



G.-Nr. R4.2019.00023
BRGE IV Nr. 0107/2019

Entscheid vom 29. August 2019

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Urs Hany, Baurichter Alexander Seiler, Ersatzrichter Kosmas Savary, Gerichtsschreiber Alain Thiébaud

in Sachen **Rekurrent**
K. H., [...]
vertreten durch [...]

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

Mitbeteiligte
2. Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich
3. Stadt X, [...]
Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Nr. AL 0230/0112-16 vom 22. Januar 2019; Sanierung des belasteten Standorts [...]; Kostenverteilung [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung Nr. AL0230/0112-16 vom 22. Januar 2019 trat die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), auf ein altlastenrechtliches Kostenverteilungsgesuch der Stadt X vom 28. Oktober 2004 bzw. vom 11. November 2009 ein (Dispositiv-Ziffer 1), stellte die für altlastenrechtliche Massnahmen betreffend den belasteten Standort [...] ("H.-Areal") bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten auf Fr. 2'105'289.93 fest (Dispositiv-Ziffer 2) und verlegte letztere auf K. H. (Fr. 1'473'702.95; 70 %), die Stadt X (Fr. 536'848.90; 25,5 %) sowie den Kanton Zürich (Fr. 94'738.05; 4,5 %) (Dispositiv-Ziffer 3).

Der Kanton Zürich wurde sodann (sinngemäss) zur Erstattung von Fr. 796'729.80 an die Stadt X verpflichtet (Dispositiv-Ziffer 4). K. H. wurde verpflichtet, dem Kanton Zürich innert 60 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids und Rechnungsstellung durch die Baudirektion Fr. 1'473'702.95 zu bezahlen, zuzüglich Verzugszins von 5 % nach Ablauf dieser Frist (Dispositiv-Ziffer 5). Hinsichtlich der Anrechenbarkeit und Verteilung zukünftig anfallender Kosten für notwendige altlastenrechtliche Massnahmen auf dem Standort [...] verweist die Verfügung auf ein separates Verfahren (Dispositiv-Ziffer 6). Schliesslich wurden die weiteren Anträge der Stadt X gemäss Erwägungs-Ziffer 8 (Verzinsung) und Erwägungs-Ziffer 9 (Forderung betreffend Abgeltungen des Bundes, weitere Beweiserhebungen, Befangenheit) abgewiesen (Dispositiv-Ziffer 7).

B.

Hiergegen gelangte K. H. mit fristgerechter Eingabe vom 21. Februar 2019 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit den folgenden Rechtsbegehren:

- " 1. Die Kostenverteilungsverfügung vom 22. Januar 2019 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Stadt X als Verhaltensverursacherin und Zustandsstörerin und der Kanton Zürich als Zustandsstörerin, **nicht** indessen K. H., weder als Verhaltensverursacher noch als Zustandsstörer, für die Kosten der Altlastensanierung der Liegenschaft T.-Strasse in X, einschliesslich der Altlastensanierung der angrenzenden E.-Parzelle (gemäss dem zwischen dem Kan-

ton und der Stadt X bereits ausgehandelten Kostenverteiler) aufzukommen haben.

2. Die Zusammenstellung der Sanierungskosten im Kurzbericht vom 17. November 2009 der T. AG sei zu revidieren und von einem unabhängigen Gutachter, welcher von den Parteien gemeinsam bestimmt wird, zu überprüfen.
3. Die Kostenanteile seien demgemäss neu festzulegen, wobei festzustellen sei, dass auf K. H. keine Kosten entfallen.
4. Eventualiter sei das vorliegende Kostenverteilungsverfahren zu sistieren und der Rekursgegnerin 1 [Stadt X] Frist anzusetzen, um ihre Ansprüche aus dem Tauschvertrag vom 25. August 1988 vor einem Zivilgericht entscheiden zu lassen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen 1 und 2 [Stadt X und Baudirektion Kanton Zürich]."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 25. Februar 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Vernehmlassung vom 21. März 2019 beantragte die Baudirektion die Abweisung des Rekurses. Die Stadt X beantragte mit Eingabe vom 27. März 2019 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Der Kanton Zürich liess sich nicht besonders vernehmen.

E.

Mit Replik vom 18. April 2019 hielt der Rekurrent an den gestellten Anträgen vollumfänglich fest. Die Stadt X duplizierte per 2. Mai 2019 mit ebenfalls unveränderten Anträgen. Die Baudirektion hielt mit Eingabe vom 13. Mai 2019 (sinngemäss) an ihren Begehren fest. Der Kanton Zürich liess sich erneut nicht besonders vernehmen.

Es kommt in Betracht:

1.

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Der Rekurrent ist als Adressat der Verfügung vom 22. Januar 2019 und als zur Kostentragung Verpflichteter zu deren Anfechtung ohne weiteres legitimiert. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den erhobenen Rekurs einzutreten.

2.

Dem Rekursverfahren liegt der folgende Sachverhalt und die folgende Prozessgeschichte zugrunde:

Das im Jahr 1851 auf dem Grundstück altKat.-Nr. 2 (Kat.-Nr. 3; ehemals altKat.-Nr. 1) errichtete "H.-Gebäude" wurde von verschiedenen Inhabern als Färberei, später auch als chemische Waschanstalt genutzt (1851-1866 durch F. E., 1866-1876 durch Ph. J., 1876-1905 durch G. P. und 1905-1940 durch R. P.). Ab dem Jahr 1930 war J. H. Eigentümer der Liegenschaft und Betreiber der Färberei und chemischen Waschanstalt. Nach dessen Tod am 24. Juni 1956 ging das (Gesamt-)Eigentum über auf seine Witwe E. H., die den Betrieb weiterführte, und die beiden Söhne K. H. (Rekurrent) sowie R. H. Letztere waren ab dem 9. April 1960 alleinige Eigentümer der Liegenschaft. Im November 1969 liess sich der Rekurrent im Handelsregister des Kantons Zürich als Inhaber einer Einzelfirma mit dem Zweck des Betriebs einer Kleiderreinigung und Färberei an der T.-Strasse 1 eintragen. Am 25. August 1988 wurde das Grundstück altKat.-Nr. 1 (altKat.-Nr. 2; Kat.-Nr. 3) im Rahmen eines Tauschs (mit Aufgeld) gegen die Liegenschaften "A." und "L.-Strasse" an der T.-Strasse 2 (altKat.-Nrn. 4 und 5) an die Mitbeteiligte 3 übertragen. Die Liegenschaft an der T.-Strasse 1 wurde dabei vorderhand dem Rekurrenten zur unentgeltlichen Weiternutzung als Betriebsstandort überlassen. Im Jahr 1992 wurde der Betriebsstandort verlegt. Nach Grenzberichtigungen in den Jahren 2004 und 2005 wurde die verbliebene Parzelle (alt Kat.-Nr. 2; Kat.-Nr. 3) am 22. Dezember 2005 an die L. Immobilien AG, X, veräussert. Im Rahmen einer weiteren Handänderung ging das Ei-

gentum sodann an die E. AG, über, welche die heute bestehende Überbauung realisierte. Im Jahr 2009 fusionierte die E. AG mit der heutigen Eigentümerin S. H. Holding AG.

In den Jahren 1991 bis 1993 wurden auf dem "H.-Areal" im Zusammenhang mit einem nicht realisierten Bauvorhaben (Zentrum E.) erste Abklärungen zur Schadstoffsituation durchgeführt. Ergänzende Untersuchungen wurden 1996 vorgenommen. Diese ergaben, dass das Areal unter anderem mit chlorierten Kohlewasserstoffen (CKW, insbesondere Tetrachlorethen [PER]) belastet ist. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1999 reichte die Mitbeteiligte 3 der damals erstinstanzlich zuständigen Baudirektion aufforderungsgemäss ein Sanierungsprojekt für das Areal ein. Nach Bewilligung des Sanierungsprojekts und des anschliessend eingereichten Ausführungskonzepts für die Sanierung wurden im September 2000 die Sanierungsarbeiten gestartet. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Sanierungsabklärungen und entsprechenden Unterbrüchen konnten die Sanierungsarbeiten im Herbst 2005 abgeschlossen werden. In den Jahren 2005 und 2006 wurden von der Baudirektion ergänzende Untersuchungen im Abstrombereich des "H.-Areals" angeordnet.

Die Mitbeteiligte 3 reichte der Baudirektion am 28. Oktober 2004 ein Kostenverteilungsgesuch über einen – dannzumal – zu verteilenden Betrag von Fr. 513'983.10 ein. Mit Schreiben vom 11. November 2011 ergänzte die Mitbeteiligte 3 dieses Gesuch und machte neu insgesamt einen Betrag von Fr. 2'015'872.05 geltend. Zwischen den Parteien geführte Einigungsgespräche scheiterten. Nach Zustellung eines – ersten – Entwurfs einer Kostenverteilungsverfügung sowie entsprechenden Stellungnahmen trat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 auf die Kostenverteilungsgesuche ein und stellte fest, dass sich die bis zu diesem Zeitpunkt zu verteilenden Kosten betreffend die altlastenrechtlichen Massnahmen zur Sanierung des "H.-Areals" auf Fr. 2'095'396.88 beliefen. Diese wurden der Mitbeteiligten 3 zu 25,5 %, dem Rekurrenten zu 70 % sowie dem Kanton Zürich (Mitbeteiligter 2) zu 4,5 % auferlegt und der Rekurrent sowie die Mitbeteiligte 3 verpflichtet, der Rekursgegnerin die entsprechenden Beträge zuzüglich Zins zu 5 % zu bezahlen.

