



G.-Nr. R1S.2021.05133
BRGE I Nr. 0053/2022

Entscheid vom 8. April 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Christian Hurter, Baurichter
Claude Reinhardt, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen **Rekurrentin**
A AG, [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerin**
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

Mitbeteiligte
2. B AG, [...]
3. C AG, [...]
4. D AG, [...]

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie
und Luft, Nr. [...]; Sanierung des belasteten Standorts [...]; Kostenverteilung
und Sicherstellung, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung [...] stellte die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) fest, dass die bis zum Zeitpunkt des Kostenverteilungsgesuchs anrechenbaren und zu verteilenden Kosten für altlastenrechtliche Massnahmen betreffend den belasteten Standort Nr. [...] (Kat.-Nrn. 1 und 2, L. 111, X) Fr. 81'782.35 exkl. MWST betragen (Dispositiv-Ziffer I.1) und verlegte diese auf die A AG (Fr. 16'356.45; 20 %), die B AG (Fr. 56'429.80; 69 %) sowie - als Ausfallkosten - den Kanton Zürich (Fr. 8'996.10; 11 %) (Dispositiv-Ziffer I.2). Die A AG wurde verpflichtet, dem Kanton Zürich innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Verfügung und Rechnungsstellung ihren Kostenanteil von Fr. 16'356.45 zu bezahlen, zuzüglich Verzugszins von 5 % nach Ablauf dieser Frist (Dispositiv-Ziffer I.3). Der Kanton Zürich wurde zur Erstattung von Fr. 25'352.55 an die B AG innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Verfügung verpflichtet (Dispositivziffer I.4). Sodann wurde festgehalten, künftig anfallende altlastenrechtliche Kosten auf dem genannten belasteten Standort würden gemäss Dispositivziffer I.2 verteilt, wobei die anrechenbaren Kosten im Rahmen eines separaten Verfahrens festgestellt würden; sollten weitere Untersuchungen neue Erkenntnisse zu Tage fördern, bleibe eine abweichende Kostenaufgabe vorbehalten (Dispositivziffer I.5). Weiter wurde die B AG zur Leistung einer Sicherheit verpflichtet (Dispositiv-Ziffer II). Schliesslich wurden die Gebühren für die Verfügung festgesetzt (Dispositiv-Ziff. III.1), entsprechend den jeweiligen Verursacheranteilen der A AG und der B AG überbunden (Dispositiv-Ziff. III.2) und im Übrigen auf die Staatskasse genommen (Dispositiv-Ziff. III.3).

B.

Mit Eingabe vom 18. Oktober 2021 erhob die A AG fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge:

- " 1. a) Die Rekurrentin sei von der Tragung von Kosten für altlastenrechtliche Massnahmen betreffend den Standort KbS-Nr. [...] (L. 111, X) unter Anpassung der Kostenanteile und Kosten der übrigen Verursacher zu befreien (und der mit Ziff. I./2 der Verfügung vom 16. September 2021 festgesetzte Kostenanteil der Rekurrentin somit auf 0% resp. CHF 0.00 festzulegen).

- b) Ziff. I./3 der Verfügung vom 16. September 2021 sei ersatzlos aufzuheben.
2. Ziff. III./2 sei so anzupassen, dass die A AG nicht zur Gebührentragung verpflichtet wird.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Gunsten der Rekurrentin."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 20. Oktober 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die B AG, die C AG und die D AG wurden als Mitbeteiligte in das Verfahren einbezogen.

D.

Mit Eingabe vom 15. November 2021 beantragte die Baudirektion unter Verweis auf den Mitbericht des AWEL vom 12. November 2021 die Abweisung des Rekurses. Die Mitbeteiligten verzichteten stillschweigend auf Einreichung einer Vernehmlassung.

E.

Mit Replik vom 16. Dezember 2021 und Duplik vom 20. Januar 2022 (unter Verweis auf den Mitbericht des AWEL vom 18. Januar 2022) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Mitbeteiligte liessen sich nicht vernehmen.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentin ist als Adressatin der angefochtenen Verfügung und Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 1, auf welchem sich der ganz überwiegende Teil des belasteten Standorts befindet, ohne Weiteres gemäss § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. Dies muss insbesondere auch mit Blick auf die Qualifikation des Anfechtungsobjekts gelten: Zwar ging das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in einem Entscheid betreffend eine Kostenverteilung für altlastenrechtliche Massnahmen, mit der - wie vorliegend - einerseits generell ein Verteilschlüssel festgelegt und andererseits für die bereits bekannten Kosten auch eine betragsmässige Aufteilung vorgenommen worden war, davon aus, dass es sich bei der angefochtenen Verfügung insgesamt um einen Zwischenentscheid im Sinne von § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 92 f. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) handle, und bejahte eine - ausnahmsweise - Anfechtbarkeit lediglich unter Hinweis darauf, der Beschwerdeführerin sei es angesichts eines Sanierungsunterbruchs und der voraussichtlich erst in einem Zeitraum von zwei Jahrzehnten erfolgenden Sanierung nicht zumutbar, sie auf die Anfechtung des Endentscheids zu verweisen (VB.2017.00618 vom 28. Februar 2019, E. 1, insb. E. 1.4). Indessen lässt sich der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Folgendes entnehmen: Von einem Zwischenentscheid im Sinne des BGG wird ausgegangen, wenn eine ausschliesslich prozentuale Festlegung der Kostenanteile erfolgt (BGr 1C_315/2020 vom 22. März 2021, E. 1.1); sind die Kostenanteile nicht nur prozentual, sondern auch betragsmässig bzw. mit dem voraussichtlichen Betrag bestimmt worden, handelt es sich um einen Endentscheid (BGr 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016, E. 1). In Konstellationen, in denen - wie vorliegend - neben einer teilweisen betragsmässigen Verteilung auch eine prozentuale Verteilung festgelegt und für zukünftige Kosten als anwendbar erklärt wird, geht das Bundesgericht von einem Endentscheid aus (BGr 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016, Sachverhalt lit. A und E. 1.1, unter Hinweis darauf, die noch nicht feststehenden Kosten liessen sich mit hoher Genauigkeit schätzen; BGE 142 II 232, Sachverhalt lit. A und nicht publizierte E. 1, wobei die ausstehenden Kosten betreffend lediglich festgehalten wird, mit welchem Betrag "schätzungsweise zu rechnen" sei). Für das vorliegende Verfahren (in welchem in der angefochtenen Verfügung ebenfalls eine Schätzung der zukünftigen Kosten erfolgt [Fr. 507'000.-- gemäss act. 3 S. 15]) ergibt sich somit, dass ein Eintreten auf den Rekurs nicht von der

Erfüllung der - im kantonalen Recht ohnehin nur sinngemäss anwendbaren - Voraussetzungen gemäss Art. 93 BGG abhängig ist. Dies erscheint insofern sachgerecht, als es sich jedenfalls bei der betragsmässigen Verlegung der bereits feststehenden Kosten zumindest um einen Teilentscheid handelt, der mit Blick auf die ebenfalls statuierte Zahlungsverpflichtung unmittelbar anfechtbar sein muss. Insbesondere kann der Umstand, dass sich die beantragte Abänderung der Quotenanteile aufgrund des Verweises in der - formell nicht angefochtenen - Dispositiv-Ziffer I.5 auch auf die zukünftige Kostenverteilung auswirken würde, nicht dazu führen, dass dem Rekurrenten eine Überprüfung der betragsmässig verlegten Kosten im jetzigen Zeitpunkt gänzlich verwehrt bliebe. Zugleich erschiene aber eine verfahrensmässige Auftrennung der Anfechtbarkeit in dem Sinne, dass nur bezüglich der betragsmässig verlegten Kosten eine Überprüfung der prozentualen Anteile verlangt werden könnte, hinsichtlich der erst zukünftig betragsmässig festgestellten Kosten die Quoten aber als noch unüberprüft gelten würden, künstlich und prozessökonomisch unsinnig, nachdem in beiden Konstellationen bezüglich der Quotenanteile grundsätzlich die gleichen Fragen zu beantworten sind. Entsprechend ist - in Übereinstimmung mit der Formulierung des Rechtsbegehrens - davon auszugehen, dass mit der vorliegend beantragten Abänderung des Kostenanteils der Rekurrentin letztlich generell deren Befreiung von einer Beteiligung an den Kosten altlastenrechtlicher Massnahmen intendiert und bei Gutheissung des Rekurses auch erreichbar ist. Aus diesem Grund besteht denn auch trotz eines betragsmässig festgelegten Anteils von weniger als Fr. 20'000.-- keine Einzelrichterzuständigkeit im Sinne von § 335 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2.

Dem Rekursverfahren liegt der folgende Sachverhalt zugrunde:

Der ca. 347 m² umfassende belastete Standort Nr. [...] liegt zur Hauptsache auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1, im Umfang von ca. 12 m² bzw. 3,5 % auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2 (weshalb auch dessen Eigentümerin, die C AG als Mitbeteiligte in das vorliegende Rekursverfahren einbezogen wurde). Bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 1 bestanden seit 1932 die folgenden Nutzungsverhältnisse: Von 1932 bis 1944 war die G Garage auf dem Grundstück tätig, während die Nutzung zwischen 1944 und 1970 unbekannt

ist. Anschliessend betrieb die E AG (welche später von der D AG übernommen wurde) bis 1975 ein Pneuhaus und in der Folge bis 1977 ein unbekannter Nutzer eine Garage. Von 1977 bis 1979 diente das Grundstück der - mittlerweile liquidierten - F AG als Betriebsstandort einer Autogarage. Seit 1979 betreibt die B AG auf dem Grundstück ein Pneuhaus.

Nachdem auf einem Nachbargrundstück der Parzelle Kat.-Nr. 1 eine starke Verschmutzung des Grundwassers mit den chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) Trichlorethen (bzw. Trichlorethylen; Tri) und insbesondere Tetrachlorethen (bzw. Tetrachlorethylen oder Perchlorethylen; Per) festgestellt worden war, fanden bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 1 zunächst eine historische Altlastenvoruntersuchung (vgl. act. 10.3 vom 10. August 2005) sowie technische Voruntersuchungen statt (vgl. act. 10.5 vom 12. Dezember 2008 und act. 10.8 vom 23. Dezember 2010). Mit Verfügung vom 5. April 2011 (act. 10.9) hielt die Baudirektion fest, eine abschliessende Beurteilung bezüglich Quelle und Herkunft der CKW-Belastung auf dem Areal L. 111 könne mit den vorliegenden, sich teils widersprechenden Untersuchungsergebnissen nicht vorgenommen werden. Da der Untergrund unter dem westlichen Grundstücksbereich mit grosser Wahrscheinlichkeit Belastungen über den Grenzwerten "unverschmutzt" aufweise, wäre die Grundlage für einen belasteten Standort im Sinne von Art. 32c des Umweltschutzgesetzes (USG) gegeben. Die Baudirektion stütze jedoch die - gutachterliche - These einer externen CKW-Quelle bis zum Vorliegen weiterer Erkenntnisse, weshalb sie altlastenrechtliche Untersuchungen auf potenziellen weiteren CKW-Standorten im Oberstrombereich auslöse. Bis zum Vorliegen neuer Erkenntnisse, die einen grossräumigen Zusammenhang der CKW-Verunreinigung im Untergrund und Grundwasser ermöglichen würden, verzichte die Baudirektion auf einen Eintrag der Liegenschaft in den Kataster der belasteten Standorte (KbS). Basierend auf den Resultaten der erwähnten Untersuchungen oder im Rahmen eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 behalte sich die Baudirektion die Anordnung von altlasten- und/oder abfallrechtlichen Massnahmen vor. Mit Kaufvertrag vom 4. Dezember 2014 (act. 5.4) verkaufte die B AG das Grundstück Kat.-Nr. 1 der A AG. Am 3. Juni 2015 verfügte das AWEL, ein Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 1 werde gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. b der Altlastenverordnung (AltIV) als belasteter und sanierungsbedürftiger Standort beurteilt und neu im KbS unter der Nummer [...] geführt; zugleich wurden zusätzliche Untersuchungen sowie eine Grund-

wasserüberwachung angeordnet (act. 10.11). Nachdem die A AG mit Schreiben vom 31. August 2017 (act. 10.18) die Einleitung eines Kostenverteilungsverfahrens beantragt hatte, erliess das AWEL - nach vorgängiger Gewährung des rechtlichen Gehörs - die angefochtene Verfügung.

