



Mitwirkend: Oberrichter Dr. George Daetwyler, Vizepräsident, und Ersatzober-  
richterin Flurina Schorta, die Handelsrichter Christoph Pfenninger,  
Werner Furrer und Franz Ramser sowie Gerichtsschreiberin Claudia  
Feier

**Urteil vom 9. Juli 2014**

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ AG,**  
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. \_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X2. \_\_\_\_\_

gegen

**C. \_\_\_\_\_ Holding AG,**  
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. et lic. oec. Y1. \_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y2. \_\_\_\_\_

betreffend **Forderung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Rechtsbegehren</b> .....	<b>4</b>
<b>Sachverhalt und Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>A. Sachverhaltsübersicht</b> .....	<b>4</b>
a. Parteien und ihre Stellung .....	4
b. Prozessgegenstand .....	4
<b>B. Prozessverlauf</b> .....	<b>5</b>
<b>Erwägungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Formelles</b> .....	<b>6</b>
1.1. Zuständigkeit .....	6
1.2. Teilklage .....	6
1.3. Teilrückzug .....	6
<b>2. Haftungsvoraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
2.1. Unbestrittener Sachverhalt .....	6
2.2. Parteistandpunkte .....	8
2.3. Beweislast .....	8
<b>3. Vorliegen eines "governmental clean-up orders"</b> .....	<b>8</b>
3.1. Parteistandpunkte .....	8
3.2. Rechtliche Grundlagen der Auslegung .....	9
<b>3.2.1. Normative Auslegung</b> .....	<b>10</b>
3.2.1.1. Rechtliche Grundlagen .....	10
3.2.1.2. Wortlaut .....	12
3.2.1.3. Umstände des Vertragsschlusses: Altlastenverfahren .....	12
3.2.1.4. Systematik .....	16
3.2.1.5. Zweck der Vereinbarung .....	17
3.2.1.6. Vorvertragliches Verhalten der Parteien .....	18
3.2.1.7. Interessenlage .....	21
3.2.1.8. Auslegungsregel .....	22
3.2.2. Zwischenfazit .....	23
<b>3.2.3. Subjektive Auslegung</b> .....	<b>23</b>
3.2.3.1. Rechtliche Grundlagen .....	23
3.2.3.2. Parteistandpunkte .....	23
3.2.3.3. Antizipierte Beweiswürdigung .....	24
3.2.3.4. Umstände des Vertragsschlusses: Altlastenverfahren .....	25
3.2.3.5. Systematik .....	27
3.2.3.6. Vorvertragliches Verhalten der Parteien .....	28
3.2.3.7. Nachvertragliches Verhalten der Parteien .....	30

<b>3.2.4. Zwischenfazit</b> .....	32
<b>3.3. Qualifikation der vorliegenden Schreiben</b> .....	32
<b>3.4. Fazit</b> .....	33
<b>4. "Off-Site Contamination"</b> .....	33
4.1. Parteistandpunkte .....	33
4.2. Würdigung .....	34
4.3. Fazit .....	37
<b>5. Zusammenhang zu laufender Untersuchung</b> .....	37
5.1. Parteistandpunkte .....	37
5.2. Würdigung .....	38
<b>6. Schaden</b> .....	38
6.1. Parteistandpunkte .....	38
6.2. Würdigung .....	39
6.3. Fazit .....	41
<b>7. Zusammenfassung</b> .....	41
<b>8. Kosten- und Entschädigungsfolgen</b> .....	41
8.1. Gerichtskosten .....	41
8.2. Parteientschädigungen.....	42

## **Rechtsbegehren:**

### Ursprüngliches Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- " 1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 225'938.90 nebst Zins zu 5% seit dem 1. Dezember 2012 zu bezahlen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

### Reduziertes Rechtsbegehren (act. 20 S. 2):

- " 1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 125'938.90 nebst Zins zu 5% seit dem 1. Dezember 2012 zu bezahlen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

## **Sachverhalt und Verfahren**

### A. Sachverhaltsübersicht

#### a. Parteien und ihre Stellung

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in .... Sie bezweckt unter anderem die Fabrikation chemischer und pharmazeutischer Produkte und den Handel mit solchen Produkten, den Handel mit Getreide, Futtermitteln, Dünger und anderen Bedarfsartikeln für die Landwirtschaft und die Lagerung von solchen Produkten, die Rückgewinnung und Herstellung von organischen Lösungsmitteln sowie den Betrieb einer Vernichtungsanlage für flüssige Industrieabfälle (act. 3/2).

Der Zweck der Beklagten, einer Aktiengesellschaft mit Sitz in ..., ist im Wesentlichen die Beteiligung an Unternehmungen der Industrie, des Handels sowie des Finanz- und Dienstleistungsbereichs (act. 3/3).

#### b. Prozessgegenstand

Die Klägerin (bzw. deren Rechtsvorgängerin D.\_\_\_\_\_ AG, nachfolgend ohne Unterscheidung als Klägerin bezeichnet), schloss, in der Funktion als Käuferin ("Purchaser"), am 30. Mai 2006 mit der Beklagten (bzw. deren Rechtsvorgängerin