Hiergegen erhoben der Rekurrent und die Mitbeteiligte 3 jeweils separat Rekurs an den – dannzumal sachlich zuständigen – Regierungsrat des Kantons Zürich. Die Mitbeteiligte 3 stellte den Antrag, die Zahlungsver-

pflichtungen insofern anzupassen, als die Vergütung bzw. Rückerstattung der Ausgleichsansprüche über den Kanton zu erfolgen habe; sodann seien die anrechenbaren vorfinanzierten Geldleistungen seit dem 28. November 2004 jeweils pro rata temporis zu verzinsen. Der Rekurrent stellte mit den vorerwähnten Ziffern 1 und 4 der Rekursbegehren im Wesentlichen identische Anträge. Mit Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015 hiess dieser die Rekurse insoweit gut, als die Verfügung Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Baudirektion zurückgewiesen wurde. Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen. Dagegen erhob die Mitbeteiligte 3 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit dem Antrag, der Beschluss vom 25. März 2015 sei vollumfänglich aufzuheben sowie die Verfügung Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 dahingehend abzuändern, dass die Vergütung bzw. Rückerstattung der Ausgleichsansprüche über den Kanton zu erfolgen habe und die anrechenbaren vorfinanzierten Geldleistungen seit dem 28. November 2004 zu verzinsen seien. Mit Urteil vom 21. April 2016 wies das Verwaltungsgericht die von der Mitbeteiligten 3 erhobene Beschwerde ab (VB.2015.00305 vom 21. April 2016). Dieser Entscheid blieb unangefochten.

Bei der vorliegend angefochtenen Verfügung Nr. AL0230/0112-16 vom 22. Januar 2019 handelt es sich um die zufolge Rückweisung vorzunehmende Neu Beurteilung der Kostenverteilungsgesuche der Mitbeteiligten 3 vom 28. Oktober 2004 und vom 11. November 2011. Der Erlass des angefochtenen Entscheids erfolgte durch das gemäss § 30 Abs. 1 des Abfallgesetzes (AbfG) in Verbindung mit § 4a Abs. 2 lit. d der Abfallverordnung (AbfV) neu zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Rekursgegnerin.

3.1.

Der Rekurrent macht geltend, die Rekursgegnerin habe die Vorgaben der Rechtsmittelinstanzen, mithin den vom Verwaltungsgericht bestätigten Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015, im Wesentlichen ignoriert und sei deshalb zu einem nahezu identischen Resultat wie im Jahr 2011 gelangt. In diesem Entscheid sei die Rekursgegnerin unmissverständlich aufgefordert worden, die zivilrechtlichen Verhältnisse (vertragliche Vereinbarung) "erstmalig und vertieft" zu prüfen. Der Verzicht auf die Prüfung der

Freizeichnungsklausel sei nach Massgabe dieses Entscheids "für den vorliegenden Fall keine angemessene Vorgehensweise".

3.2.

Damit ist zunächst auf eine – mögliche – Bindungswirkung des nach Abweisung der dagegen an das Verwaltungsgericht erhobenen Beschwerde rechtskräftigen Beschlusses des Regierungsrats vom 25. März 2015 Bezug zu nehmen. Beim vorliegend zuständigen Baurekursgericht handelt es sich zwar faktisch nicht (mehr) um dieselbe Instanz. Weil das Baurekursgericht während des Verfahrens funktional in die vormalige Stellung des Regierungsrats eingetreten ist, bedarf die Frage der Bindungswirkung des regierungsrätlichen Entscheids dennoch der Klärung. Mit dem Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015 wurde die Verfügung der Baudirektion Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Baudirektion zurückgewiesen.

3.3.

Eine Rückweisung im Rekursverfahren bewirkt, dass die Vorinstanz die Sache erneut beurteilen muss. Sie ist dabei an die Rechtsauffassung der Rekursinstanz gebunden. Nicht bindend sind hingegen allgemeine Hinweise der Rekursinstanz, Eventualerwägungen und sog. "obiter dicta" (d.h. nicht entscheidtragende Erwägungen), wobei ihnen immerhin eine faktische Bindungswirkung in dem Sinne zukommen kann, dass sie präjudizielle Bedeutung erlangen. Die Vorinstanz darf ihrem neuen Entscheid auch weitere Gesichtspunkte zugrunde legen, solange sie dabei die Vorgaben des Rückweisungsentscheids nicht unterläuft (Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 28 Rz. 42; sowie Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 64 Rz. 15; je mit Hinweisen).

Die Frage, ob Rückweisungsentscheide für die rückweisende Instanz Bindungswirkung entfalten, wird in der Rechtsprechung uneinheitlich beantwortet. Eine zwingende Bindungswirkung im Sinne eines ungeschriebenen Grundsatzes des Bundesrechts besteht nicht. Im Grundsatz ist es richtig, dass – beispielsweise – das Verwaltungsgericht an seinen Rückweisungsentscheid gebunden ist. Gerade auch die ein Rechtsmittel führende Partei muss darauf vertrauen dürfen, da die Rückweisung ansonsten einzig eine Verlängerung des Verfahrens zur Folge hat und nicht der Streiterledigung

dient; der Rückweisungsentscheid soll keine Rechtsunsicherheit bewirken. Die Selbstbindung der Rechtsmittelinstanz setzt aber voraus, dass die Grundlagen des Rückweisungsentscheids unverändert geblieben sind. Erfolgt die Rückweisung zur Klärung oder Ergänzung des entscheidungsrelevanten Sachverhalts oder werden nach § 64 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zulässige neue Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel in das Verfahren eingebracht, kann dies zu einer abweichenden Beurteilung führen. Da die rechtliche Beurteilung alsdann auf einem geänderten Sachverhalt beruht, tangiert diese die Bindung an den Rückweisungsentscheid nicht. Die Bindungswirkung ist freilich dann infrage gestellt, wenn seit dem Rückweisungsentscheid eine Rechts- oder Praxisänderung erfolgte oder eine (bis dahin ungeklärte) Rechtsfrage vom Bundesgericht abweichend beurteilt worden ist. In solchen Fällen kann von der Beurteilung im Rückweisungsentscheid abgewichen werden, namentlich wenn dieser – für die Rechtsmittelinstanz erkennbar – von einer oberen Instanz im Fall eines Weiterzugs aufgehoben würde. Insoweit steht die Beurteilung der Bindungswirkung eines Rückweisungsentscheids in einem Spannungsverhältnis zur Einschränkung der Anfechtbarkeit von Vor- und Zwischenentscheiden gemäss Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) und zur in Art. 93 Abs. 3 BGG geregelten diesbezüglichen Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts (Donatsch, § 64 Rz. 19 ff.).

3.4.

Gemäss dem Entscheid des Regierungsrats vom 25. März 2015 wurden die (vereinigten) Rekurse "insoweit teilweise gutgeheissen, als die Verfügung aufgehoben und die Sache im Sinn der Erwägungen" an die Baudirektion zurückgewiesen wurde; "im Übrigen" wurden die Rekurse abgewiesen.

In den Erwägungen setzte sich der Regierungsrat zum einen mit der Frage auseinander, ob die privatrechtlichen Regelungen, welche die Mitbeteiligte 3 und der Rekurrent getroffen haben, im Rahmen des Kostenverteilungsverfahrens hätten berücksichtigt werden müssen, und bejahte dies – im Gegensatz zur erstinstanzlich verfügenden Baudirektion – für den vorliegenden Fall. Ob die zivilrechtlichen Regelungen vorfrageweise zu prüfen oder das administrative Verfahren zu sistieren sei, bis die privatrechtlichen Ansprüche in einem Verfahren vor den Zivilgerichten geklärt seien, lässt der Entscheid offen. Zum anderen befasste sich der Regierungsrat in seinen Erwägungen damit, ob die Kostenpflicht früherer Betreiber auf den Re-

kurrenten übergegangen sei. Diesbezüglich hält er fest, dass die Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Singularsukzession – im Gegensatz zur ohne Weiteres auf den Erwerber übergehenden latenten Kostenpflicht des Standortinhabers bei einer Handänderung infolge der massgeblichen Anknüpfung an die "Rechtsbeziehung zum belasteten Standort" – als persönliche Schuld bei diesem bleibe und nicht auf den Rechtsnachfolger übergehe. Möglich sei dagegen ein Übergang der Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Universalsukzession, was zum einen die Vermögens- oder Geschäftsübernahme betreffe und zum andern durch Erbschaftserwerb im Sinne von Art. 560 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) geschehen könne. Letztere Variante setze voraus, dass nach der Rechtslage zum Zeitpunkt des Erbganges eine Sanierungspflicht bestanden habe, weshalb nebst Erörterung der früheren Rechtslage auch zu prüfen sei, ob zum damaligen Zeitpunkt – mithin zum Zeitpunkt des Todes von J. H. am 24. Juni 1956 – eine Sanierung auch tatsächlich angeordnet worden wäre bzw. damit hätte gerechnet werden müssen. Bejahendenfalls sei der Umfang der Sanierung (nach damaligem Recht) zu berechnen; bezüglich der Erbenhaftung sei auf die Sanierungspflicht bzw. die Kosten einer Sanierung zum Zeitpunkt des Erbganges abzustellen. Die Kostenverteilungsverfügung habe deshalb konkret darzulegen, ob zum Zeitpunkt des massgeblichen Erbganges eine Sanierung angeordnet worden wäre und in welchem Umfang hätte saniert werden müssen. Ebenso habe sie aufzuzeigen, welche Kosten daraus entstanden wären, weil nur diese den Erben auferlegt werden dürften. Diesbezüglich erweise sich die Kostenverteilungsverfügung, welche wohl auf zum Zeitpunkt des Erbganges bestehende Vorschriften, namentlich des vormaligen Gewässerschutzgesetzes, verweise, indes betreffend die Frage einer tatsächlichen früheren Sanierungspflicht und der damit einhergehenden Kosten als nicht bzw. ungenügend begründet. Was die Frage einer Geschäftsübernahme der chemischen Reinigung durch den Rekurrenten von E. H. angehe, so könnten den Akten keine Belege betreffend eine Geschäftsübernahme mit Aktiven und Passiven entnommen werden. Auch diesbezüglich sei die Ausgangsverfügung mangelhaft begründet. Es seien daher sowohl in Zusammenhang mit der Tragweite des Tauschvertrags als auch mit der Rechtsnachfolge und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Kostentragung weitergehende Abklärungen in nicht unerheblichem Umfang vorzunehmen und die Sanierungskosten anschliessend neu zu verteilen. Weil es nicht angehen könne, dass derart umfangreiche Abklärungen erstmals durch die Rekursinstanz vorzunehmen seien

