mehr für die Sanierungsmaßnahmen selbst erteilen kann,¹⁷⁾ muss der Grundeigentümer zwangsläufig, bevor er die Bebauungsfrist einhalten kann, das Grundstück sanieren. Bebaut er das Grundstück nicht, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, das Grundstück entschädigungslos als Freiland auszuweisen oder den Grundeigentümer zur Leistung einer laufenden Investitionsabgabe heranzuziehen. Da Ziel der Gemeinde die Sanierung der Altlast sein muss, wird

12) Auch die nachfolgende Kontrolle der Landesregierung verhindert im Ergebnis, dass sich ein Projektant auf Zusagen seitens der Gemeinde verlassen kann.

13) Gemeinderäte, die gegen die Aufhebung stimmen, würden sich des Amtsmisbrauchs schuldig machen; der Investor hätte Amtshaftungsansprüche gegen die Gemeinde.

14) Ob und inwieweit die Landesregierung die Festlegung als Bauland-Aufschließungsgebiet im Falle des Vorliegens einer Altlast akzeptieren würde und inwieweit der Verwaltungsgerichtshof allenfalls in einem entsprechenden Verfahren die diesbezügliche Vorgangsweise der Gemeinde rechtlich unterstützen würde, kann freilich nicht gesagt werden; es käme hier auf einen entsprechenden Versuch an, der aus Sicht des Grundeigentümers jedenfalls überlegenswert wäre, da die Landesregierung sich nur ganz zu Beginn, nämlich im Verfahren zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes, gegen diese Vorgangsweise aussprechen könnte, was letztlich auch gegenüber der Landesregierung ein Höchstmaß an Rechtssicherheit bedeutet.

15) Vgl § 5 Abs 1 Z 4 Stmk BauG.

16) Vgl ebenfalls § 3 Abs 2 Z 2 Stmk ROG.

17) Siehe § 23 Abs 4 Stmk ROG.

sie regelmäßig eine laufende Investitionsabgabe einer Rückwidmung vorziehen.¹⁸⁾

C. Haftungsregelungen

Eine Unterlassung der Sanierungsgebietsausweisung bei Vorliegen einer Altlast kann für die Gemeinde **schwerwiegende haftungsrechtliche Folgen** haben. Die Sanierungsgebietsausweisung hat zweifellos auch Informationscharakter. Wenn der Käufer eines Grundstückes dieses im Vertrauen auf die Ausweisung im Flächenwidmungsplan kauft, die (der Gemeinde bekannte) Altlast nicht zumindest iSd § 22 Abs 7 Stmk ROG ersichtlich gemacht ist und der Verkäufer den Käufer über diese Altlast nicht informiert, so haftet zwar primär der Verkäufer dem Käufer für die dem Käufer durch die Unkenntnis der Altlast entstandenen finanziellen Nachteile. Ist der Verkäufer jedoch finanziell nicht in der Lage, den Käufer zu befriedigen, oder hat sich der Verkäufer durch geschickte Vertragsformulierungen von der eigenen Haftung befreit, so besteht die Möglichkeit, dass die **Gemeinde subsidiär zur Haftung herangezogen** wird. Natürlich wird der Käufer nachweisen müssen, dass die Gemeinde vom Bestehen der Altlast gewusst hat, was mitunter nicht unproblematisch sein dürfte.

Zur Vermeidung einer solchen Haftung ist es aus Sicht der Gemeinde erforderlich, die Regeln des Stmk ROG zur Ersichtlichmachung von mit einer Altlast kontaminierten Grundstücken möglichst rasch einzuhalten. Die Gewährleistungsbestimmungen der §§ 922 bis 933 ABGB, die im Wesentlichen die Haftung des Verkäufers einer kontaminierten Liegenschaft regeln, reichen unter Umständen nicht aus, den Käufer zu schützen. Der Käufer wird versuchen, sich bei der Gemeinde schadlos zu halten, wenn diese Fehler in der Ausweisung des Flächenwidmungsplanes gemacht hat. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Verkäufer einer kontaminierten Liegenschaft, wenn er selbst von der Kontamination