3.1

Gemäss Art. 32d USG trägt der Verursacher die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte (Abs. 1). Sind mehrere Verursacher beteiligt, so tragen sie die Kosten entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung (Abs. 2 Satz 1). In erster Linie trägt die Kosten, wer die Massnahmen durch sein Verhalten verursacht hat (Abs. 2 Satz 2). 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 Satz 3). 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, mit weiteren Hinweisen). Die Behörde hat im Kostenverteilungsverfahren den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären, wobei die Parteien eine Mitwirkungspflicht trifft (Art. 46 Abs. 1 USG). Während in der Regel der Beweis als erbracht gilt, wenn die Behörde bzw. der Richter nach objektiven Massstäben von der Verwirklichung einer Tatsache überzeugt ist, gilt in gewissen Rechtsbereichen der Beweismassstab der überwiegenden Wahrscheinlichkeit, weil ein strikter Beweis nach der Natur der Sache nicht möglich oder nicht zumutbar erscheint. Im Bereich des Altlastenrechts hat das Bundesgericht die überwiegende Wahrscheinlichkeit für den Anteil der Mitverursachung bzw. die Kausalität genügen lassen, die sich - vorab wegen des Zeitablaufs - nicht mit letzter Sicherheit bestimmen lassen (BGE 144 II 332, E. 4.1.2, mit weiteren Hinweisen).

3.2

In der angefochtenen Verfügung wird die Kostenverteilung wie folgt begründet: Weil die G Garage von nicht im - für einen altlastenrechtlich relevanten Einsatz von CKW - kritischen Zeitraum von 1950 bis 1985 betrieben worden sei, könne eine Verursachung der Belastung durch den Betrieb dieser Garage ausgeschlossen werden. Auch sei nicht belegbar bzw. nicht überwiegend wahrscheinlich, dass die D AG CKW-haltige Substanzen eingesetzt und dadurch die CKW-Belastung am Standort verursacht habe. Demgegenüber sei belegt, dass die B AG CKW-haltige Mittel eingesetzt habe. Zwar gebe diese an, sie habe nur Lösungsmittel, die Tri enthalten, verwendet, weshalb sie nicht Verursacherin der Grundwasserbelastung mit dem Hauptschadstoff Per sein könne. Als Nachweis würden lediglich drei Bestell-/Lieferscheine aus den Jahren 2005 bis 2007 eingereicht (vgl. act. 10/17, Anhang G). Aufgrund der Branchenüblichkeit gehe das AWEL davon aus, dass auf dem fraglichen Grundstück von etwa 1975 bis mindestens 2007 CKW-haltige Produkte und dabei bis 2004 Per-haltige Produkte eingesetzt worden seien. Da zwei Jahre des letztgenannten Zeitraums auf den Betrieb eines Unbekannten (1975-1976), weitere zwei Jahre auf den Betrieb der F AG (1977-1978) und 25 Jahre auf die B AG (1979-2004) entfallen würden, sei die fragliche Zeitdauer zu 86 % der B AG und zu je 7 % der F AG und dem unbekanntem Nutzer zuzuschreiben.

Neben diese Verhaltensstörer trete aufgrund der Grundeigentümerstellung die Rekurrentin als Zustandsstörerin. Diese könne sich von der Kostentragungspflicht nicht befreien, da im Erwerbszeitpunkt zwar das Grundstück nicht im KbS eingetragen gewesen sei, jedoch altlastenrechtliche Untersuchungen seit 2004 im Gang gewesen seien und der Rekurrentin zudem bekannt gewesen sei, dass auf dem Grundstück seit langer Zeit eine Autowerkstatt (Garage) betrieben werde, welche noch immer in Betrieb sei. Die Rekurrentin hätte mit der Möglichkeit der Belastung rechnen können und dementsprechend Abklärungen durchführen müssen. Daran ändere auch die Berufung auf vor Vertragsschluss erfolgte Kontakte mit dem AWEL, bei denen der fehlende Eintrag im KbS kommuniziert worden sei, nichts, zumal es nicht Aufgabe des AWEL sei, im Rahmen von Grundstücksverkäufen eine Einschätzung für mögliche altlastenrechtlich relevante Belastungen bei nicht vorhandenem KbS-Eintrag abzugeben. Nicht zu berücksichtigen sei auch die im Kaufvertrag enthaltene Klausel, wonach der Verkäufer erkläre, dass ihm

keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen bekannt seien, und wonach bei wider Erwarten hervortretenden Altlasten der Verkäufer sich verpflichte, für die Kosten der Beseitigung aufzukommen; dies insbesondere deshalb, weil es nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung sein könne, die fragliche Klausel auszulegen und die vertragsrechtlichen Folgen des Umstands zu erörtern, dass die verkäuferseitige Zusicherung offenbar wider besseres Wissen erfolgt sei.

Hinsichtlich der Festlegung der Kostenanteile wird sodann ausgeführt, es sei naheliegend, dass ein saniertes Grundstück wertmässig höher zu bewerten sein werde als ein potentiell sanierungsbedürftiges; der Grundstückswert dürfte sich grundsätzlich mit jeder durchgeführten altlastenrechtlichen Massnahme um deren Kosten erhöhen. Den Kaufpreis betreffend sei zu berücksichtigen, dass die Rekurrentin aufgrund des Unternehmenszwecks als branchenkundige Fachperson gelten könne, wobei bei Mitwirkung von Fachpersonen grundsätzlich davon auszugehen sei, dass sich die Belastung bzw. das sich aus ihr ergebende finanzielle Risiko im Kaufpreis niedergeschlagen habe. Im Kaufvertrag würden sich keine ausdrücklichen Angaben finden, ob der bezahlte Kaufpreis untersetzt sei. Die Rekurrentin habe jedoch nach eigener Darstellung (im Rahmen der Standortdokumentation [act. 10.17]) einen vertraglichen Anspruch auf Rückvergütung der "mit der Beseitigung solcher Altlasten entstehenden Kosten". Damit werde die Rekurrentin einerseits von der Wertsteigerung des Grundstücks profitieren und andererseits die entstehenden Kosten zumindest teilweise von der B AG (als Verkäuferin) zurückverlangen können. Im Endeffekt bewirke diese Klausel das Gleiche wie ein untersetzter Kaufpreis, weshalb von einem wirtschaftlichen Vorteil auszugehen sei. Dieser sei aufgrund der Lage des Grundstücks und dessen Baulandeigenschaft zudem nicht unwesentlich. Das Bonitätsrisiko der Vereinbarung müsse die Rekurrentin tragen. Damit rechtfertige sich eine Kostentragung der Rekurrentin als reine Standortinhaberin von insgesamt 20 %. Entsprechend würden 69 % auf die B AG und je 5,5 % auf die F AG und den unbekanntem Nutzer entfallen, wobei die Kostenanteile der beiden Letztgenannten, mithin insgesamt 11 % der Kosten, der Kanton als Ausfallkosten übernehme.

4.1.1

Die Rekurrentin rügt zunächst, dass sie zu Unrecht nicht gestützt auf Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG von der Kostentragungspflicht befreit worden sei. Im Zeitpunkt der Veräusserung habe die B AG als Verkäuferin auf dem Grundstück "ein Pneuhaus / einen Pneuwechsel" betrieben, d.h. Felgen und Reifen von Fahrzeugen gewechselt. Entgegen der angefochtenen Verfügung habe sie somit keine "Werkstatt (Garage)" betrieben. Insoweit sei der Sachverhalt fehlerhaft festgestellt worden. Aufgrund einer Besichtigung des Grundstücks sei die Rekurrentin über den Pneuwechselbetrieb informiert gewesen; weitere Kenntnisse habe sie jedoch nicht gehabt und aufgrund der Tätigkeit der B AG auch nicht haben können. Auf Erkundigung der Rekurrentin habe ihr die Verkäuferin sodann mitgeteilt, dass sie keine Kenntnisse von Schadstoffbelastungen auf dem Grundstück habe und dieses nicht im KbS eingetragen sei. Entsprechend hätten die Parteien die fragliche Klausel im Kaufvertrag formuliert. Die Rekurrentin habe keinen Grund gehabt, diesen Angaben nicht zu trauen oder sie zu hinterfragen. Schliesslich habe die Rekurrentin auch eigene Abklärungen vorgenommen: UN, der für sie kollektiv zeichnungsbe-rechtigt sei, habe sich in ihrem Auftrag beim AWEL telefonisch und anlässlich eines spontanen persönlichen Besuchs nach möglichen Belastungen und der Altlastensituation des Grundstücks erkundigt. Dabei sei ihm stets kommuniziert und dokumentiert worden, dass das Grundstück nicht im KbS eingetragen sei. Hinweise, wonach eine Belastung zu erwarten sei, seien nicht mitgeteilt worden. Dies sei wohl darauf zurückzuführen, dass auch die angefragte Person im AWEL aufgrund des fehlenden Eintrags im KbS (bzw. im ursprünglichen Verdachtsflächenkataster [VFK]) davon ausgegangen sei, dass für die fragliche Liegenschaft kein Altlastenverdacht vorliege. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb es das AWEL in den Jahren 2008 bis 2010 trotz der durchgeführten Altlastenuntersuchungen unterlassen habe, einen Eintrag im KbS vorzunehmen, wäre ein solcher doch zwingend angezeigt gewesen, da mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten gewesen sei, dass auf der Parzelle ein belasteter Standort vorliegen könnte. Nach Erlass der Verfügung vom 5. April 2011 (act. 10.9; vgl. dazu E. 2) habe es bis zum Eintrag im KbS mit Verfügung vom 3. Juni 2015 (act. 10.11) in Bezug auf die Belastung des Standorts keine neuen Erkenntnisse mehr gegeben. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Eintrag nicht bereits 2011 oder zumindest 2013 erfolgt sei. Der fehlende Eintrag im VKF bzw. KbS vor dem 3. Juni 2015 beweise, dass ein Altlastenverdacht sogar für die Fachpersonen des AWEL

aufgrund der Betriebe am Standort nicht zu erwarten gewesen sei. Der Eintrag sei denn auch nicht aufgrund der Kenntnisse des AWEL über die Betriebe, sondern über die nachgewiesenen Grundwasserbelastungen, die der Rekurrentin aber im Erwerbszeitpunkt nicht bekannt gewesen seien, erfolgt. Der weniger fachkundigen Rekurrentin könnten die fehlenden Kenntnisse nicht zum Vorwurf gemacht werden. Der an die Rekurrentin gerichtete Vorwurf eines unsorgfältigen Vorgehens treffe nicht zu resp. falle aufgrund der unterlassenen Eintragung des Standorts im KbS auf die Vorinstanz zurück. Die Rekurrentin habe bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben können.