und den Parteien bei einer reformatorischen Entscheidung des Regierungsrats eine Instanz verloren ginge, erscheine es sachgerecht und geboten, die Kostenverteilung aufzuheben und die Streitsache zum Neuentscheid an die Baudirektion zurückzuweisen. Auf die Prüfung weiterer Rügen hat der Regierungsrat verzichtet.

Die Rückweisung bezieht sich nach dem Gesagten auf zwei Gesichtspunkte: Die Baudirektion (bzw. kraft neuer Zuständigkeitsregelung: das AWEL) soll zum einen die Frage der Rechtsnachfolge abklären und insbesondere darlegen, ob bzw. in welchem Ausmass aus einer allfälligen Sanierungspflicht zum Todeszeitpunkt des J. H. Kosten entstanden wären bzw. inwiefern damit hätte gerechnet werden müssen, und ob von einem Übergang der Kostentragungspflicht von E. H. auf den Rekurrenten namentlich zufolge Geschäftsübernahme auszugehen sei. Zum anderen solle die Baudirektion (das AWEL) im Rahmen der Kostenverteilungsverfügung den Grundstücktauschvertrag berücksichtigen (zum Ganzen Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015, E. 3-7; VB.2015.00305 vom 21. April 2016, E. 4.1).

3.5.

Der Regierungsrat hat damit nur sehr beschränkt Fragen entschieden, welche im vorliegenden Fall keinen Beurteilungsspielraum mehr offen liessen. Weder die Frage der Rechtsnachfolge des Rekurrenten für J. H. bzw. für E. H. (in die Stellung je eines Verhaltensverursachers) noch das Ausmass einer allfälligen Sanierungspflicht in den jeweils in Frage stehenden Übergangszeitpunkten sind – zufolge des Rekursentscheids des Regierungsrats – rechtsgenügend geklärt. Die genannten Fragen stehen vorliegend folglich zur freien Beurteilung.

Die Anweisungen zur Berücksichtigung des Gewährleistungsausschlusses im Grundstücktauschvertrag sind relativ unbestimmt. Der Regierungsrat stützt sich in der Entscheidung vom 25. März 2015 auf relativ allgemein wiedergegebene Meinungsäusserungen in der Lehre, wonach auch im Rahmen einer Kostenverteilung nach Art. 32d des Umweltschutzgesetzes (USG) zwecks Sicherstellung sachgerechter Ergebnisse die zivilrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen seien. Auch diese Feststellung vermag für weitere Verfahren keine bindende Wirkung zu entfalten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass zufolge der grundsätzlich fehlenden Beschwerdefähigkeit des regierungsrätlichen Rückweisungsentscheids (Art. 93 Abs. 1 BGG; § 41

Abs. 3 i.V.m. § 19a VRG) eine spätere Anfechtung in diesem Punkt ohnehin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Das Verwaltungsgericht ist auf die von der Mitbeteiligten 3 gegen den Beschluss des Regierungsrats vom 25. März 2015 erhobene Beschwerde denn auch einzig zufolge der bereits überlangen Verfahrensdauer eingetreten (VB.2015.00305 vom 21. April 2016, E. 5.3.3-5.4). Auch die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses für die Kostenverteilung ist mithin umfassend zu untersuchen.

4.1.

Der Rekurrent beruft sich in der Sache, wie erwähnt, auf die im Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 enthaltene Klausel betreffend Gewährleistungsausschluss. Die Mitbeteiligte 3 habe die Liegenschaftsschätzung selber vorgenommen. Die Gebäude auf beiden Grundstücken (T.-Strasse 1 und T.-Strasse 2) seien als wertlose Abbruchliegenschaften bewertet worden. Der Landpreis für die Liegenschaft T.-Strasse 1 sei jedoch um Fr. 200.– pro m² tiefer bewertet worden als derjenige der Liegenschaft T.-Strasse 2. Die Wertminderung habe sich aus den von der Mitbeteiligten 3 zu diesem Zeitpunkt bereits geschätzten Entsorgungskosten von Altlasten für die chemische Reinigung ergeben. Die damals seitens der Mitbeteiligten 3 Handlungsbefugten seien sachkundig gewesen und hätten sich damit in den Fachabteilungen vor dem Erwerb vertieft auseinandergesetzt. Erste Grundlagenstudien seien ab 1980 vorgenommen worden; eine Überbauungsstudie vom November 1983 habe zweifellos vertiefte Erkenntnisse betreffend Bodenbeschaffenheit zutage gefördert. Die getauschte Liegenschaft sei bereits damals im Verdachtsflächen-Kataster eingetragen gewesen. Niemand werde auch nur im Ansatz behaupten wollen, dass sich die Mitbeteiligte 3 nach diesem Prüfungsprozedere nicht bewusst gewesen wäre, dass sie eine Abbruchliegenschaft mit einem Altlastenrisiko erworben habe. Alle Gremien seien sich der tatsächlichen und rechtlichen Tragweite der Vertragsklausel betreffend Rechts- und Sachmängel bestens im Klaren gewesen; diese sei denn auch nie beanstandet oder angefochten worden. Die Formulierung der Freizeichnungsklausel sei bewusst streng gewählt und keinesfalls zufällig oder unabsichtlich. Namentlich unterscheide diese nicht zwischen körperlichen und rechtlichen Mängeln. Ein tatsächlicher Konsens bezüglich des Ausschlusses aller Forderungen gegenüber dem Rekurrenten sei damit zustande gekommen. Eine Anfechtung der Freizeichnungsklausel sei ausgeschlossen.

Insgesamt widerspreche eine Umgehung der Freizeichnungsklausel, sei es privat- oder wie vorliegend öffentlich-rechtlich, dem Grundsatz von Treu und Glauben. Dies verdiene keinen Rechtsschutz. Zuzufolge der nun gestützt auf Art. 32d USG gestellten Schadenersatzforderung werde eine umfassende privatrechtlich wirksame Haftungsausschlussklausel ausgehebelt. Das diesbezügliche Verhalten der Mitbeteiligten 3 sei widersprüchlich und demzufolge auch rechtsmissbräuchlich. Eine Kostenverteilung gemäss Art. 32 USG sei nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben. Eine Behörde erlasse eine solche nur dann, wenn ein Verursacher dies verlange oder stattdessen die Behörde die Massnahmen selber durchführe (Art. 32d Abs. 4 USG). Dies sei nicht der Fall, da sowohl die Mitbeteiligte 3 als auch der Mitbeteiligte 2 in eigener Sache tätig geworden seien bzw. die eigene Parzelle saniert hätten. Dies ergebe nur Sinn, wenn sich die Behörde von Amtes wegen um die Sanierung eines Standorts kümmere bzw. allfällige Ersatzmassnahmen ergreife.

4.2.

Die Wahrung privatrechtlicher Ansprüche richtet sich gemäss § 317 PBG und § 1 VRG grundsätzlich nach dem Privatrecht im zivilprozessualen Verfahren (VB.2014.00314 vom 30. September 2014, E. 2.2; VB.2005.00464 vom 11. Januar 2006, E. 3.2; VB.2005.00022 vom 1. Juni 2005, E. 3.2.1). Eine Pflicht der Verwaltungsrechtspflege, zivilrechtliche Vorfragen zu entscheiden, besteht nicht. Bei der Entscheidung zivilrechtlicher Vorfragen hat sich die Verwaltungsrechtspflege Zurückhaltung aufzuerlegen (VB.2009.00181 vom 27. Januar 2010, E. 2.2; BGr 1C_237/2010 vom 30. August 2010, E. 2.4.2). Weil der im Grundstückkaufvertrag vom 25. August 1988 enthaltenen Klausel betreffend Gewährleistungsausschluss möglicherweise eine Reflexwirkung auf die streitgegenständliche Kostenverteilung zukommen könnte, ist deren Tragweite vorliegend freilich zu beleuchten. Dies unter der Einschränkung bzw. dem Vorbehalt, dass eine abschliessende bzw. der materiellen Rechtskraft zugängliche Beurteilung einzig im zivilgerichtlichen Verfahren erfolgen kann.

4.3.