Kenntnis hatte, den Käufer über die Kontamination aufklären muss, weil dieser eine entsprechende Aufklärung nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs erwarten darf. Eine Altlast wird regelmäßig ein **ungewöhnlicher Mangel** sein. Dieser darf nicht verschwiegen werden. Im Zuge der Vertragsgestaltung wird zunehmend dazu übergegangen, der Frage der Kontamination einer Liegenschaft im Rahmen des Kaufvertrages besondere Bedeutung beizumessen. Gewissenhafte Vertragserichter prüfen daher, ob sich das Grundstück im Verdachtsflächenkataster befindet und ob bei der Gemeinde eine Ersichtlichmachung erfolgt ist. Erfahrene Juristen vermerken die Ergebnisse dieser Recherche im Kaufvertrag und legen fest, dass der Käufer sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zum Kauf entschlossen und den festgelegten Kaufpreis bezahlt hat. Eine solche Formulierung kann für die Gemeinde aus haftungsrechtlicher Sicht insbesondere dann gefährlich sein, wenn der Verkäufer sich vertraglich weigert, eine Garantie für die Altlastenfreiheit zu übernehmen. Wie immer man das Problem letztlich im Einzelfall löst, es empfiehlt sich sowohl für die Gemeinde und ihre Beauftragten als auch für Käufer und Verkäufer, der Frage des Bestehens von Altlasten von Anfang an hohe Aufmerksamkeit zu widmen.¹⁹⁾

- 18) Hier ist allerdings festzuhalten, dass in der Praxis die Regelung über die Bebauungsfrist noch keinerlei Erfahrungswerte aufweist. Beispielsweise spricht der Gesetzgeber lediglich von der Sicherung einer Bebauung „von unbebauten Grundflächen“, was bedeuten würde, dass dann, wenn sich auf dem Grundstück bereits ein einziges (wenn auch kleines) Bauwerk befindet, die Festlegung einer Bebauungsfrist nicht zulässig wäre.
- 19) Weiterführende Literatur: *Madl*, Ansprüche des Käufers einer altlastenbehafteten Liegenschaft, *ecolex* 1995, 703; *Thomas Schröfl*, Die Haftung des Unternehmens- und Liegenschaftserwerbs für Altlasten, *ecolex* 1990, 257; *Böhm*, Die „Altlastensanierung“ als Problem der ergänzenden Vertragsauslegung bzw Wegfall der Geschäftsgrundlage, *ÖZW* 1990, 79 und 104; *Schwarzer*, Rechtsfragen der Altlasten, in: *Funk* (Hrsg), *Abfallwirtschaftsrecht* (1993), 137 ff; *Thomasitz*, Das Altlastensanierungsgesetz, *ÖZW* 1990, 8; *Schröfl*, *Handkommentar zum Umweltschutzrecht*, 1992, 213 ff.

→ In Kürze

Gemeinden stehen immer öfter vor der Frage, wie sie mit kontaminierten Grundstücken in Ihrem Gemeindegebiet raumordnungsrechtlich umgehen sollen. Anhand der steiermärkischen Gesetzeslage erläutert der Autor die rechtlich erforderlichen Schritte der Gemeinde, wenn ihr eine Kontamination bekannt wird und denkt Möglichkeiten der Gemeinde an, um aus einer solchen Situation möglichst ohne Kosten, aber letztlich mit einer sanierten Liegenschaft wieder herauskommen.

→ Zum Thema

Über den Autor:

Dr. Georg Eisenberger ist Partner der Anwaltskanzlei Eisenberger & Herzog in Graz und Lektor für Bau- und Raumplanungsrecht an der TU-Graz.

→ Literatur-Tipp



Bergthaler/Wolfslehner (Hrsg), **Das Recht der Abfallwirtschaft²** (2004)

MANZ Bestellservice:

Tel.: (01) 531 61-100,

Fax: (01) 531 61-455,

E-Mail: bestellen@manz.at

Besuchen Sie unseren Webshop unter www.manz.at

Fit für die EU-Erweiterung? eastlex!

Top-Informationen, brisante Themen und Praxisbezug zum neuesten Wirtschafts- und Steuerrecht der EU-Beitrittskandidaten!

Jahresabonnement 2004 inkl. Versand (Inland) EUR 98,- Sonderpreis für *ecolex*- und *ZfRV*-Abonnenten inkl. Versand (Inland) EUR 88,-