4.1.2

In ihrer Vernehmlassung entgegnet die Vorinstanz ergänzend zur angefochtenen Verfügung, bei der Rekurrentin handle es sich um eine professionelle Immobiliengesellschaft. Es könne seit Längerem als allgemein bekannt gelten, dass Betriebe im Zusammenhang mit Motorfahrzeugen ("allgemeines Autogewerbe") umweltgefährdende Stoffe verwenden würden; dies gelte unabhängig davon, ob es sich um eine eigentliche Werkstatt oder um ein Pneuhaus handle, würden doch CKW zum Reinigen und Entfetten eingesetzt (wobei die Vorinstanz in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden Chlorierte Kohlenwasserstoffe [CKW], Stoffeigenschaften, von Mai 2008, aktualisierte Version September 2009 [im Folgenden: ChloroNet Leitfaden] verweist). Das Pneuhaus und die dafür eingerichteten Garagenräumlichkeiten seien im Zeitpunkt des Grundstückerwerbs noch vorhanden und für die Rekurrentin erkennbar gewesen, weshalb diese mit der Möglichkeit einer Belastung habe rechnen müssen. Auch habe sie nicht darauf vertrauen dürfen, dass in der Vergangenheit keine Reparaturen und dergleichen durchgeführt worden seien. Dem Vorwurf, wonach das AWEL nicht die nötigen Auskünfte erteilt habe, sei entgegenzuhalten, dass bei Erkundigung danach, ob ein Kataster-Eintrag bestehe, die entsprechende Auskunft ("ja/nein") erteilt werde. Auskunft darüber, ob allenfalls bereits Untersuchungen vorgenommen worden seien und ein Katastereintrag drohe, könnten - wenn dies nicht spezifisch verlangt werde - jedoch nicht erteilt werden, da dafür Nachforschungen erforderlich wären, zu denen nur bei entsprechender Nachfrage Anlass bestehe. Dass die Rekurrentin generell solche Informationen angefragt und diese nicht erhalten habe, scheine äusserst zweifelhaft und werde bestritten. Auch aus dem Umstand, dass der Standort erst nach dem Erwerb des Grundstücks in den KbS eingetragen worden sei, könne die Rekurrentin

nichts herleiten. Ein fehlender Katastereintrag führe nicht per se zum Gelingen des Sorgfaltsbeweises, zumal sich die Frage der Kenntnis einer möglichen Belastung fast immer bei im Erwerbszeitpunkt nicht eingetragenen Grundstücken stellen dürfte, da ein KbS-Eintrag einer Befreiung von vornherein entgegenstünde. Unzutreffend sei, dass das AWEL keine mögliche Belastung erkannt habe, andernfalls keine Untersuchungen angeordnet worden wären. Die Belastungssituation sei aber lange mit Unklarheiten bezüglich Ursache, Ausmass und Ausdehnung verbunden gewesen; zudem seien neue wissenschaftliche Erkenntnisse abgewartet worden, die auf der Plattform ChloroNet erschienen seien. Es mache keinen Sinn, gestützt auf eine unklare Faktenlage einen Standort auf Vorrat im KbS einzutragen. Zudem sei es schlicht nicht möglich, sämtliche möglichen belasteten Standorte gleichzeitig und innert derselben Frist zu erfassen und zu untersuchen.

4.1.3

Die Rekurrentin bringt in der Replik ergänzend vor, es werde bestritten, dass bekannt sei, dass Betriebe im Zusammenhang mit Motorfahrzeugen umweltgefährdende Stoffe verwendeten. Dies treffe auf den Pneuwechsel und Pneuhandel nicht zu. Beim im Handelsregisterauszug der B AG genannten "Handel mit Autoreifen, Felgen und weiteren branchenbezogenen Artikeln" handle es sich nicht um einen Betrieb im Zusammenhang mit Motorfahrzeugen, für den Wechsel und Verkauf von Pneus und Felgen würden in der Regel keine Lösungsmittel eingesetzt und vor Ort sei keine Werkstatt zu erkennen gewesen, was noch heute so sei und nötigenfalls an einem Augenschein verifiziert werden könne. Weiter sei das Mass der gebotenen Sorgfalt tiefer, wenn einem Käufer seitens des Verkäufers eine Zusicherung gemacht werde, dass keine Belastungssituation bekannt sei. Hinsichtlich der Anfrage beim AWEL wird geltend gemacht, dieses wäre gestützt auf Art. 10e ff. USG und das Öffentlichkeitsprinzip zur umfassenden Information verpflichtet gewesen. Sodann habe die Rekurrentin vom Leitfaden ChloroNet keine Kenntnis gehabt. Die Rekurrentin macht überdies Ausführungen zur Erhebung des VFK und dessen Überführung in den KbS und wiederholt in diesem Zusammenhang, der Nicht-Eintrag durch das AWEL sei bewusst erfolgt, weil bei einem Pneuhaus gerade nicht von einer Belastung auszugehen sei. Weiter vermöge das AWEL nicht zu erklären, welche neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse zu einer Neubewertung der Situation geführt haben sollten; dies werde somit bestritten. Es sei nicht erklärbar, weshalb das AWEL, nachdem ihm die - gemäss Verfügung vom 3. Juni 2015 (act. 10.11; vgl. E. 2) zur

Hauptsache relevante - Porenluftuntersuchung vom 7. Juni 2011 (act. 10.10) vorgelegen habe, fast vier Jahre mit einem Eintrag im KbS zugewartet habe.

Die Vorinstanz weist demgegenüber in ihrer Duplik darauf hin, mindestens die Möglichkeit einer umweltrechtlich relevanten Belastung sei offensichtlich auch für die Rekurrentin erkennbar gewesen, andernfalls keine Altlastenklausel im Kaufvertrag vereinbart worden wäre. Hinsichtlich der vor dem Grundstückserwerb erfolgten Erkundigung beim AWEL sei zu beachten, dass sich eine umfassende Anfrage (bzw. die Offenlegung aller Dokumente) nach dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG) gerichtet hätte und daher ohnehin schriftlich zu stellen gewesen wäre, wobei zudem insbesondere die Einwilligung der Grundeigentümerin einzuholen gewesen wäre.

4.2.1

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Sorgfaltsbeweis im Sinne von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG kann sich der Standortinhaber auf eine Unkenntnis der Belastung 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, aber auch aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks durch Rechtsvorgänger oder sonstiger Umstände des Einzelfalls ergeben (BGE 142 II 232, E. 4.3).

4.2.2

Wie die Rekurrentin selbst festhält, war ihr im Erwerbszeitpunkt bekannt, dass auf dem Grundstück im damaligen Zeitpunkt ein von der B AG geführter Pneuwechselbetrieb bestand. Dass lediglich ein reiner Pneuhandel betrieben worden wäre - wovon bei isolierter Betrachtung des Handelsregisterauszugs (vgl. act. 5.3) unter Umständen hätte ausgegangen werden können -, macht sie damit zu Recht nicht geltend. Entgegen den rekurrentischen Vorbringen muss nun aber bereits im Zusammenhang mit einem Pneuwechselbetrieb mit dem Einsatz von CKW-haltigen Substanzen gerechnet werden. Entsprechend weist bezüglich der vorliegend betroffenen Parzelle denn auch bereits die Verfügung vom 5. April 2011 darauf hin, die Betriebsgeschichte

zeige, dass die B AG für die Befestigung von Auswuchtblei an Aluminiumfelgen das Lösungsmittel Tri für das Entfetten von Klebstellen verwendet habe, wobei die 5-Liter-Gebinde (Blechkanister) im ebenerdigen Anbau des Wohnhauses gelagert worden seien (act. 10.9 S. 2; vgl. im Detail die historische Altlastenvoruntersuchung vom 10. August 2005 [act. 10.3], S. 4 f.). In gleicher Weise wird die Verwendung von Tri in der - von der Rekurrentin zusammen mit dem Kostenverteilungsgesuch eingereichten - Standortdokumentation aufgeführt, unter Verweis auf entsprechende Angaben eines seit 1985 im Betrieb tätigen Mitarbeiters sowie der in E. 3.2 bereits erwähnten Bestell- und Lieferscheine (act. 10.17 S. 8 und Anhang G).

Hinzu kommt nun, dass mit der im Erwerbszeitpunkt bestehenden und der Rekurrentin unbestrittenermassen bekannten Nutzung des Areals unter anderem als Pneuwechselbetrieb eine Nähe zum Autogewerbe bestand, die ihrerseits dazu führte, dass ohne weitergehende Abklärungen (namentlich zur Betriebsgeschichte) auch mit der Möglichkeit des Einsatzes anderer CKW-haltiger Substanzen und damit einer entsprechenden Belastung gerechnet werden musste. Insofern kann es daher auch nicht darauf ankommen, dass vorliegend die massgebliche Belastung mit Per erfolgte, da aufgrund der genannten Umstände auch für den Einsatz dieses Stoffes Anhaltspunkte im Sinne der zitierten Rechtsprechung bestanden. Die im Leitfaden Chloronet enthaltene Übersicht der möglichen CKW-Anwendungen nach Branchen bestätigt, dass für das Allgemeine Autogewerbe sowohl bezüglich Tri als auch bezüglich Per eine Verwendung als wahrscheinlich erachtet wird (Leitfaden Chloronet, S. 4). Unerheblich ist, ob die Rekurrentin konkret vom genannten - aus den Jahren 2008/2009 stammenden - Leitfaden Kenntnis hatte; entscheidend ist allein, dass im Erwerbszeitpunkt (2014) aufgrund des damaligen Kenntnisstandes bezüglich CKW-Belastungen jedenfalls eine professionelle Immobiliengesellschaft wie die Rekurrentin ausgehend von der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks - und zwar wie aufgezeigt sowohl der spezifischen Nutzung als Pneuwechselbetrieb als auch der damit bestehenden Nähe zum allgemeinen Autogewerbe im Sinne möglicher früherer Nutzungen - Anhaltspunkte für die Verwendung entsprechender umweltrelevanter Stoffe hätte haben müssen. Unter diesen Umständen, namentlich mit Blick auf die unstrittige Nutzung als Pneuwechselbetrieb, erweist sich denn auch der in der Replik erwähnte Augenschein (bezüglich der Frage, ob auf dem Grundstück eine Werkstatt vorhanden sei) als entbehrlich,

umso mehr, als damit die allein massgeblichen Verhältnisse im Erwerbszeitpunkt ohnehin nicht eruierbar wären.