Der Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 enthält unter dem Titel "Weitere Bestimmungen" und im Einzelnen Folgendes (act. 13.1):

- " 1. Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Schaden durch die jeweiligen Erwerber findet mit der Abgabe der Grundregisteranmeldung statt.
- [2. Bestimmung zur Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und zum Baubeginn an der T.-Strasse 2]
- Die Stadtgemeinde X gestattet den Herren H., die von ihnen benutzten Räumlichkeiten in der Liegenschaft T.-Strasse 1 ohne Entrichtung einer Miete bis zu ihrem Umzug in den Neubau weiterzubenützen, längstens aber bis Ende 1990.
- [3. Bestimmung betreffend Notariatsgebühren sowie Grundstücksgewinnsteuern]
4. Die Parteien sind auf die Bestimmungen der Art. 219 und 192 ff. OR hinsichtlich der Gewährleistung des Veräusserers für Sach- und Rechtsmängel aufmerksam gemacht worden. Im Einverständnis mit dem Erwerber übernimmt der jeweilige Abtreter bezüglich seiner Liegenschaft(en) keine Gewährleistungspflicht irgendwelcher Art. Vorbehalten bleiben die Art. 192 Abs. 3 und 199 OR. Die Parteien kennen die Bedeutung dieser Bestimmungen.
- [5. Bestimmung betreffend Übernahme privater Schaden- und /oder Haftpflichtversicherungen.]
- [6. Bestimmung betreffend bestehende Mietverhältnisse.]
- [7. Bestimmung betreffend Einfahrt Liegenschaft T.-Strasse 2]
8. Die Herren H. haben während der Dauer der unentgeltlichen Benützung der Räumlichkeiten gem. Ziffer 2 der weit. Bestimmungen allfällige Reparaturen im Rahmen von normalen Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft T.-Strasse 1 auf eigene Kosten ausführen zu lassen.
- [9. Unterschriften]"

4.4.

Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern (Art. 197 des Obligationenrechts [OR]). Als Sachmangel gilt dabei die Abweichung zwischen dem Ist- und Sollzustand der Sache, welche den Wert oder die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch aufhebt oder welche durch das Fehlen zugesicherter Eigenschaften entsteht. Sachmangel im engeren Sinne ist nach dem Wortlaut des Gesetzes ein körperlicher oder rechtlicher Mangel, welcher den Wert oder die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert. Körperlich ist der Mangel, wenn die physische Beschaffenheit der Kaufsache betroffen ist. Ein rechtlicher Mangel liegt vor, wenn die Beschaffenheit bzw. Eigenschaften der Ware gegen

objektives Recht verstossen, insbesondere wenn die Nutzung der Sache durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Konsumentenschutz-, Umweltschutz, Produktesicherheits- oder Polizeibestimmungen) eingeschränkt wird. Der rechtliche Mangel ist vom Rechtsmangel im Sinne der Art. 192 ff. OR zu unterscheiden. Ein Sachmangel muss im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs mindestens bereits im Keime vorliegen (Markus Müller-Chen, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zürich/Basel/Genf 2007, Art. 197 OR Rz. 13 ff.).

4.5.

Art. 32d USG bezweckt die verursachergerechte Verlegung der Sanierungskosten unbeschrieben der Frage, wem die Durchführung der Sanierung oblag. Mit der gedanklichen Entkoppelung von Realleistungspflicht und Kostentragungspflicht will das Gesetz erreichen, dass die Sanierung zügig durchgeführt und nicht durch langwierige Auseinandersetzungen über die Kostentragungspflicht belastet wird. Der Verursacherbegriff knüpft dabei an den polizeirechtlichen Störerbegriff an. Als Verursacher geltend demnach sowohl der Verhaltens- als auch der Zustandsstörer (Alain Griffel/Heribert Rausch, Kommentar USG, Ergänzungsband zur 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2011, Art. 32d Rz. 6). Bei der Kostenanlastung geht es um die möglichst gerechte Zuordnung der finanziellen Folgen. Mit dem Störerprinzip lässt sich nur die vorläufige Kostentragung begründen; die definitive Kostenzuweisung dagegen muss vor dem Verursacherprinzip standhalten. Die Kostenanteile und die damit verbundenen Ausgleichsansprüche sind öffentlich-rechtlicher Natur. Die Pflicht des Verursachers zur Tragung der Sanierungskosten ist das notwendige Korrelat zur Realleistungs- und Duldungspflicht des Störers, der den sanierungsbedürftigen Zustand zu verantworten hat. Die Realleistungs- und Duldungspflichten ihrerseits sind polizeirechtlicher Natur; als solche erwachsen sie dem Störer nur gegenüber dem Gemeinwesen als dem Hüter der Polizeigüter. Konsequenterweise richten sich allfällige Rückerstattungsansprüche wegen nicht verursachergerechten Kostenanfalls stets an das Gemeinwesen oder gehen von diesem aus. Trifft der Sanierungspflichtige die notwendigen Massnahmen selbst, so kann der Pflichtige die bei ihm angefallenen Kosten vom Gemeinwesen zurückverlangen, soweit diese Kosten seinen Verursachungsanteil übersteigen. Mit der Kostenaufgabe zulasten weiterer Verursacher lebt die finanzielle Seite des Polizeirechtsverhältnisses auf, das zwischen diesen weiteren Verursachern (als Störern) und dem Gemeinwesen als virtuelles Rechtsverhältnis

schon immer bestand und das mit Bezug auf die Realleistungspflicht nur deshalb nicht aktualisiert wurde, weil die weiteren Störer zur Wiederherstellung des ordnungsgemässen Zustands im Vergleich zum tatsächlich belangten Störer nicht oder weniger geeignet erschienen. Da Art. 32d Abs. 2 USG eine Pflicht zur anteilmässigen Kostentragung statuiert, ist eine Solidarhaftung der Verursacher ausgeschlossen. Alles andere stünde mit dem Verursacherprinzip in Widerspruch. Haftungssolidarität rechtfertigt sich nur dort, wo dem Geschädigten rasch umfassender Ersatz gesichert werden soll.

Um eine Haftungs- und Regressordnung nach Massgabe obligationenrechtlicher Vorschriften geht es bei der verursachergerechten Kostenverteilung nicht. Direkte Ausgleichsansprüche unter privaten Verursachern wären denn auch nicht sachgerecht, da die Abwälzung des Bonitätsrisikos auf den Realleistungspflichtigen zu einer unerwünschten Verquickung von Realleistungspflicht und Kostentragungspflicht führen würde, womit letztlich die Durchsetzung der Sanierungspflicht gefährdet wäre. Soweit ein Gemeinwesen als Verursacher beteiligt ist (z.B. eine Gemeinde als frühere Betreiberin eines später an einen Privaten veräusserten Grundstücks), geht es nicht um die Zusprechung direkter Ansprüche unter gleichgeordneten (privaten) Verursachern. Vielmehr ist das kostenpflichtige Verursachergemeinwesen (die Gemeinde) dem für die Sanierung und die Kostenverteilung verantwortlichen Gemeinwesen (dem Kanton) zuzurechnen (Pierre Tschannen, Kommentar USG, 2. Aufl., Zürich 2000, Art. 32d Rz. 15 ff. und Rz. 44 f.).

4.6.

Bei einer Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG geht es nach dem Gesagten nicht um die Regelung einer zwischen einzelnen Störern (potentiell) bestehenden privatrechtlichen Haftungs- und Regressordnung, sondern um die finanzielle Ausprägung des umweltrechtlichen Verursacherprinzips, welches in Gestalt öffentlich-rechtlicher Ansprüche zwischen dem für die Sanierung und die Kostenverteilung zuständigen Kanton und einzelnen Verursachern zu regeln ist. Nicht gefolgt werden kann der Kommentierung lediglich insoweit, als ein als Verhaltens- oder Zustandsstörer verantwortliches Gemeinwesen (Gemeinde) dem Kanton zuzurechnen sei. Eine Gemeinde ist mit Bezug auf die Festlegung ihres Verursacheranteils – schon aus Gründen der Gleichbehandlung mit weiteren Verursachern – im Grundsatz nicht anders zu behandeln als ein beliebiger anderer Verursacher. Die Kostenverteilung hat umfassend über den Kanton zu erfolgen. Die Mitbetei-

ligte 3 hat die zunächst abweichend gehandhabte Kostenabrechnung im regierungsrätlichen sowie verwaltungsgerichtlichen Verfahren gegen die Verfügung der Baudirektion Nr. 1106 vom 6. Juni 2011 gerügt. Gemäss dem angefochtenen Entscheid wurde nunmehr eine Kostenabrechnung über den Kanton vorgenommen, was von den Parteien in der Sache vorliegend nicht beanstandet wurde und denn auch nicht zu beanstanden ist.

Was der Rekurrent für eine – seiner Meinung nach jegliche Kostenüberbindung auf ihn als Verhaltensverursacher ausschliessende – Berücksichtigung des Gewährleistungsausschlusses im Zuge der Kostenverteilung anführt, überzeugt nicht. Zwar geht die Lehre einig darin, dass bei der Bestimmung der Verursachungsquoten auch die *wirtschaftliche Interessenlage* (der Verursacher) zu berücksichtigen ist, weshalb das Innenverhältnis zwischen einzelnen Verursachern im Rahmen der tatsächlichen Feststellungen, welche Grundlage der Bestimmung der Verursacherquoten bilden, zu berücksichtigen ist. Dabei sind aber, sofern noch kein rechtskräftiges Zivilurteil vorliegt, lediglich liquide zivilrechtliche Verhältnisse zu berücksichtigen (Tschannen, Art. 32d Rz. 31). Dafür sprechen sich im Grundsatz auch die vom Rekurrenten zitierten Autoren aus, etwa für den Fall, dass eine öffentlich-rechtliche Kostenverteilungsverfügung einer privatrechtlichen Vereinbarung in einem öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrag diametral entgegensteht. In einem solchen Fall, so die zitierten Autoren weiter, muss aus rechtspolitischen Gründen der Vertragsfreiheit Vorrang gegenüber dem Verursacherprinzip des Umweltschutzrechts zukommen. Mittels einer von der Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG abweichenden Lösung wird weder der Umweltschutz beeinträchtigt noch muss die öffentliche Hand für die fehlende Finanzierung der Altlastensanierung aufkommen. Folglich muss es dem Verkäufer möglich sein, zivilrechtlich für die ihm von der Verwaltungsbehörde überbundenen Sanierungskosten beim Käufer Regress zu nehmen (Andreas Binder/Meinrad Vetter, Freizeichnung von Gewährleistungsansprüchen beim Grundstückskauf unter besonderer Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Normen, AJP 2007 S. 687 ff., 692).

Daraus erhellt, dass die herrschende Lehrmeinung keineswegs dahingeht, eine privatrechtliche Derogation der Kostentragungspflicht eines Verursachers gemäss Art. 32d USG bereits im verwaltungsrechtlichen Kostenverteilungsverfahren apodiktisch zu berücksichtigen. Vielmehr – und richtigerweise – ist das verwaltungsrechtliche Verfahren der Beurteilung der zivil-

rechtlichen Haftungs- und Regressordnung vorgelagert und soll dies im Regelfall auch bleiben.

4.7.

Insoweit kann es im vorliegenden Verwaltungsverfahren bereits von Rechts wegen nicht zur direkten Anwendung privatrechtlicher Normen kommen. Liegt noch keine rechtskräftige zivilrechtliche Entscheidung vor, sind entsprechende Vorfragen durch die Verwaltungsbehörde zwar zu entscheiden und in der Kostenaufgabe zu berücksichtigen, jedoch insofern nicht abschliessend zu beurteilen, als dass das mit der Frage allenfalls einmal konfrontierte Zivilgericht an den Vorfrageentscheid der Verwaltungsbehörde nicht gebunden ist. In der Praxis geht es dabei um die Verhinderung stossender Resultate: Man stelle sich einen Fall vor, in welchem ein Verkäufer, der im konkreten Fall auch Verhaltensstörer ist, ein mit einer Altlast belastete Grundstück an einen Käufer sehr günstig abgibt, wobei beide vereinbaren, dass der Käufer die Altlastensanierung zu finanzieren habe. Könnte dieser Vertrag bei der öffentlich-rechtlichen Kostenverteilung nach Art. 32d USG nicht Berücksichtigung finden, so würde dies im Ergebnis darauf hinauslaufen, dass der Verkäufer (wegen seiner Verhaltensstörereigenschaft) sozusagen ein zweites Mal für die Altlastensanierung bezahlen müsste. Einschränkend ist dabei aber anzumerken, dass ein gerechtes Ergebnis nur erzielt werden kann, wenn die vertraglichen Verhältnisse zwischen den Beteiligten auf dem Wege des Zivilprozesses nicht mehr abgeändert werden können (Hans W. Stutz, Die Kostentragung der Sanierung – Art. 32d USG, URP 1997, S. 758 ff., 777 f.; Michael Budliger, Zur Kostenverteilung bei Altlastensanierung mit mehreren Verursachern, Die Regelung im revidierten USG und im Vorentwurf zur neuen Altlasten-Verordnung, URP 1997, 296 ff., 307 f.).

Ein solcher bereits bei der Kostentragung zu berücksichtigender Fall einer – drohenden – faktischen Doppelzahlung liegt hier nicht vor. Zwar macht der Rekurrent – wie erwähnt – geltend, die Liegenschaft T.-Strasse 1 sei beim Abschluss des Grundstücksaustauschvertrags angesichts der Altlastenproblematik bewusst um Fr. 200.– pro m² tiefer bewertet worden als die Liegenschaft T.-Strasse 2. Angesichts dessen, dass es sich bei der – zum Zeitpunkt der Sanierung als Eigentümerin kostenpflichtigen – Erwerberin des "H.-Areal" um die ohne weiteres zahlungsfähige Mitbeteiligte 3 handelt, ist für den Rekurrenten mit einer ordentlichen Durchführung des verwaltungsrechtlichen Kostenverteilungsverfahrens und des anschliessenden

Regresses auf dem Zivilweg nichts verloren. Eine Vorab-Berücksichtigung zivilrechtlicher Gewährleistungsregeln im Verwaltungsverfahren wäre systemwidrig und ist für den vorliegenden Regelfall abzulehnen.

4.8.

Eine Berücksichtigung des in den "Weiteren Bestimmungen" des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1988 enthaltenen Gewährleistungsausschlusses fällt aber auch aus Gründen der mangelnden Liquidität einer (allfälligen) Regelung zu Gunsten des Rekurrenten ausser Betracht. Angesichts dessen, dass es bei den gemäss Art. 32d USG zu verteilenden Sanierungskosten nicht um einen Minderungsbetrag oder um zivilrechtlich zu ersetzende direkte oder indirekte Schäden (im Sinne von Art. 208 Abs. 2 oder 3 OR) geht, sondern um einen besonderen, auf dem Verursacherprinzip basierenden Ausgleichsanspruch, ist nicht leichthin davon auszugehen, dass ein in einem Grundstückkaufvertrag vereinbarter Gewährleistungsausschluss die Übernahme der Kostenpflicht eines Verhaltensverursachers mit umfasse. Mit dem vorstehend wiedergegebenen Literaturbeispiel, wonach die Parteien des Grundstückkaufs vereinbarten, dass der Käufer die Altlastensanierung zu finanzieren habe, hat der vorliegende Fall nichts gemein. Der vereinbarte Gewährleistungsausschluss nimmt einzig Bezug auf die klassische Sachmängelgewährleistung. Dafür, dass nach objektiviertem Verständnis des Wortlauts der Klausel oder nach übereinstimmendem tatsächlichen Parteiwillen eine gesamthafte Tragung der Sanierungskosten durch die Mitbeteiligte 3 ins Auge gefasst worden wäre, fehlen jegliche Anhaltspunkte. Vielmehr umfasst die Klausel einzig die – folglich – von der Mitbeteiligten 3 kraft deren Eigenschaft als Zustandsstörerin zu tragende Kostenpflicht. In einer cursorischen Prüfung lässt sich der Klausel zugunsten des Rekurrenten nichts entnehmen. Damit entfallen – jedenfalls diesbezüglich – weitere Überlegungen zur Angemessenheit des Kaufpreises und zur allfällig dabei vorgenommenen Berücksichtigung von Sanierungskosten.

4.9.

Nach dem Gesagten erscheint es auch nicht angezeigt, das vorliegende Verfahren zwecks Durchführung eines Zivilverfahrens zu sistieren. Zuzufolge der Verweisung auf den Zivilweg entstehen dem Rekurrenten – wie erwähnt – keinerlei rechtserheblichen Nachteile. Angesichts der stark divergierenden Rechtsauffassungen der Parteien auch bezüglich des Umfangs

der Ersatzpflicht vermöchte ein Zivilverfahren keine definitive Klärung der Rechtslage zu bewirken. Auf den vom Rekurrenten eventualiter gestellten prozessualen Antrag der Verfahrenssistierung zwecks Geltendmachung der Ansprüche aus dem Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 ist damit nicht weiter einzugehen.

4.10.

Angesichts dessen, dass es sich beim Kostenverteilungsverfahren um ein dem Zivilverfahren vorgelagertes verwaltungsrechtliches Verfahren handelt, in welchem auf die Gesetzesvorschrift von Art. 32d USG gestützte Ansprüche verwaltungsrechtlicher Natur beurteilt werden, kann das Verhalten der Mitbeteiligten 3 von vornherein nicht als treuwidrig oder rechtsmissbräuchlich gelten. Damit fällt auch ein rechtsmissbräuchliches Handeln von F. S. bei der Unterzeichnung des Kostenverteilungsgesuchs ausser Betracht. Als kostenpflichtige Zustandsstörerin ist die Mitbeteiligte 3 ohne weiteres berechtigt, den Erlass einer Kostenverteilungsverfügung zu verlangen (Art. 32d Abs. 4 USG).

4.11.

Die Rüge hinsichtlich der Berücksichtigung der im Grundstücktauschvertrag vom 25. August 1988 enthaltenen Klausel betreffend Gewährleistungsausschluss erweist sich als unbegründet. Eine Verfahrenssistierung zwecks Durchführung eines Zivilverfahrens fällt ausser Betracht.

5.1.