4.2.3

An dieser Einschätzung vermögen sodann die seitens der Rekurrentin angeführten Erkundigungen bei der Verkäuferin und die von dieser abgegebene Zusicherung nichts zu ändern. Im Kaufvertrag (act. 5.4) wird insoweit in Ziff. V.1 unter dem Titel "Gewährleistung / Altlasten" unter anderem Folgendes festgehalten: "Nach Einsicht durch den Käufer in den Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster (Stand 30.05.2014) des GIS-Zentrum, S.-Strasse 14 in X, kann festgestellt werden, dass sich das Kaufobjekt nicht darin befindet. [Absatz] Der Verkäufer erklärt somit, dass kein Verdacht auf verborgene Mängel besteht und ihm insbesondere keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Kaufobjektes als belasteter Standort bzw. als Altlast i.S. der Umweltschutzgesetzgebung (USG) führen würden, und sich das Kaufobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte bzw. über die Altlasten befindet. [Absatz] Sollten wider Erwarten Altlasten (Abfall) im Sinne des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Zürich, respektive nach der Umweltschutzgesetzgebung hervortreten, verpflichtet sich der Verkäufer für die mit der Beseitigung solcher Altlasten entstehenden Kosten alleine aufzukommen."

Festzuhalten ist vorab, dass eine solche vertragliche Regelung der privatrechtlichen Gewährleistung nicht per se zu einer Befreiung des Käufers von der öffentlich-rechtlichen Kostenbeteiligung nach Massgabe des Altlastenrechts führen kann, hätten es doch die privaten Parteien andernfalls in der Hand, durch entsprechende Vertragsgestaltung die Kostenbeteiligung des Standortinhabers und Zustandsstörers bzw. die spezifischen altlastenrechtlichen Voraussetzungen eines allfälligen Verzichts auf dessen Inanspruchnahme zu unterlaufen. Entsprechendes macht die Rekurrentin zu Recht auch gar nicht geltend, wobei im Übrigen darauf hinzuweisen ist, dass auch der grundsätzlich anerkannten Berücksichtigung eines liquiden zivilrechtlichen Innenverhältnisses im Rahmen der Kostenverteilung (vgl. Pierre Tschannen, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., Hrsg. Vereinigung für Umweltrecht/Helen Keller, Zürich 1998 ff., Art. 32d Rz. 31) vorliegend keine gesonderte Bedeutung zukäme, da sie sich mit der Frage der Berücksichtigung der Belastung im Rahmen der Preisfindung überschneidet

(vgl. zu Letzterem E. 5.3). Soweit die Rekurrentin demgegenüber wie aufgezeigt davon ausgeht, die fragliche Zusicherung wirke sich zu ihren Gunsten auf die Möglichkeit, den Sorgfaltsbeweis im Sinne von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG zu führen, aus, ist ihr zu widersprechen. Unzutreffend ist zunächst, dass bei erfolgter Zusicherung seitens des Verkäufers von vornherein das Mass der gebotenen Sorgfalt tiefer anzusetzen wäre. Eine solche Differenzierung findet weder im Gesetz noch in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Stütze und erscheint - mit Blick auf die vorstehend erwähnte Problematik einer Parteidisposition über die Voraussetzungen der altlastenrechtlichen Kostenbeteiligung - auch nicht sachgerecht. Soweit sich die Rekurrentin sodann darauf beruft, sie habe keinen Grund gehabt, die Angaben der Verkäuferin zu hinterfragen, so erweist sich auch dieses Argument als unbehelflich, nachdem - wie in E. 4.2.2 dargelegt - gerade Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung bestanden und sich die Rekurrentin als Käuferin hinsichtlich der dadurch gebotenen weitergehenden Abklärungen selbstredend nicht mit einer blossen gegenteiligen Zusicherung der anderen Vertragspartei zufriedengeben durfte.

4.2.4

Nichts anderes gilt hinsichtlich der von der Rekurrentin angeführten Erkundigungen beim AWEL. Zu Recht weist die Vorinstanz insoweit darauf hin, dass eine blosser Anfrage betreffend Erfassung des Grundstücks im Kataster der belasteten Standorte keine umfassende spontane Informationspflicht der Behörde auszulösen vermag. Etwas anderes ergibt sich weder aus Art. 10e ff. USG noch aus dem Öffentlichkeitsprinzip. Im Gegenteil ist der Vorinstanz auch insoweit zuzustimmen, als die fraglichen Auskünfte - nebst einer entsprechenden Formulierung der Anfrage - an weitergehende Voraussetzungen (namentlich betreffend die Zustimmung der damaligen Grundeigentümerin) gebunden gewesen wären. Die Rekurrentin hat jedoch nicht substantiiert dargetan, dass sie überhaupt eine entsprechende, über die blosser Abfrage des Eintrags im KbS hinausgehende Anfrage gestellt hätte. Darauf, dass solches nicht der Fall gewesen sein dürfte, weist neben der (trotz der in Art. 46 Abs. 1 USG statuierten Mitwirkungspflicht) fehlenden Dokumentation auch die in E. 4.2.3 zitierte Formulierung im Kaufvertrag hin, die lediglich eine Einsicht der Käuferin in den KbS, jedoch keine weitergehenden Anfragen an das AWEL erwähnt. Gleiches gilt für die seitens der Rekurrentin zitierte E-Mail von UN (vgl. act. 10.39 [Beilage 4]). Bei dieser Sachlage kann im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung auf die von der Rekurrentin als Beweisofferte

genannte Zeugenbefragung von UN verzichtet werden (was im Übrigen - im Lichte des in E. 4.2.3 Ausgeführten - in gleicher Weise auch für die Zeugenbefragung von UN zum Gegenstand der Angaben der Verkäuferin gilt).

Unbehelflich ist schliesslich auch die rekurrentische Argumentation betreffend den im Erwerbszeitpunkt fehlenden Eintrag im KbS (sowie das vorgängige Fehlen eines Eintrags im VFK). Zunächst kann aus dem blossen Fehlen eines entsprechenden Eintrags nicht abgeleitet werden, dass keine Hinweise auf eine mögliche Belastung bestanden hätten, wäre doch andernfalls der in Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG vorgesehene Sorgfaltsbeweis letztlich deckungsgleich mit der Frage des Vorliegens oder Nichtvorliegens eines KbS-Eintrags, was weder der gesetzlichen Konzeption noch der in E. 4.2.1 wiedergegebenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung entspricht. Zu beachten ist dabei, dass im Gegensatz zum Misslingen des Sorgfaltsbeweises - für das es bereits genügt, dass Anhaltspunkte hätten bekannt sein müssen, aufgrund derer mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war - für den Eintrag in den KbS vorausgesetzt wird, dass bei einem bestimmten Standort feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass er belastet ist (Art. 5 Abs. 3 AltIV). Was sodann den konkret in Frage stehenden Standort betrifft, so ergibt sich bereits aus der Verfügung vom 5. April 2011 (act. 10.9), dass entgegen der Rekurrentin eine Belastung nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil als möglich erachtet wurde, jedoch eine abschliessende Beurteilung noch nicht vorgenommen werden konnte (vgl. hierzu bereits E. 2). Diese Einschätzung ist plausibel, stand doch aufgrund der damals vorliegenden Messungen, die im Oberstrombereich eine höhere CKW-Summenkonzentration als im Abstrombereich auswiesen, die These einer ausserhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 1 zu verortenden Quelle der Belastung im Raum (vgl. act. 10.9, insbesondere S. 2 f.). Auch wenn zugleich für die Per-Konzentration das umgekehrte Verhältnis ermittelt worden war, liess sich insoweit erst sagen, dass dieser Sachverhalt tendenziell für die These einer Per-Quelle unter dem Wohn- und Bürogebäude oder aber knapp westlich davon (im Strassenbereich) sprechen würde und zumindest davon ausgegangen werden könne, dass sich die Quelle oder eine von mehreren Quellen im flachen Grundwassergebiet befinde (act. 10.9 S. 4). Dass daher nicht umgehend ein KbS-Eintrag erfolgte, sondern zunächst die These einer externen CKW-Quelle gestützt und alllastenrechtliche Untersuchungen auf potenziellen weiteren CKW-Standorten im Oberstrombereich ausgelöst wurden (act. 10.9 S. 5), ist daher nicht zu beanstanden. Wie sich der Verfügung

des AWEL vom 3. Juni 2015 entnehmen lässt, ergab die Anfang Juni 2011 auf der entgegengesetzten Strassenseite im Abschnitt [...] (und damit noch nicht im gesamten Oberstrombereich [vgl. zu dessen Lage act. 10.5, insb. Anhang 3 und act. 10.8, insb. Anhang 1]) durchgeführte Porenluft-Messkampagne (vgl. dazu act. 10.10) keine bzw. nur Spurenbelastungen mit CKW. In der genannten Verfügung wird sodann festgehalten, auch weitere, in jüngerer Vergangenheit durchgeführte Untersuchungen von untersuchungsbedürftigen Standorten im näheren und weiteren Umfeld der Liegenschaft L. 111 hätten keine Hinweise auf Schadstoffmigrationen, die sich nachteilig auf diesen Standort auswirken würden, gezeigt. Basierend auf der aktuellen Datenlage müsste die These des Standortgutachters betreffend externe CKW-Quelle weitestgehend widerlegt werden. Schliesslich seien zwischenzeitlich auf der ChloroNet-Plattform die Standortabgrenzungs- bzw. -eintragungskriterien festgelegt worden. Gestützt auf die entsprechende Publikation würden die im Rahmen der Porenluftmessungen ermittelten Konzentrationswerte einen Eintrag in den KbS als belasteter Betriebsstandort rechtfertigen. In der gleichen Verfügung wird schliesslich auch dargelegt, im Bereich der Liegenschaft L. 111 sei eine eindeutige Grundwasserfliessrichtung nicht erkennbar, weshalb eine recht hohe Wahrscheinlichkeit bestehe, dass die in der Oberstrommessstelle gemessenen CKW-Konzentrationen vom Standort "L. 111" stammten und durch den pumpbedingten Absenktrichter angezogen worden seien (vgl. zum Ganzen act. 10.11 S. 2 f.). Wie sich den zitierten Erwägungen entnehmen lässt, ist entgegen dem rekurrentischen Vorbringen nachvollziehbar, weshalb der Eintrag des streitbetroffenen Standorts erst mit Verfügung vom 3. Juni 2015 erfolgt ist und weshalb dieser insbesondere auch nicht unmittelbar nach Vorliegen der Porenluftuntersuchungen betreffend L. 114 und 120 im Jahr 2011 vorgenommen wurde. Vor allem aber ist klar erkennbar, dass der Eintrag vorgängig nicht deshalb unterblieben war, weil das AWEL keine Anhaltspunkte, aufgrund derer mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war, erkannt hätte. Ausschlaggebend war vielmehr die Notwendigkeit einer die Umgebung miteinbeziehenden Gesamtbetrachtung, um Klarheit über die Quelle der Belastung zu erlangen und die ursprüngliche gutachterliche These einer externen Quelle ausschliessen zu können. Kann somit entgegen der Rekurrentin aus dem im Erwerbszeitpunkt fehlenden KbS-Eintrag nicht darauf geschlossen werden, dass die Fachpersonen des AWEL damals die Möglichkeit einer Belastung noch nicht erkannt hätten, so geht auch das daraus abgeleitete Argument, wonach entsprechend auch die Rekurrentin solches nicht habe erkennen können, fehl.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass für die Rekurrentin im Erwerbzeitpunkt insbesondere ausgehend von der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks Anhaltspunkte hätten bekannt sein müssen, aufgrund derer mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war. Entsprechend misslingt der Sorgfaltsbeweis im Sinne von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG, so dass eine gestützt auf diese Bestimmung erfolgende Befreiung der Standortinhaberin von der Kostenbeteiligung vorliegend ausscheidet.