Der Rekurrent macht weiter geltend, die Rekursgegnerin habe den von J. H. ab 1930 bis zu seinem Tode am 24. Juni 1956 geführten Betrieb einer chemischen Reinigung in der Liegenschaft T.-Strasse 1 ausser Betracht gelassen. Die Rekursgegnerin gehe zu Unrecht davon aus, dass E. H. und der Rekurrent gestützt auf Art. 181 aOR die Verantwortung für das Unternehmen übernommen hätten und schon deshalb als Verhaltensverursacher haften würden. Die für den – auf den Todestag zurückbezogene – Erbteilung verantwortlichen Rechtsanwälte sowie der später bestellte Beistand des jüngeren Sohnes R. H. hätten die Nachlassschulden im Rahmen der Erbteilung klar verteilt. Diese seien E. H. einzeln und betragsmässig beziffert, in Anrechnung an ihren Erbteil, zugewiesen worden. Weitere Schulden habe E. H. nicht übernommen und seien weder bekannt noch zu erwarten gewesen. Dies habe auch das vom Waisenamt X am 24. Juni 1957 ge-

nehmigte Erbschaftsinventar, welches Grundlage für die Erbteilung gewesen sei, bestätigt.

Sodann habe R. P. bereits um 1888 eine "Chemische Trockenreinigung" eingerichtet, in welcher Kohlenwasserstoffe verwendet worden seien. Ab 1905 bis 1930 habe R. P. sodann eine chemische Waschanstalt geführt. Damit komme auch R. P. als potentieller Verhaltensverursacher (während 42 Jahren) in Betracht. Ab 1930 habe J. H. an der gleichen Adresse seine eigene Einzelfirma als Kleiderfärberei und chemische Waschanstalt eröffnet. Auch wenn im Firmenregister von der Übernahme von Aktiven und Passiven die Rede sei, sei die Aktiengesellschaft am 25. März 1931 "aufgelöst, liquidiert und gelöscht" worden. J. H. habe damit zwar Maschinen und andere Aktiven aus der Liquidationsmasse kaufen können, sei aber für die Verschmutzungen der Aktiengesellschaft von R. P. nicht verantwortlich. Im Einzelnen sei der Raum 005 von 1932 bis 1955 als Motorradwerkstatt vermietet gewesen und von 1955 bis 1967 an einen Autohändler. Beide Betriebe hätten ebenfalls mit PER bzw. CKW hantiert. J. H. sowie später E. H. hätten diesen Raum für ihren Betrieb nicht genutzt. Auch unbelegt sei, dass E. H. den Betrieb nach dem Tod von J. H. unverändert fortgeführt habe. Die Einrichtungen und Maschinen seien auch während der Dauer der Betriebsführung durch E. H. erneuert worden. Die Behauptung, wonach E. H. weiter zur Verschmutzung des Untergrunds beigetragen habe, sei unbelegt. E. H. habe ausschliesslich im Erdgeschoss bzw. in den Räumen 101 und 102 gereinigt. Falsch sei sodann, dass nach dem Tod von J. H. an dessen Stelle die Erbengemeinschaft H. getreten sei; falsch sei angesichts des Rückbezugs auf den Todestag ebenso, dass die Liegenschaft und die Aktiven des Geschäfts erst 1960 an die Erben übergegangen seien. Namentlich stelle sich die Frage, ob die Kostenpflicht aus allfälligen, von J. H. zwischen 1930 und 1956 als Betreiber der Färberei und chemischen Waschanstalt verursachten Verschmutzungen nach der Rechtsprechung auf die Erben übergehen könne. Die Verursachereigenschaft könne nicht durch Erbfolge auf die Erben übertragen werden, wohl aber Schulden des Erblassers. Als einzige Rechtsgrundlage für eine vorhersehbare Sanierungspflicht nenne die Vorinstanz Art. 12 des Gewässerschutzgesetzes vom 16. März 1955, welches indes erst nach dem Tod von J. H. bzw. am 1. Januar 1957 in Kraft getreten sei. Im Zeitpunkt des Todes von J. H. habe niemand an irgendwelche Altlasten und damit verbundene Sanierungsmassnahmen gedacht; es habe jeder Anhaltspunkt für eine bezifferbare Schuld oder gar eine Überschuldung der Erbschaft gefehlt. Von der Anwendbarkeit von Art. 181 aOR

könne folglich keine Rede sein. Des Weiteren seien auch bei der Übernahme des Geschäfts durch den Rekurrenten keine Passiven übertragen worden. Der Kaufvertrag vom 26. September 1969 enthalte in Ziffer 12 so dann die übliche kaufrechtliche Haftung. E. H. habe sich entschieden, ihren überalterten Betrieb einer chemischen Reinigung (Stückgutreinigung) aufzugeben; der Rekurrent habe hingegen eine moderne chemische Reinigung mit Selbstbedingungsmaschinen (Kiloreinigung) eröffnet. Dieses Konzept habe sich vollständig von demjenigen seiner Eltern unterschieden und die beiden Betriebe getrennt. Während E. H. seit jeher die Räume im östlichen Teil der Liegenschaft T.-Strasse 1 benützt habe, sei die Selbstbedienungsreinigung des Rekurrenten im Raum 005 im westlichen Teil der Liegenschaft eröffnet worden. Eine Haftung für zwischen 1956 und 1969 entstandene Altlasten sei damit nicht übernommen worden.

5.2.

Nach Rechtsprechung und Literatur ist für die Rechtsnachfolge zwischen Verhaltens- und Zustandsverursachern einerseits sowie zwischen Singular- und Universalsukzession andererseits zu unterscheiden.

Die latente Kostenpflicht des Standortinhabers geht bei einer Handänderung ohne Weiteres auf den Erwerber über. Allerdings handelt es sich dabei nicht um einen Fall der Rechtsnachfolge. Die latente Kostenpflicht des Standortinhabers knüpft vielmehr an die Rechtsbeziehung zum belasteten Standort und entsteht somit originär beim neuen Eigentümer oder Inhaber. Dagegen verbleibt die Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Singularsukzession als persönliche Schuld bei diesem und geht nicht auf den Rechtsnachfolger über.

Möglich ist dagegen ein Übergang der Kostenpflicht des Verhaltensverursachers im Fall der Universalsukzession. Dies betrifft zum einen die Fälle der Vermögens- oder Geschäftsübernahme. Zudem kann die Kostenpflicht (auch die latente) eines Verhaltensstörers gemäss Art. 560 Abs. 2 ZGB auf dessen Erben übergehen. Nach Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht dabei zwar nicht die Verhaltensverursachereigenschaft durch Erbfolge auf einen Erben über, wohl aber die Schulden des Erblassers, einschliesslich solcher öffentlich-rechtlicher Natur, sofern der Erbe die Erbschaft nicht ausschlägt (zum Ganzen BGE 139 II 106, E. 5.3, mit Hinweisen).

5.3.

Wenngleich dieses nicht bei den Akten liegt, handelt es sich bei dem vom Waisenamt X am 24. Juni 1957 genehmigten Inventar vom 14. März 1957 unzweifelhaft um ein Inventar im Sinne des geltenden Art. 318 Abs. 2 ZGB (Art. 553 ZGB), welches den Schutz des Kindesvermögens bezweckt. Die entsprechende Bestimmung fand sich bereits – in leicht veränderter Form und mithin auch beim Tod eines Elternteils anwendbar – im vormaligen Kindesschutzrecht bzw. in den vormaligen Art. 318 Abs. 2 aZGB und Art. 219 Abs. 2 ZGB (Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Erwachsenenschutz, Personenrecht und Kindesrecht] vom 28. Juni 2006, BBI 2006 S. 7001 ff., 7102; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Kindesverhältnis] vom 5. Juni 1974, BBI 1974 S. 1 ff., 89). Eine eingeschränkte Haftung für Erbschaftsschulden, wie dies die Regelungen zum *öffentlichen* Inventar (Art. 580 ff. ZGB) vorsehen, steht demnach vorliegend nicht zur Debatte.

5.4.

Der Übergang der Kostentragungspflicht des Verhaltensverursachers auf seine Erben wird nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung an zwei Voraussetzungen geknüpft. Einerseits muss zum Zeitpunkt des Erbgangs eine rechtliche Grundlage für eine Sanierungs- und Kostentragungspflicht bestanden haben. Andererseits müssen die Erben die Möglichkeit gehabt haben, das Erbe auszuschlagen oder unter öffentlichem Inventar anzunehmen, was die Vorhersehbarkeit einer Sanierungspflicht bedingt (BGE 142 II 232, E. 6.3, mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat im zitierten Entscheid am Beispiel einer ab 1965 betriebenen, 1969 unter Verweis auf die fehlende Umweltbeeinträchtigung bewilligten und im Zeitpunkt des Erbgangs 1981 nicht erkennbar umweltgefährdenden Deponie eine Vorhersehbarkeit einer sich in den 1990er-Jahren manifestierenden Sanierungs- und Kostentragungspflicht verneint und eine Haftung der Erben abgelehnt. (BGE 142 II 232, E. 6.4.2). In einem früheren Entscheid wurde der Bestand einer Sanierungs- und Kostentragungspflicht für (auch für vor dem Inkrafttreten der Norm als Verhaltensstörer verursachte) Altlasten (jedenfalls) aufgrund des am 1. Juli 1972 in Kraft getretenen Art. 8 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) bejaht (BGE 114 Ib 44, E. 2.c.bb).