5.1.1

Die Rekurrentin macht weiter geltend, gemäss bundesgerichtlicher Praxis sei eine Kostenpflicht für den Zustandsstörer in Höhe von 10 % und mehr nur zulässig, wenn ein weiterer Umstand hinzutrete, wobei - nebst vorliegend ohnehin unstreitig nicht realisierten Konstellationen - insbesondere zu berücksichtigen sei, ob der Zustandsstörer durch die Belastung und/oder Sanierung einen (nicht unwesentlichen) wirtschaftlichen Vorteil erlange oder erlangen werde. Liege kein solcher weiterer Umstand vor, müsse der Kostenanteil des blossen Standortinhabers erheblich unter 10 % festgesetzt oder auf dessen Kostenbeteiligung ganz verzichtet werden.

Vorliegend gehe die Vorinstanz fälschlicherweise davon aus, dass sich die Belastung im Kaufpreis niedergeschlagen habe oder aber dass sich ein Gewährleistungsanspruch aus dem Kaufvertrag wertsteigernd auswirke und die Rekurrentin dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil habe. Ersteres betreffend sei die Rekurrentin entsprechend der erhaltenen Zusicherung davon ausgegangen, ein nicht schadstoffbelastetes Grundstück zu erwerben. Angesichts dieser Ausgangslage wäre die Annahme, dass ein untersetzter Kaufpreis vereinbart wurde, abwegig. Der Kaufpreis von Fr. 1,677 Mio. für ein Grundstück von 652 m² (somit Fr. 2'572.10 / m²) habe den damaligen Realitäten bzw. Marktverhältnissen für den Erwerb eines solchen Grundstücks entsprochen. Die Kosten der Schadstoffbelastung seien nicht preismindernd in den Kaufpreis eingeflossen. Sofern diesbezüglich Zweifel bestünden, wäre die Angemessenheit bzw. "Nichtuntersetzung" des Kaufpreises unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Dezember 2014 durch das Baurekursgericht gutachterlich zu klären. Davon ausgehend, dass der bezahlte Kaufpreis dem Kaufpreis für nicht belastetes Land entsprach, könne allein wegen der Sanierung kein höherer Wiederverkaufspreis gelöst werden. Irrelevant sei eine allfällige konjunkturelle Preissteigerung. Die Sanierung führe auch

nicht zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten, da sich diese aus Zonenplan und BZO ergäben. Angesichts der nicht eingeschränkten Verkäuflichkeit beim Erwerb durch die Rekurrentin könne auch nicht von einer Verbesserung der Verkäuflichkeit durch die Sanierung ausgegangen werden. Weiter sei die seitens der Vorinstanz herangezogene Rechtsprechung insofern nicht einschlägig, als die in den jeweiligen Entscheiden zu beurteilenden Sachverhalte mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht zu vergleichen seien, indem die jeweiligen Standortinhaber Kenntnisse über die Belastung gehabt hätten und zum Teil ein untergesetzter Kaufpreis bezahlt oder von eingesparten Kosten profitiert worden sei. Schliesslich würde vorliegend auch ein allfälliger kaufvertraglicher Gewährleistungsanspruch lediglich zu einem Ausgleich der Vermögensminderung im Sinne einer Geltendmachung des eigenen Schadens führen, wodurch aber bei der Rekurrentin kein wirtschaftlicher Vorteil resultiere, ganz abgesehen davon, dass es der Rekurrentin angesichts der finanziellen Situation der B AG nicht gelingen werde, dieser gegenüber je einen allfälligen gerichtlich festgestellten zivilrechtlichen Anspruch vollstrecken zu lassen. Auch entstehe der Rekurrentin durch die jahrelangen Verzögerungen ein erheblicher - gegebenenfalls gutachterlich zu ermittelnder - Schaden durch ausbleibende Mieteinnahmen, der einen allfälligen (bestrittenen) wirtschaftlichen Vorteil bei weitem übersteigen würde.

5.1.2

Die Vorinstanz hält vernehmlassungsweise zunächst fest, den nicht unwesentlichen wirtschaftlichen Vorteil nenne das Bundesgericht als ein mögliches Kriterium, um den Anteil des reinen Zustandsstörers auf über 10 % festzusetzen. Das Bundesgericht sage aber entgegen der Rekurrentin gerade nicht, dass der Kostenanteil des blossen Standortinhabers erheblich unter 10 % festgesetzt oder auf dessen Kostenbeteiligung ganz verzichtet werden müsse, wenn keine weiteren Umstände hinzutreten würden. Eine solche Ansicht würde denn auch im Widerspruch zum Gesetzestext stehen, der im Grundsatz eine Kostenbeteiligung des Zustandsverursachers vorsehe, andernfalls keine Befreiungsmöglichkeit für diesen vorgesehen werden müsste. Bei Misslingen des Sorgfaltsbeweises sei der Kostenanteil festzusetzen, wobei dieser grundsätzlich 10 % bzw. bei Vorliegen bestimmter Umstände mehr betrage.

Konkret fänden sich zwar im Kaufvertrag keine Angaben dazu, dass der Kaufpreis untergesetzt gewesen sei. Es falle aber auf, dass die Rekurrentin für

652 m² Bauland in der Wohnzone W4 (bzw. im Zeitpunkt des Grundstückkaufs wohl noch W3) etwa jenen Preis bezahlt habe, der im selben Stadtquartier [...] zur damaligen Zeit für einzelne Doppelfamilienhäuser (pro Haushälfte) mit wesentlich geringeren Grundstücksflächen und tieferen Ausnutzungsziffern bezahlt worden sei. Gemäss den Angaben der Abteilung Statistik der Stadt X sei der Median der Quadratmeterpreise für die Wohnzone W3 im Gebiet Y (den die Vorinstanz anhand der referenzierten Tabelle mit Fr. 6'410.-- beziffert) denn auch stets wesentlich über dem von der Rekurrentin bezahlten Preis gelegen. Damit erscheine der von der Rekurrentin bezahlte Preis sehr tief, was notorisch und allgemein bekannt sein dürfte. Es bleibe offen, weshalb der Kaufpreis so tief ausgefallen und seitens der Verkäuferin wider besseres Wissen eine Zusicherung abgegeben worden sei. Sofern seitens des Baurekursgerichts Parteien oder Zeugen befragt würden, werde auch die Befragung der zuständigen Organe der B AG beantragt. Der Kostenanteil stütze sich nicht nur auf den (sehr tiefen) Kaufpreis. Vielmehr sei entscheidend, dass die Rekurrentin mehrfach von der Sanierung profitiere: Sie könne ihr Grundstück nach der Sanierung entwickeln und mit neuen Wohnbauten überbauen. Durch die durchgeführten Massnahmen und durch die Überbauung gewinne das Grundstück an Wert. Zudem bestehe die Sanierung aus der Dekontamination bzw. dem Aushub des Belastungsherds, womit die Sanierungskosten zumindest teilweise Ohnehin-Kosten darstellten. Die Rekurrentin könne die Mehrkosten auf die B AG überwälzen, womit der auferlegte Kostenanteil in einer Forderung zugunsten der Rekurrentin gegen die B AG resultiere. Sofern letztere zur Bezahlung wirtschaftlich nicht in der Lage sein sollte, könne die Rekurrentin eine persönliche Haftung aus Art. 754 oder Art. 41 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) gegen die für die B AG handelnden Personen ins Auge fassen. Buchhalterisch betrachtet werde sich die Kostenaufgabe also neutral verhalten, im Gegensatz zum Wertzuwachs des Grundstücks, der sich auch buchhalterisch niederschlagen werde. Es sei sachgerecht, dass die Rekurrentin die Überwälzungs- und Bonitätskosten tragen müsse, zumal sie auch die Verantwortung für die Vertragsverhandlungen und die Vertragsredaktion übernehmen solle. Nach dem Gesagten könne es für den Kostenanteil von 20 % auch nicht darauf ankommen, ob die Rekurrentin einen untersetzten Preis bezahlt habe. Wären belastbare Anhaltspunkte bekannt, dass in Anbetracht der Belastung nur ein reduzierter Kaufpreis bezahlt worden sei, wäre der Kostenanteil wesentlich höher anzusetzen gewesen. Unter dem Titel der Billigkeit könnte zu-

dem auch der konjunkturelle Mehrwert berücksichtigt werden. Auch von einem Verzögerungsschaden könne nicht gesprochen werden. Selbst unter Ausserachtlassung der altlastenrechtlichen Baureife sei im Übrigen die Voraussetzung erfüllt, dass dem betroffenen Zustandsstörer aus der Belastung oder der Sanierung ein Vermögensvorteil in Höhe mindestens seines Kostenanteils zugeflossen sei respektive zufließen werde. Bei geschätzten Sanierungskosten von Fr. 507'000.--, wovon die Rekurrentin 20 % oder ca. Fr. 101'400.-- zu übernehmen habe, und zu bezahlenden Untersuchungskosten von Fr. 16'356.45 resultiere ein voraussichtlicher Kostenanteil der Rekurrentin von knapp Fr. 120'000.--, während das Grundstück nach der Sanierung im Wert weit über Fr. 120'000.-- gestiegen sein werde, wobei unter Berücksichtigung des Neubaus die Wertsteigerung ein Vielfaches betrage.

5.1.3

In der Replik bringt die Rekurrentin ergänzend vor, das AWEL versuche zu Unrecht einen unteretzten Kaufpreis zu konstruieren. Wenn sodann der Quadratmeterpreis tief gewesen sein sollte (was bestritten werde), lasse sich damit noch immer kein Kausalzusammenhang mit der heute bekannten Schadstoffbelastung herstellen: Unter Zugrundelegung des von der Vorinstanz genannten Medians ergäbe sich eine Differenz von Fr. 2,5 Mio., obwohl die Kosten der Beseitigung ca. Fr. 0,5 Mio. betragen würden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Kaufpreis um den Faktor 5 tiefer hätte vereinbart werden sollen, wenn damit der Schadstoffbelastung hätte Rechnung getragen werden sollen. Weiter gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Teil der Sanierungskosten Ohnehin-Kosten darstellen würden.

Die Vorinstanz entgegnet in der Duplik ergänzend, der unteretzte Kaufpreis sei nicht konstruiert, sondern statistisch gesehen ausgewiesen. Aus dem Verweis auf die Marktverhältnisse könne die Rekurrentin nichts herleiten, weil der Markt auch die Preise für belastete Grundstücke reguliere. Wie der Preis vorliegend reguliert wurde, entziehe sich der Kenntnis des AWEL, so dass die behauptete Relation vom Medianpreis zum Sanierungspreis rein theoretischer Natur und ohne Relevanz für die Kostenaufgabe sei. Hinzu komme, dass die Sanierungskosten im Zeitpunkt des Kaufs nicht bekannt gewesen und allenfalls dazumal höher geschätzt worden seien. Häufig drücke eine Belastung den Marktwert eines Grundstücks überproportional stark. Fakt sei jedoch, dass das Grundstück durch die Sanierung eine weit über den Sanierungskosten liegende Wertsteigerung erfahren werde, was sich

nur schon daraus ergebe, dass die mutmasslichen Sanierungskosten heute bekannt seien, sich in einem überschaubaren Rahmen hielten und zumindest teilweise Ohnehin-Kosten darstellen würden. Geltend gemacht wird weiter, der vertragliche Anspruch gegen die B AG oder deren Organe komme buchhalterisch einem unteretzten Kaufpreis aufgrund der Belastung gleich, wobei die prozessualen Rechtsdurchsetzungskosten unerheblich seien.

5.2

Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich zur Frage der Bemessung des Kostenanteils des Standortinhabers das Folgende entnehmen: In BGE 139 II 106 legte das Bundesgericht, nachdem es die grundsätzliche Kostenpflicht desjenigen Standortinhabers, der ein Grundstück bereits mit der Belastung erworben hat, bejaht hatte, dar, bei der Bemessung des Kostenanteils könnten neben dem Mass der Verantwortung auch Billigkeitsgesichtspunkte, wie die wirtschaftliche Interessenlage und die wirtschaftliche Zumutbarkeit, berücksichtigt werden. Namentlich könne berücksichtigt werden, ob der Standortinhaber, der die Belastung kannte oder kennen musste, einen wirtschaftlichen Vorteil aus der Belastung gezogen habe und ob ihm aus der Sanierung ein Vorteil erwachse (E. 5.5). Bezogen auf den konkreten Fall hielt das Bundesgericht fest, würden die Beschwerdeführer ausschliesslich als Standortinhaber haften, ohne dass ihnen der Verursachungsanteil ihrer (als Verhaltensverursacher zu qualifizierenden) Rechtsvorgänger zugerechnet werden könnte und ohne durch den Deponiebetrieb oder die Sanierung selbst einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt zu haben oder in Zukunft zu erlangen, erschiene eine Kostenbeteiligung von 10 % exzessiv und damit bundesrechtswidrig (E. 5.5.3). Die Praxis, wonach 10 bis 30 % der Kosten auf den schuldlosen Zustandsstörer entfallen würden, bedürfe daher der Präzisierung: Ein derartiger Kostenanteil ergebe sich nicht bereits aus der Eigentümerstellung zum Zeitpunkt der Kostenverteilungsverfügung, sondern erscheine nur dann gerechtfertigt, wenn weitere Umstände hinzutreten würden, z.B. wenn die betroffene Person schon im Zeitpunkt der Belastung für den Standort verantwortlich war 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 (E. 5.6). Abschliessend hielt das Bundesgericht fest, ohne das Vorliegen der genannten Umstände (und dabei insbesondere auch das Bestehen wirtschaftlicher Vorteile aus dem Deponiebetrieb oder der Sanierung,

die eine - vorinstanzlich angeordnete - Kostenbeteiligung in Höhe von 10 % rechtfertigen würden) müsste der Kostenanteil der Beschwerdeführer als blosser Standortinhaber erheblich herabgesetzt oder auf eine Kostenbeteiligung ganz verzichtet werden (E. 6.1).

Diese Präzisierung der Rechtsprechung ist in späteren Entscheiden mehrfach bestätigt worden (vgl. BGr 1C_315/2020 vom 22. März 2021, E. 11.4; 1C_427/2016 vom 19. Mai 2017, E. 3.1; 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016, E. 7.2; 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016, E. 3.8.1), unter Hinweis darauf, bei der Festsetzung der Kostenanteile stehe den zuständigen Behörden ein pflichtgemäss auszuübendes Ermessen zu (BGr 1C_315/2020 vom 22. März 2021, E. 10.2; 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016, E. 3.8.1). Spezifisch den wirtschaftlichen Vorteil betreffend wird sodann festgehalten was folgt (vgl. zum Ganzen auch VB.2017.00618 vom 28. Februar 2019, E. 4.3): Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Belastung ist etwa darin zu erblicken, dass der geschätzte Marktwert eines belasteten Grundstücks und der erzielte Kaufpreis eine beträchtliche Differenz aufweisen (BGr 1C_427/2016 vom 19. Mai 2017, E. 3.2). Ein wirtschaftlicher Vorteil durch die Sanierung liegt insbesondere vor, wenn diese die Eröffnung neuer, wirtschaftlich einträglicher Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt oder zu einer verbesserten Veräußlichkeit des Grundstücks führt. Die Vorteile schlagen sich regelmässig in einer Verkehrswertsteigerung des Grundstücks nieder (BGr 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016, E. 3.8.1). 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 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016, 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).

5.3.1

Was zunächst das zwischen den Parteien umstrittene Verständnis von BGE 139 II 106 anbelangt, so erweist sich die rekurrentische Lesart als zutreffend: Den vorstehend zitierten Passagen des genannten Entscheids lässt sich entnehmen, dass bei Fehlen der im Einzelnen aufgeführten weiteren Umstände ein Kostenanteil von 10 % deutlich unterschritten werden müsste oder auf

eine Kostenbeteiligung überhaupt zu verzichten wäre. Entgegen der Vorinstanz sind die fraglichen Umstände somit nicht nur relevant, um eine über den Kostenanteil von 10 % hinausgehende Inanspruchnahme zu begründen. Diese Auffassung deckt sich mit entsprechenden Verlautbarungen in neueren Bundesgerichtsentscheiden (vgl. BGr 1C_315/2020 vom 22. März 2021, E. 11.4; BGE 144 II 332, nicht publizierte E. 7.1). Entgegen der Vorinstanz wird dadurch auch nicht die gesetzliche Konzeption eines Befreiungs- bzw. Sorgfaltsbeweises, bei dessen Misslingen grundsätzlich eine Kostenbeteiligung des Standortinhabers in Betracht fällt, ausgehebelt, da diese Konzeption nicht im Widerspruch zur Umschreibung allfälliger zusätzlicher einschränkender Voraussetzungen der Kostentragungspflicht steht, zumal die fraglichen Voraussetzungen letztlich andere Aspekte als die im Rahmen des Sorgfaltsbeweises zu prüfenden betreffen.

Entscheidend ist somit, ob vorliegend von entsprechenden Umständen auszugehen ist, wobei unstreitig lediglich der Aspekt des wirtschaftlichen Vorteils überhaupt in Betracht fallen könnte, während die anderen Varianten von vornherein ausscheiden. Der Vorinstanz ist nun insoweit Recht zu geben, als mit der Sanierung - wie dies regelmässig und jedenfalls bei Bauland fast unausweichlich der Fall sein dürfte - eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einhergeht. Auch wenn sich nämlich an deren Umfang nach Massgabe der einschlägigen nutzungsplanerischen Festlegungen durch die Sanierung nichts ändert, schafft doch erst Letztere - im Sinne der altlastenrechtlichen Baureife - überhaupt erst die Möglichkeit, die grundsätzlich zulässigen Nutzungen effektiv zu realisieren.

Indessen stellt sich die Frage, ob allein aus diesem Grund unbesehen von einem wirtschaftlichen Vorteil des Standortinhabers ausgegangen werden kann. Das Grundproblem stellt sich wie folgt dar: Erwirbt ein Standortinhaber aufgrund eines Kaufvertrags ein Grundstück, das sich später als belastet erweist, und hat er dabei einen Kaufpreis bezahlt, wie er für ein unbelastetes Grundstück angemessen gewesen wäre, so dass sich die Belastung auf den Kaufpreis nicht ausgewirkt hat, so besteht wirtschaftlich betrachtet der Gegenwert seiner Leistung (Kaufpreis) in einem unbelasteten Grundstück. Erhält er stattdessen ein belastetes Grundstück und wird die Belastung später durch Sanierungsmassnahmen beseitigt, so wird er dadurch - mit Blick auf die von ihm erbrachte Leistung - nicht besser gestellt, als wenn er von vorn-

herein ein dem Kaufpreis entsprechendes unbelastetes Grundstück erworben hätte. Entscheidend ist somit, ob in solchen Konstellationen für die Bejahung eines wirtschaftlichen Vorteils lediglich auf einen Vergleich der Werte des belasteten und des sanierten Grundstücks (unter Einbezug der potenziell aufzuerlegenden Sanierungskosten) abgestellt werden kann (was bei Bauland fast zwangsläufig zur Bejahung des wirtschaftlichen Vorteils führt) oder ob nicht vielmehr der Wert des sanierten Grundstücks zur Gegenleistung, die der Standortinhaber erbracht hat, in Beziehung zu setzen ist.

Auf den ersten Blick scheinen sich der Rechtsprechung Anhaltspunkte für die erstgenannte Sichtweise entnehmen zu lassen. So namentlich, wenn eine Differenzierung zwischen wirtschaftlichen Vorteilen aufgrund der Belastung (unter Nennung der Differenz von Marktwert und Kaufpreis) und wirtschaftlichen Vorteilen aufgrund der Sanierung (unter Nennung der Eröffnung neuer Nutzungsmöglichkeiten) vorgenommen wird (so exemplarisch VB.2017.00618 vom 28. Februar 2019, E. 4.3). Diese Unterscheidung geht letztlich auf die alte Fassung von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG zurück, die für eine Befreiung des Standortinhabers kumulativ voraussetzte, dass dieser bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (lit. a), die Belastung ihm keinen Vorteil verschaffte (lit. b) und ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst (lit. c; vgl. dazu BGE 139 II 106, E. 3.4.1). Dabei war hinsichtlich der - in der Folge aufgegebenen - Voraussetzung gemäss lit. c teilweise gerade kritisiert worden, dass sie immer erfüllt sei (vgl. BGE 139 II 106, E. 3.4.2). Wenn nun das Bundesgericht in der genannten Entscheidung bezogen auf die aktuelle Fassung von Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG (die als Voraussetzung einer Befreiung den Sorgfaltsbeweis im Sinne der vorstehend genannten lit. a genügen lässt) insofern eine Präzisierung vornahm, als es den bei Scheitern des Sorgfaltsbeweises grundsätzlich kostenpflichtigen Standortinhaber nur insoweit im Umfang von 10 % oder mehr an den Sanierungskosten beteiligen wollte, als alternativ bestimmte weitere Umstände (unter anderem ein wirtschaftlicher Vorteil) realisiert wären (vgl. vorstehend E. 5.2), so ist die damit verknüpfte Intention einer gewissen Beschränkung der Kostentragungspflicht des reinen Zustandsstörers nur umsetzbar, wenn die massgeblichen Kriterien so verstanden werden, dass sie nicht von vornherein immer (bzw. - soweit sich die Problematik vor allem bei Bauland zeigt - jedenfalls in einer sehr grossen Zahl der massgeblichen Fälle) und damit quasi voraussetzungslos erfüllt sind. Genau dies wäre nun aber der Fall, wenn ein wirtschaftlicher Vorteil zufolge Sanierung zumindest

für Bauland gleichsam abstrakt bejaht würde, ohne die konkreten wirtschaftlichen Verhältnisse der involvierten Parteien und damit namentlich die wirtschaftliche Bedeutung der zwischen diesen erfolgten Transaktionen mit in Betracht zu ziehen.