In BGr 1C_170/2017 verwies das Bundesgericht bezüglich des Übergangs der Kostentragungspflicht des Verhaltensverursachers darauf, dass bei Gewässerverschmutzungen bei Geschäftsübernahmen bereits Art. 12 des Gewässerschutzgesetzes vom 16. März 1955 (in Kraft getreten am 1. Januar 1957) eine hinreichende gesetzliche Grundlage bildet, um den Verursacher von Verunreinigungen des Grundwassers (nicht aber des Bodens allein) zur Kostentragung zu verpflichten (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 4.3). Im Entscheid BGr 1C_18/2016 ging das Bundesgericht sodann davon aus, dass im Rahmen einer 1968 durchgeführten Fusion die Sanierungs- und Kostentragungspflicht zwar übergegangen sei, aber nicht zufolge Bilanzierung oder Vorhersehbarkeit der Sanierung, sondern (einzig) zufolge der bei altrechtlichen Fusionen gemäss Art. 748 aOR universalsukzessorisch übernommenen Verpflichtungen (BGr 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016, E. 4.2).

5.5.

Ein Eintritt der Erben von J. H. in dessen Verpflichtungen als Verhaltensverursacher kann nach den erwähnten Kriterien nicht bejaht werden. Vorbehältlich besonderer Bestimmungen oder abweichender Umstände ist im Allgemeinen ab dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes per 1. Juli 1972 von einer genügenden Rechtsgrundlage für eine Sanierungspflicht auszugehen. Etwas Anderes rechtfertigt sich im vorliegenden Fall nicht. Bereits aufgrund des Inkrafttretens des StGB (Art. 234 StGB [Verunreinigung von Trinkwasser]) am 1. Januar 1942 von einer Grundlage für die Sanierung von Gewässern auszugehen, ginge fehl. Hinzu kommt, dass den Erben für den Bestand und die Quantifizierung der Sanierungsverpflichtung zum Todestag am 24. Juni 1956 jegliche Anhaltspunkte fehlten. Das Begehren um Aufnahme eines öffentlichen Inventars ist gemäss Art. 580 ZGB – bei diesbezüglicher Kenntnis – einen Monat ab Kenntnis des Todes des Erblassers zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist die Frage, ob bereits gemäss Art. 12 des Gewässerschutzgesetzes vom 16. März 1955 (in Kraft getreten am 1. Januar 1957) beinhaltend Zwangsmassnahmen zur Durchsetzung des genannten Gesetzes eine genügende gesetzliche Grundlage für eine Sanierung vorlag, unerheblich. Der (ohnehin auf den Todestag am 24. Juni 1956 zurückbezogenen) Erbteilung vom 9. April 1960 kommt gegenüber dem Erbgang punkto Übergang der Kostentragungspflicht keine selbstständige Bedeutung zu. Dasselbe gilt für die – nachfolgend im Einzelnen zu beleuchtende – Geschäftsübernahme durch E. H. Diese hat ne-

ben dem umfassenden, den Regeln von Art. 560 Abs. 2 ZGB folgenden Übergang von Aktiven und Passiven des Erblassers keine selbstständige Bedeutung. Art. 181 aOR ist mithin nicht kumulativ anwendbar. In der Sache folgt aus dem Gesagten, dass der Rekurrent – jedenfalls – für vor dem Tod von J. H. eingetretene Verschmutzungen keine Kosten zu tragen hat.

5.6.

Was der Rekurrent weiter zum – seiner Ansicht nach fehlenden – Übergang der Kostentragungspflicht für ab dem 24. Juni 1956 verursachte Verschmutzungen anführt, überzeugt hingegen nicht. Die Geschäfte der chemischen Reinigung wurden von E. H. nach dem Tod ihres Ehemannes faktisch ohne Unterbruch übernommen. Daran änderte der Einsatz gewisser neuer bzw. Ersatz einzelner alter Maschinen offenkundig nichts. Dass E. H. ausschliesslich im Erdgeschoss bzw. in den Räumen 101 und 102 gearbeitet habe, trifft für die Zeit nach der Geschäftsübernahme durch den Rekurrenten wohl zu, ist aber für die Zeit vom 24. Juni 1956 bis zum 26. September 1969 unwahrscheinlich. Der Kaufvertrag vom 26. September 1969 weist aus, dass E. H. dem Rekurrenten am Ende dieser Periode Maschinen aus dem Chemisch-Reinigungsgeschäft zum damals stattlichen Preis von Fr. 40'000.– sowie einen VW-Kastenwagen zum Preis von Fr. 7'500.– verkaufte, laufende Versicherungen überband, Debitoren abtrat sowie Personal übernahm. Der Verkauf des Geschäftes wurde in den vier Tageszeitungen der Stadt X öffentlich bekanntgemacht. Diese Vorgänge wären ohne das Vor- bzw. Weiterbestehen eines Geschäftes, welches in der Substanz demjenigen von J. H. entsprach, undenkbar. Die Verhaltensverursachereigenschaft für (potentielle) in dieser Zeit entstandene Verschmutzungen in der Zeit von 1956-1969 wurde damit zunächst in der Person von E. H. begründet.

Was der Rekurrent gegen den Übergang der Kostenpflicht als Verhaltensverursacher im Rahmen der Übernahme des Chemisch-Reinigungsgeschäfts mit Vertrag vom 26. September 1969 (per 28. September 1969) ausführt, ist rechtlich nicht relevant. Die Bezeichnung des entsprechenden Vertrages als Kaufvertrag schadet nicht. Dass die bestehende Einzelfirma von E. H. handelsregisterrechtlich nicht "übertragen" werden konnte, sondern im Gegenzug zur Löschung der Rekurrent als Einzelunternehmer einzutragen war, versteht sich von selbst. Da der Rekurrent auch die Kundenforderungen (exklusive solche aus Monatsrechnungen) sowie das Personal, Vorräte, Büromaterial und sogar die im Besitz der Reinigung befindli-

che Kundenware (inklusive Rückgabeverpflichtung) übernahm, ist der Vorgang der Geschäftsübernahme offenkundig. Für die Anwendung von Art. 181 aOR genügt die Übertragung eines organisch in sich geschlossenen Teils des Vermögens oder Geschäfts. Das Bundesgericht ging im bereits zitierten Entscheid BGr 1C_170/2017 für einen ähnlich gelagerten Sachverhalt ohne weiteres von einer Geschäftsübernahme im Sinne von Art. 181 aOR aus (BGr 1C_170/2017 vom 7. September 2017, E. 6.3). Art. 181 aOR kommt auch dann zum Zug, wenn nicht sämtliche Aktiven des Geschäfts übertragen werden. Die separate Auslagerung einzelner Bereiche (mitunter: Aufspaltung eines Unternehmens) ändert nichts daran, dass es sich beim übernommenen Geschäft um einen organisch in sich geschlossenen Teil des vormaligen Unternehmens handeln kann (BGr 4A_256/2008 vom 29. Oktober 2008, E. 4.1, mit Hinweisen). Damit schadet in keiner Weise, dass E. H. trotz der Übernahme der Chemisch-Reinigung durch den Rekurrenten im östlichen Teil der Liegenschaft T.-Strasse 1 weiterhin einfache Kleiderreinigungsaufgaben ausführte. Dass der Rekurrent im westlichen Teil der Liegenschaft unter Zukauf neuer Maschinen (nebst den für Fr. 40'000.– übertragenen) ein in Teilen neu konzipiertes Chemisch-Reinigungsgeschäft eröffnete, schliesst die Anwendbarkeit von Art. 181 aOR ebenfalls nicht aus. Eine Betriebsübernahme setzt die Beibehaltung des Betriebsstandorts nicht notwendig voraus. Altlastenrechtlich ist sodann darauf zu verweisen, dass die Räumlichkeiten in der Liegenschaft T.-Strasse 1 wohl unterschiedlich genutzt bzw. dem Rekurrenten einzeln vermietet wurden. Faktisch war – was im Verfahren denn auch nie in Abrede gestellt wurde – der Zugang sowohl des Rekurrenten als auch von E. H. zu den Schadstoffherden jederzeit gewährleistet.

Im Ergebnis bewirkte der Übergang der der Chemisch-Reinigung zugehörigen Geschäftsaktivitäten 1969 nicht nur die Verursachereigenschaft des Rekurrenten ab diesem Zeitpunkt, sondern auch dessen Eintritt in die diesbezügliche Stellung von E. H. Dass die altlastenrechtlichen Sanierungs- und Kostentragungspflichten (wohl) auch zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar oder quantifizierbar waren, tangiert die Übernahme der diesbezüglichen Verpflichtungen nicht (BGr 1C_18/2016 vom 6. Juni 2016, E. 4.2; mit Hinweisen). Den Betrieb führte der Rekurrent in der Folge am selben Ort (bis zur Verlegung des Betriebsstandorts im Jahr 1992) weiter. Aus dem Gesagten resultiert die Kostentragungspflicht des Rekurrenten für alle ab dem 24. Juni 1956 verursachten Verschmutzungen.

5.7.

Nicht von Bedeutung für die Kostentragungspflicht kann der vom Rekurrenten namhaft gemachte Hinweis auf die – eventuelle – Verwendung von CKW bzw. von PER durch die im Raum 005 ansässige Motorradwerkstatt bzw. den von 1955 bis 1967 dort ansässigen Autohandelsbetrieb sein. Für eine Verwendung entsprechender Schadstoffe durch diese Betriebe bestehen im vorliegenden Verfahren keinerlei Anhaltspunkte, zumal in Betrieben dieser Art ohnehin keine quantitativ ins Gewicht fallende Verwendung von CKW bzw. PER denkbar ist. Die durchgeführten Untersuchungen (Sanierungsuntersuchung und Sanierungsprojekt vom 20. September 1996 sowie Standortdokumentation vom 5. März 2007) ergeben keine Hinweise auf die Verwendung von Schadstoffen. Hinweise vermag auch der Rekurrent nicht zu benennen. Eine kumulative Verursachung der Altlasten im Gebäude T.-Strasse 1 fällt mit den im Raum 005 zeitweise ansässigen Betrieben daher mit grosser Wahrscheinlichkeit ausser Betracht. Auf das entsprechende Vorbringen ist nicht weiter einzugehen.