Eine nähere Betrachtung der altlastenrechtlichen Rechtsprechung bestätigt diese Sichtweise. Zunächst finden sich Fallkonstellationen, in denen es sich bei den als Standortinhabern in Anspruch Genommenen um Erben handelt. In diesem Fall stellen sich die wirtschaftlichen Verhältnisse insofern anders dar, als die jeweiligen Grundstücke ohne entsprechende Gegenleistung erworben werden. Daran ändert auch der Aspekt der Anrechenbarkeit eines bestimmten Vermögenswerts im Rahmen der Erbteilung nichts, da es sich insoweit um eine interne, erbrechtlich zu lösende Frage handelt, die mit Blick auf die Erbmasse insgesamt nichts daran ändert, dass ein in dieser befindliches belastetes Grundstück den Erben ohne Gegenleistung zufällt. Entsprechend erweist es sich in diesen Konstellationen als sachgerecht, bezüglich des wirtschaftlichen Vorteils unmittelbar auf die durch eine Sanierung ausgelöste Wertsteigerung (oder sogar - im Sinne der in E. 5.2 zitierten Formel - auf den nach der Sanierung bei einem Verkauf zu erzielenden Wert) abzustellen und diesen Vermögensvorteil zum tragenden Kostenanteil in Beziehung zu setzen. Solche Fallkonstellationen unter Beteiligung von Erben finden sich beispielsweise in BGE 144 II 332 und in BGE 139 II 106 (vgl. in Letzterem E. 5.4, wobei zwar gemäss E. 5.2 teilweise auch Kaufverträge vorlagen, bezüglich denen dann aber - im Sinne des sogleich Auszuführenden - zu beachten ist, dass die Grundstücke als Landwirtschaftsland erworben wurden, während sich für die Zeit nach der Sanierung die Frage eines Verkaufs als Bau(erwartungs)land stellte [vgl. E. 5.5.2]). Auch BGr 1C_515/2015 vom 2. Juni 2016, aus dem die erwähnte Formel stammt, betrifft Parteien, die ihre Grundstücke nach eigener Darstellung durch Schenkung oder durch Erbschaft erwarben (E. 3.5; vgl. auch E. 3.3, wonach es sich teilweise um gemischte Schenkungen handelte; vgl. aber auch den Umstand, dass BGE 144 II 332, nicht publizierte E. 7.1, auf BGr 1C_515/2015 als Fall betreffend Erben verweist). Soweit demgegenüber Konstellationen zu beurteilen waren, in denen der nachmalige Standortinhaber das Grundstück durch Kauf erworben hatte, kam - trotz Verwendung der allgemeinen theoretischen Formeln - dem Kaufpreis regelmässig entscheidende Bedeutung zu und dies nicht isoliert im Sinne der Begründung lediglich einer bestimmten zusätzlichen Erhö-

hung des Kostenanteils (z.B. auf 30 %), sondern jeweils - auch in den Verfahren, die einen Kostenanteil von 30 % betrafen - generell, d.h. in Bezug auf die gesamthafte Beurteilung der Zulässigkeit des verfügbaren Kostenanteils. Dies gilt namentlich für VB.2017.00618 vom 28. Februar 2019, der zwar (wie vorstehend erwähnt) in E. 4.3 die Differenzierung zwischen wirtschaftlichem Vorteil durch Belastung und durch Sanierung hervorhebt, jedoch in der Folge - nach eingehender Prüfung der Frage, ob ein untergesetzter Kaufpreis vorliege - in E. 5.6 zum Schluss gelangt, da der geschätzte Marktwert beträchtlich über dem bezahlten Kaufpreis liege, sei davon auszugehen, dass die Standortinhaberin "durch die Belastung bzw. aus der Sanierung einen nicht unwesentlichen wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat respektive erlangen wird" (womit die Differenzierung der Kriterien letztlich wieder aufgegeben wird). In gleicher Weise wurde in BGr 1C_427/2016 vom 19. Mai 2017 auf die massive Differenz zwischen Kaufpreis und Marktwert abgestellt (E. 3.2). In BGr 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016 erfolgte zwar keine Bezifferung der Differenz; zu beachten ist aber, dass in diesem Verfahren das Grundstück im Verkaufszeitpunkt im KbS eingetragen war und im Kaufvertrag festgehalten wurde, dass der Kaufpartei alle Informationen aus den Altlastenuntersuchungen zur Verfügung gestellt worden seien (so [im Kontext des - misslingenden - Sorgfaltsbeweises] E. 7.3). Aufgrund der Informationslage liegt damit der Schluss nahe, dass die (potenzielle) Belastung des Grundstücks im Kaufpreis reflektiert worden ist. Zusammenfassend bestätigt sich somit, dass in Konstellationen, in denen die Kostenbeteiligung eines reinen Standortinhabers in Frage steht, der das belastete Grundstück durch Kauf (und nicht durch Erbschaft oder Schenkung) erworben hat, für die Bestimmung des wirtschaftlichen Vorteils dem Verhältnis der seinerzeitigen Gegenleistung zum Marktwert des Grundstücks entscheidende Bedeutung zukommt.

5.3.2

Wie gesehen argumentiert nun die Vorinstanz gerade dahingehend, der Frage, ob vorliegend von einem untergesetzten Kaufpreis auszugehen sei, komme letztlich keine entscheidende Bedeutung zu. Auch wenn sie sich in ihren Rechtsschriften teilweise ambivalent zur Angemessenheit bzw. Marktüblichkeit des bezahlten Kaufpreises äussert, hält sie ausdrücklich fest, wären belastbare Anhaltspunkte bekannt, dass in Anbetracht der Belastung nur ein reduzierter Kaufpreis bezahlt worden sei, wäre der Kostenanteil wesentlich höher anzusetzen gewesen (act. 9 S. 8; vgl. auch S. 9 sowie act. 16 S.

7; vgl. bereits E. 5.1.2). Auf diese Einschätzung, wonach entsprechende belastbare Anhaltspunkte für einen aufgrund der Belastung unteretzten Kaufpreis gerade nicht vorliegen, ist die Vorinstanz grundsätzlich zu behaften, zumal sich diese Sichtweise als zutreffend erweist: Hervorzuheben ist zunächst, dass der - für das Misslingen des Sorgfaltsnachweises massgebende und vorliegend bejahte - Umstand, wonach der Rekurrentin Anhaltspunkte hätten bekannt sein müssen, aufgrund derer mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war (vgl. dazu E. 4.2), nicht mit einer effektiven Kenntnis, die sich in der Preisbildung niedergeschlagen hat, gleichgesetzt werden darf. Als Hinweise auf Letzteres wären im Lichte der vorstehend referierten Rechtsprechung beispielsweise ein bereits bestehender KbS-Eintrag oder die umfassende Information der Käuferin über die bisher durchgeführten altlastenrechtlichen Untersuchungen zu werten, was vorliegend aber beides gerade nicht gegeben ist. Aus der blossen Branchenkunde der Käuferin lässt sich demgegenüber in Ermangelung weiterer Umstände nicht darauf schliessen, dass diese - auch wenn sie bei gebotener Sorgfalt mit der Möglichkeit einer Belastung hätte rechnen müssen und sich daher unter diesem Titel nicht von der Kostentragungspflicht befreien kann (vgl. E. 4.2) - effektiv eine Belastung bzw. das entsprechende Risiko bei Aushandlung des Kaufpreises miteinbezogen hat. Etwas anderes lässt sich auch aus der in E. 4.2.3 referierten Gewährleistungsklausel nicht ableiten, da diese zwar die Altlasten-Thematik anspricht, jedoch selbst keinen Aufschluss darüber gibt, ob die Käuferin das Auftreten einer entsprechenden Problematik als genügend wahrscheinlich einschätzte, um es als wert- und preismindernden Faktor zu berücksichtigen oder ob sie (gegebenenfalls in sorgfaltswidriger Weise) auf das Fehlen einer Belastung vertraute und daher zur Zahlung eines marktüblichen Preises für unbelastete Grundstücke bereit war.

Soweit sodann die Vorinstanz auf die Abweichung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises vom statistisch ermittelten Quadratmeterpreis für Flächen mit entsprechender Zonierung im Gebiet Y verweist, so ergibt sich auch aus diesen Feststellungen - in Übereinstimmung mit der vorstehend wiedergegebenen allgemeinen Einschätzung der Vorinstanz - kein belastbarer Hinweis auf einen unteretzten Kaufpreis: Vorab ist festzuhalten, dass sich in den statistischen Angaben auf der entsprechenden Website [...] für das fragliche Gebiet und den einschlägigen Zeitraum zwei Preistabellen finden, von denen sich die eine auf "Grundstückspreise (Median) in CHF pro Quadratmeter (bebaut, alle Handänderungen)", die andere auf "Grundstückspreise (Median)

in CHF pro m² (bebaut, ohne Stockwerkeigentum)" bezieht. Die vorinstanzlichen Angaben entstammen der ersten Tabelle, ohne dass von vornherein offenkundig wäre (und auch nicht begründet wird), weshalb vorliegend diese und nicht die zweitgenannte einschlägig sein soll. Der Aufstellung der Transaktionen ohne Stockwerkeigentum lässt sich - immer bezogen auf die Wohnzone W3 in Y - für das Jahr 2014 ein Quadratmeterpreis von Fr. 4'100.-- entnehmen. Dieser liegt zwar immer noch beträchtlich über dem seitens der Rekurrentin bezahlten Quadratmeterpreis von Fr. 2'572.--. Auffallend ist aber, dass der Medianwert beträchtlichen Schwankungen unterworfen ist und beispielsweise noch im Jahr 2012 mit Fr. 2'680.-- angegeben wird, während er sich im Jahr 2016 gegenüber dem Jahr 2014 wiederum auf Fr. 3'680.- - reduziert hat. Gleiches lässt sich - auf entsprechend höherem Niveau - auch der Tabelle, die alle Handänderungen einbezieht, entnehmen, wo dem seitens der Vorinstanz genannten Wert von Fr. 6'410.-- im Jahr 2014 beispielsweise ein solcher von Fr. 4'820.-- im Jahr 2013 und von Fr. 5'740.-- im Jahr 2017 gegenüberstehen. Berücksichtigt man weiter, dass es sich bei den genannten Werten um Medianwerte handelt, welche die für die Preisbildung oftmals entscheidende Mikrolage nicht abbilden können, so ist - in Übereinstimmung mit der Vorinstanz - davon auszugehen, dass zwar möglicherweise ein durchaus vorteilhafter Kaufpreis ausgehandelt wurde, belastbare Hinweise auf einen aufgrund der altlastenrechtlichen Situation untersetzten Preis jedoch nicht auszumachen sind.