5.8.

Die Verwendung von Tetrachlorethen (PER) durch J. H. vorgelagerte Besitzer der Liegenschaft T.-Strasse 1 erscheint nicht plausibel. Der Einsatz von PER vor den 1930er-Jahren erscheint schon deshalb unwahrscheinlich, weil in den Jahrzehnten zuvor in der Textilreinigung andere Stoffe verwendet worden waren. Der Rekurrent stellte sich im Rahmen der Altlastenuntersuchung selber auf den Standpunkt, dass ab 1934 mit einer (damals neu angeschafften) Wacker-Reinigungsmaschine gearbeitet worden sei. Vor diesem Zeitpunkt ist die Verwendung von PER im Gebäude gänzlich unwahrscheinlich.

5.9.

Im Ergebnis hat der Rekurrent für vom 24. Juni 1956 an entstandene Altlasten in der Liegenschaft T.-Strasse 1 einzustehen. Die Kosten für die bis zum 24. Juni 1956 entstandenen Verschmutzungen trägt hingegen, mangels Rechtsnachfolge für J. H., das zuständige Gemeinwesen (Art. 32d Abs. 3 USG).

Die Vorinstanz ging im angefochtenen Entscheid davon aus, dass – zumindest – ein Teil der Verschmutzungen durch J. H. verursacht wurde. Dies deckt sich mit den konstanten Aussagen des Rekurrenten im Rahmen der

Altlastenuntersuchung zur Verwendung der Wacker-Reinigungsmaschine (in Raum 07) sowie zur zugehörigen Destillationsanlage (in Raum 02). Diese Aussagen wiederum stehen im Einklang zum zeitlichen Ablauf der Geschäftsübernahmen sowie zu den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung. Da der Rekurrent das Chemisch-Reinigungsgeschäft (ab 1969) im westlichen Gebäudeteil (zunächst in Raum 005, dann in weiteren Räumen) betrieb, lassen sich die Verschmutzungen im östlichen Gebäudeteil nicht mit seiner eigenen geschäftlichen Tätigkeit erklären, sondern einzig mit derjenigen von J. H., bzw. nach dessen Tod am 24. Juni 1956 von E. H. Dass E. H. noch während der Dauer der Erbgemeinschaft bzw. bis zur Erbteilung per 9. April 1960 grundlegend neue Produktionsmethoden bzw. Maschinen implementierte, ist unwahrscheinlich. Dass nach der Erbteilung angesichts der dazumal mittels einer Erhöhung der Hypothek erhältlich gemachten Mittel von Fr. 20'000.– (zusätzlich des bei der Erbteilung angerechneten Maschinenwerts von ebenfalls Fr. 20'000.–) betriebliche Veränderungen vorgenommen wurden, erscheint hingegen plausibel, vermag aber kaum die gesamten Verschmutzungen im östlichen Gebäudeteil, insbesondere nicht in dessen Kellergeschoss, zu erklären. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird insbesondere bezüglich dieser Verschmutzungen zu klären sein, ob sie mit überwiegender Wahrscheinlichkeit J. H. oder E. H. (und damit dem Rekurrenten) zuzurechnen sind. Da weder der angefochtene Entscheid noch die Akten des Altlastenuntersuchungs- und Sanierungsverfahrens sachdienliche Hinweise enthalten, welche eine Quantifizierung (Quantität der Verschmutzungen in den Gebäudeteilen oder einzelnen Räumen einerseits und verursachter Sanierungsaufwand andererseits) der Verpflichtungen ermöglichen, sind im Hinblick auf diese Fragestellung zusätzliche Abklärungen (Kurzgutachten/Fachberichte) erforderlich. Eine Abklärung ist auch mit Bezug auf die Quelle der Schadstoffeinträge auf der E.-Parzelle vorzunehmen. Dass es – wie bereits die Standortdokumentation festhält – anhand der Akten nicht möglich ist, die sanierungsbedürftigen Verunreinigungen einzelnen Personen zuzuordnen, schadet nicht. Es geht um die Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen, mithin auch um gutachterliche Aussagen zur Wahrscheinlichkeit, auf deren Basis eine Kostenverteilung in pflichtgemäsem Ermessen vorgenommen werden kann.

5.10.

Die Erarbeitung der beschriebenen Grundlagen ist nicht Sache der Rekursinstanz. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache

im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dies betrifft namentlich auch die Feststellung der Sanierungskosten (Dispositiv-Ziffer 3), zumal im vorinstanzlichen Verfahren (für die beschriebenen Sachverhaltsabklärungen) weitere Kosten entstehen dürften.

6.1.

Bemerkungsweise ist auf eine weitere Rüge des Rekurrenten Bezug zu nehmen. Dieser macht namhaft, die Vorinstanz habe wichtige Aspekte für eine angemessene und gerechte Kostentragung ignoriert. Weder sei die wirtschaftliche Interessenlage bzw. die finanzielle Situation des Rekurrenten vertieft abgeklärt worden, noch seien Billigkeitserwägungen in die Beurteilung eingeflossen.

6.2.

Vorweggenommen sei, dass das Argument, der Rekurrent habe im Rahmen des Grundstücktauschs von 1988 unbelastete Grundstücke zu Eigentum erhalten, im Rahmen der Kostenverteilung nicht berücksichtigt werden darf. Die Liegenschaft T.-Strasse 1 wurde zufolge der in den Jahren 2000 bis 2005, noch vor ihrer Übertragung an die L. Immobilien AG, vorgenommenen Sanierung (unter dem vorliegend zu verteilenden Sanierungsaufwand) von Altlasten befreit. In der Gegenüberstellung haben die getauschten Liegenschaften daher beide als unbelastet zu gelten. Die Mitbeteiligte 3 hat im Verfahren sodann nicht bestritten, dass sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstücktauschvertrags vom 25. August 1988 Kenntnis von der Altlastenproblematik hatte bzw. bei Anwendung der pflichtgemässen Sorgfalt jedenfalls hätte haben sollen. Die Kostentragungspflicht der Mitbeteiligten 3 als Standortinhaberin hat daher als im Rahmen der im Grundstücktauschvertrag vereinbarten Ansätze (pro m² der Liegenschaften T.-Strasse 1 bzw. T.-Strasse 2) berücksichtigt zu gelten. Als Bemessungskriterium fallen damit sowohl der altlastenfreie Zustand der Liegenschaft T.-Strasse 2 als auch die von der Mitbeteiligten 3 als Standortinhaberin zu tragenden Kosten ausser Betracht.

6.3.

Nach der Rechtsprechung können bei der Bemessung des Kostenanteils neben dem Mass der Verantwortung auch Billigkeitsgesichtspunkte wie die

wirtschaftliche Interessenlage und die wirtschaftliche Zumutbarkeit berücksichtigt werden (BGE 139 II 106, E. 5.5). Was die persönlichen finanziellen Verhältnisse des Rekurrenten angeht, ist darauf hinzuweisen, dass im altlastenrechtlichen Verfahren nach der Rechtsprechung die Beweisregel (und Substantiierungsregel) von Art. 8 ZGB analog herangezogen wird (BGE 144 II 332, E. 4.1.3). Als mögliche, die Kostentragungspflicht mindernde Umstände hat der Rekurrent seine finanzielle Situation, so er diese im Verfahren berücksichtigt wissen will, ohne zusätzliche behördliche Aufforderung darzutun. Der Rekurrent ist mithin gehalten, der Vorinstanz baldmöglichst entsprechende Erklärungen und Unterlagen (Steuerunterlagen für die Dauer des Verfahrens, ggf. Bescheinigungen, im Fall erheblicher Mittelabflüsse auch Mittelflussrechnungen) einzureichen. Unterlässt er dies innert nützlicher Frist, ist aufgrund der Akten zu entscheiden.

7.

Der Rekurs ist teilweise gutzuheissen. Die Verfügung der Baudirektion vom 22. Januar 2019 betreffend die Sanierung des belasteten Standorts [...] ist daher aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an die Baudirektion zurückzuweisen. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

8.

Ausgangsgemäss bzw. angesichts der vollumfänglichen Aufhebung des angefochtenen Entscheids und der Rückweisung der Sache an die Vorinstanz (vgl. BGr 1C_63/2016 vom 25. August 2016) sind die Verfahrenskosten der Baudirektion 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. Liegt wie hier ein Verfahren mit bestimmbarem Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.– bis Fr. 50'000.– (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 1 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Der vorliegende Streitwert von Fr. 1'473'702.95 hält sich oberhalb des Streitwertrahmens von bis zu Fr. 1'000'000.–, weshalb der massgebliche

Gebührenrahmen Fr. 22'000.– bis Fr. 50'000.– beträgt. Demzufolge sowie mit Blick auf den Aktenumfang, die Schwierigkeit des Falls und den Zeitaufwand des Gerichts, aber auch dem mindernd zu berücksichtigenden Umstand, dass ein weiterer Rechtsgang erforderlich ist, ist die Gerichtsg Gebühr auf Fr. 22'000.– festzusetzen.

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 Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend dem Rekurrenten zulasten der Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint angesichts des Verfahrensumfangs ein Betrag von Fr. 6'000.–. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56).

[...]