5.3.3

Unzutreffend ist schliesslich das Argument der Vorinstanz, wonach der vertragliche Anspruch auf Rückvergütung der "mit der Beseitigung solcher Altlasten entstehenden Kosten" im Endeffekt das Gleiche wie ein untersetzter Kaufpreis bewirke bzw. buchhalterisch einem untersetzten Kaufpreis aufgrund der Belastung gleichkomme. Geht man von der Konstellation eines untersetzten Kaufpreises aus, so liegt der wirtschaftliche Vorteil in der Differenz von Kaufpreis und nach durchgeführter Sanierung bestehendem Marktwert des Grundstücks. Dieser Vorteil rechtfertigt es, den Standortinhaber bis maximal in Höhe der genannten Differenz an den Sanierungskosten zu beteiligen, da erst dadurch die von ihm erbrachte kumulierte Gegenleistung dem Marktwert eines unbelasteten oder sanierten Grundstücks entspricht. Würde dagegen die Sanierung ausschliesslich durch Dritte finanziert, so wäre der Standortinhaber im Endeffekt Eigentümer eines Grundstücks mit entsprechendem Marktwert, ohne dass er dafür eine andere Gegenleistung

als den unteretzten Kaufpreis zu erbringen gehabt hätte, was offenkundig unangemessen wäre. Von dieser Konstellation unterscheidet sich die vorliegend zu beurteilende eines - mangels entgegengesetzter belastbarer Hinweise - marktüblichen Kaufpreises bei gleichzeitiger Statuierung einer Gewährleistungsklausel und Einräumung eines vertraglichen Rückvergütungsanspruchs: Die Rekurrentin als Käuferin hat insoweit bereits die angemessene Gegenleistung für ein unbelastetes oder saniertes Grundstück erbracht, so dass sie, wenn sich das Grundstück nachmals als belastet erweist und saniert wird, ohne dass sie selbst an den Sanierungskosten beteiligt würde, entgegen der vorstehend erörterten Konstellation im Endeffekt keinen wirtschaftlichen Vorteil erzielt. Im Gegenteil würde sich nach Leistung eines marktgerechten Kaufpreises - und damit wirtschaftlich "neutraler" ursprünglicher Transaktion - eine zusätzliche Inanspruchnahme im Rahmen der altlastenrechtlichen Kostenbeteiligung für die Rekurrentin als Schaden darstellen, indem im Vergleich mit der Situation vor Durchführung der gesamten Transaktion wirtschaftlich betrachtet eine Verschlechterung ihrer Vermögensverhältnisse resultieren würde. Dass dieser Schaden bzw. diese Verschlechterung gegebenenfalls aufgrund eines vertraglichen Rückvergütungsanspruchs wieder wettgemacht werden könnte, bedeutet lediglich, dass im Endeffekt wieder die "neutrale" Wirkung der ursprünglichen Transaktion hergestellt würde, führt aber entgegen der Vorinstanz nicht zu einem wirtschaftlichen Vorteil im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dies erhellt auch daraus, dass sich bei Zugrundelegung der vorinstanzlichen Argumentation letztlich eine Kostenbeteiligung des Standortinhabers in beliebiger Höhe rechtfertigen liesse, da stets darauf verwiesen werden könnte, diese wirke sich aufgrund des Rückvergütungsanspruchs im Endeffekt gar nicht zu dessen Lasten aus. Ein Kriterium für die quantitative Beschränkung der Kostentragungspflicht - das mit dem Aspekt des wirtschaftlichen Vorteils im Sinne der Rechtsprechung gegeben ist - lässt sich aufgrund der vorinstanzlichen Argumentation, die von den wirtschaftlichen Gegebenheiten bzw. der wirtschaftlichen Bedeutung der vorliegenden Transaktion gerade abstrahiert, nicht gewinnen. Fehl geht in diesem Zusammenhang schliesslich auch der vorinstanzliche Hinweis, wonach die Rekurrentin nicht das Bonitätsrisiko auf den - für die Ausfallkosten aufkommenden - Kanton überwälzen könne. Dieser zweifellos zutreffende Grundsatz wäre vorliegend lediglich dann einschlägig, wenn nachgewiesen werden könnte, dass im seitens der Rekurrentin bezahlten Kaufpreis zwar aufgrund der vereinbarten Gewährleistungsklausel - der ein gewisser wirtschaftlicher Wert zukommt - nicht der

volle, der Belastung bzw. dem entsprechenden Risiko geschuldete Abschlag reflektiert wird, jedoch ein unteretzter Kaufpreis jedenfalls insofern vorliegt, als das bei Inanspruchnahme des Rückvergütungsanspruchs bestehende Bonitäts- und Prozessrisiko als preismindernder Faktor berücksichtigt worden ist. Wäre dies der Fall, so würde sich nach den oben angeführten Grundsätzen eine Kostenbeteiligung bis maximal in Höhe dieser Preisdifferenz rechtfertigen, da daraus bei späterer Sanierung des Grundstücks ein wirtschaftlicher Vorteil resultieren würde. Nachdem aber auch insoweit zunächst ein (in entsprechendem Umfang) unteretzter Kaufpreis vorliegen müsste, für einen solchen aber wie in E. 5.3.2 dargelegt keine belastbaren Hinweise bestehen, ist es nicht angängig, unter blossem Verweis auf die Unzulässigkeit einer Abwälzung des Prozess- und Bonitätsrisikos einen wirtschaftlichen Vorteil der Rekurrentin zu konstruieren.

Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass vorliegend entgegen der Vorinstanz ein wirtschaftlicher Vorteil der Rekurrentin aufgrund der Belastung und/oder der Sanierung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht gegeben ist. Ein solcher ergibt sich insbesondere auch nicht aus den in den rekursgegnerischen Rechtsschriften ergänzend angeführten, aber von vornherein unzureichend substantiierten angeblichen Ohnehin-Kosten. Fehlt es aber an dieser Voraussetzung, so erweist sich die in der angefochtenen Verfügung festgesetzte Kostenbeteiligung der Rekurrentin in Höhe von 20 % als unrechtmässig, wobei sie insbesondere auch durch das der Vorinstanz grundsätzlich zustehende Ermessen nicht mehr gedeckt ist. Im Sinne der in E. 5.2 wiedergegebenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Kostenbeteiligung der Rekurrentin als reiner Standortinhaberin erheblich unter 10 % herabzusetzen oder auf eine Kostenbeteiligung ganz zu verzichten. Nachdem besondere Gründe, die für eine (minimale) Kostenbeteiligung sprechen würden, nicht ersichtlich sind - da insbesondere die von der Vorinstanz ebenfalls ins Spiel gebrachten Aspekte des konjunkturellen Mehrwerts und des Mehrwerts zufolge Realisierung einer Überbauung zur Frage der Angemessenheit einer Kostenbeteiligung des Standortinhabers in keiner Beziehung stehen - rechtfertigt es sich vorliegend, die Kostenbeteiligung antragsgemäss auf 0 % zu reduzieren. Bei diesem Ergebnis bzw. den zu diesem führenden Entscheidungsgründen erübrigen sich ferner die seitens der Rekurrentin beantragte Einholung von Gutachten und die seitens der Vorinstanz vorgeschlagene Zeugenbefragung.

6.

Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen. Da die Vorinstanz die Kostenaufteilung zwischen den Verhaltensverursachern im angefochtenen Entscheid bereits festgelegt hat, so dass sich bei Wegfall der Kostenbeteiligung des Standortinhabers deren Kostenanteile ohne Weiteres bestimmen lassen (vgl. E. 3.2) und dem AWEL insoweit auch kein Spielraum mehr verbleibt, rechtfertigt es sich, Dispositiv-Ziffer I.2 der angefochtenen Verfügung dahingehend abzuändern, dass - unter Bezifferung der entsprechenden Beträge - unmittelbar eine Kostenverlegung im Umfang von 86 % zulasten der B AG und im Umfang von 14 % zulasten des Kantons Zürich (Ausfallkosten) angeordnet wird. Insbesondere erweist sich dies auch prozessual als angängig, nachdem die B AG durch ihren Einbezug als Mitbeteiligte in das vorliegende Rekursverfahren die - freiwillig nicht wahrgenommene - Möglichkeit erhalten hat, ihren Standpunkt in diesem Verfahren zu vertreten. Aufgrund des unveränderten Verweises in Dispositiv-Ziffer I.5 gilt diese Änderung - unter Vorbehalt der in dieser Ziffer genannten neuen Erkenntnisse - auch für künftig anfallende altlastenrechtliche Kosten des streitbetroffenen Standorts. Ersatzlos aufzuheben ist sodann Dispositiv-Ziffer I.3 der angefochtenen Verfügung, während Dispositiv-Ziffer III.2 insoweit aufzuheben ist, als damit der Rekurrentin Gebühren überbunden wurden. Demgegenüber bleibt es der Vorinstanz überlassen, allfällige weitere und von den rekurrentischen Anträgen nicht erfasste Anpassungen, die sich hinsichtlich ihres Verhältnisses zur B AG ergeben können (so namentlich hinsichtlich Dispositiv-Ziffern I.4 betreffend Rückerstattung, II. betreffend Sicherstellung und III.2 betreffend Gebühren), durch allfällige neue Verfügung vorzunehmen.

7.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Baudirektion Kanton Zürich aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Sowohl bei Verfahren mit als auch bei solchen ohne bestimmbaren Streitwert beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 GebV VGr). Bei Verfahren mit bestimmbarem Streitwert richtet sich die

Gerichtsgebühr nach dem Streitwert (§ 3 Abs. 1 GebV VGr), wobei in besonders aufwendigen Verfahren die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden kann (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert (§ 3 Abs. 2 GebV VGr) ist zu berücksichtigen, dass der Rekursinstanz bei der Bemessung der Gebührenhöhe ein grosser Ermessensspielraum zusteht (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Vorliegend ist zwar der Streitwert des Verfahrens insoweit bestimmbar, als sich dieses auf die Verlegung der bereits bekannten Kosten bezieht. Da damit aber - gestützt auf Dispositiv-Ziffer I.5 der angefochtenen Verfügung - zugleich über den Verteilschlüssel für die im Dispositiv noch nicht bezifferten zukünftigen alllastenrechtlichen Kosten entschieden wird, liegt insgesamt ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor. Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend - unabhängig von den Vorgaben in § 3 Abs. 1 GebV VGr - auf Fr. 6'000.-- festzusetzen. Diese Höhe der Verfahrenskosten erscheint im Übrigen auch mit Blick auf die Gerichtsgebühren bei Verfahren mit bestimmbarem Streitwert angemessen, würden diese doch gemäss § 3 Abs. 1 GebV VGr bei einem Streitwert in Höhe des bereits bezifferten Kostenanteils von Fr. 16'356.45 zwischen Fr. 1'100.-- und Fr. 2'200.--, bei einem - den geschätzten zukünftigen Kostenanteil in Höhe von Fr. 101'400.-- (20 % von Fr. 507'000.--) miteinbeziehenden - Streitwert von insgesamt Fr. 117'756.45 zwischen Fr. 6'600.-- und Fr. 11'000.-- betragen.

7.2

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der A AG zulasten der Baudirektion Kanton Zürich eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. An-

gemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'700.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuschreibung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).