B.\_\_\_\_\_ Holding AG, nachfolgend ohne Unterscheidung als Beklagte bezeichnet), diese in der Funktion als Verkäuferin ("Seller"), einen Kaufvertrag über sämtliche Aktien der B.\_\_\_\_\_ ... AG. Da die B.\_\_\_\_\_ ... AG Eigentümerin von im Altlastenkataster verzeichneten kontaminierten Grundstücken, unter anderem am Standort E.\_\_\_\_\_, war, regelte der Aktienkaufvertrag auch die Voraussetzungen der Schadloshaltung der Klägerin durch die Beklagte für Schäden oder Verluste, welche die Klägerin im Zusammenhang mit dem Altlastenverfahren erleiden würde. Der Vertrag sah diesbezüglich eine Schadloshaltungspflicht der Beklagten aber nur in Bezug auf Kontaminationen von Drittgrundstücken, sogenanntem "off-site Gelände", vor. Für Kontaminationen des zu verkaufenden Grundstücks wurde eine Haftung der Beklagten hingegen ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin die ihrer Ansicht nach aufgrund staatlicher Anordnungen im Zusammenhang mit der Kontamination von off-site Gelände in E.\_\_\_\_\_ verursachten Kosten im Betrag von CHF 225'938.90 (bzw. nach Klagereduktion von CHF 125'938.90), zu deren Bezahlung die Beklagte gestützt auf Ziffer 4.2 (iii) des Vertrags verpflichtet sei (act. 1 Rz. 6). Die Beklagte beantragt die Abweisung der Klage, da die vertraglichen Haftungsvoraussetzungen nicht erfüllt seien.

#### B. Prozessverlauf

Die Klägerin machte die Klage mit Einreichung der Klageschrift am 11. Dezember 2012 beim Handelsgericht des Kantons Zürich rechtshängig (act. 1). Nach erfolgter Kautionsleistung reichte die Beklagte am 4. März 2013 die Klageantwort ein (act. 6, act. 11). Am 28. Mai 2013 fand eine Vergleichsverhandlung statt (Prot. S. 6 f.). Der anlässlich dieser Verhandlung geschlossene Vergleich (act. 15) wurde von der Klägerin fristgerecht am 31. Mai 2013 widerrufen (act. 16). In der Folge erstattete die Klägerin am 6. September 2013 die Replik und reduzierte darin ihr Rechtsbegehren um CHF 100'000.– (act. 20). Die Beklagte reichte die Duplik am 12. November 2013 ein (act. 24). Diese wurde der Klägerin zugestellt (act. 26). Mit Eingaben vom 10. Juni 2014 und 13. Juni 2014 (act. 30 und 31) haben beide Parteien auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## Erwägungen

### 1. Formelles

#### 1.1. Zuständigkeit

Die Klägerin beruft sich für die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts auf eine Gerichtsstandsvereinbarung im Vertrag vom 30. Mai 2006 (act. 1 Rz. 8 ff.); die Beklagte anerkennt die Zuständigkeit (act. 11 Rz. 3). Die zürcherischen Gerichte sind somit in Anwendung von Art. 17 ZPO örtlich zuständig. Da die geschäftliche Tätigkeit der Parteien betroffen ist, beide Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind und der Streitwert CHF 30'000.– übersteigt, ist das Handelsgericht des Kantons Zürich gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG auch sachlich zuständig.

#### 1.2. Teilklage

Die Klägerin deklariert ihre Klage als Teilklage und behält sich ausdrücklich vor, weitere Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung ausserhalb der Parzelle Nr. ... von der Beklagten zurückzuverlangen (act. 1 Rz. 194). Ist ein Anspruch teilbar, so kann gemäss Art. 86 ZPO auch nur ein Teil eingeklagt werden. Diese Voraussetzung liegt hier vor, so dass einer Teilklage nichts entgegen steht.

#### 1.3. Teilrückzug

Die Klägerin hat den Klagebetrag in der Replik um CHF 100'000.– auf CHF 125'938.90 reduziert. Die Reduktion des Klagebetrags stellt einen teilweisen Klagerückzug im Sinne von Art. 241 ZPO dar. Das Verfahren ist demnach im Umfang der Reduktion abzuschreiben (Art. 241 Abs. 3 ZPO).

### 2. Haftungsvoraussetzungen

#### 2.1. Unbestrittener Sachverhalt

Es ist unbestritten, dass die Parteien in Ziffer 4.2 des Aktienkaufvertrags vom 30. Mai 2006 Folgendes vereinbart haben (act. 3/1 S. 25 f.):

**" 4.2 Special Indemnification for Environmental Issues discovered during the pending Investigations and for Claims arising out of the Sale of the ... [Ort] Site**

- (i) As Seller has disclosed to Purchaser in Annex E, the competent authorities of the Cantons of St. Gallen, Basel-Stadt and Vaud are presently carrying out investigations on all operating sites of the Business.
- (ii) Seller shall not be liable for any On-Site Contamination whatsoever, except for possible claims relating to the site ... as set out in Section 4.2(v) below.
- (iii) Seller indemnifies Purchaser or Company for all damage or loss in relation to Off-Site Contamination caused prior to Closing provided a governmental clean-up order relating to a pending Investigation referred to in Section 4.2(i) was issued or a civil claim was raised within a period of 3 years after the Closing Date, it being understood that Purchaser will not demand and will cause the Company not to demand any investigations other than those referred to in Section 4.2(i) during such 3 year period. This Section 4.2(iii) applies irrespective of any differing provision in a governmental order regarding the distribution of costs (*Kostenteilungsverfügung*).
- (iv) Claims under Section 4.2(iii) up to the aggregate amount of CHF 100'000.- will be borne by Purchaser, all amounts in excess will be borne by Seller. Seller's liability under subsection 4.2(iii) shall in no event exceed the amount of CHF 2'000'000.- (two million Swiss Francs). This maximum recovery of CHF 2'000'000.- (two million Swiss Francs) shall be separate from the maximum recovery of CHF 10'000'000.- (ten million Swiss Francs) mentioned in Section 4.1.3 to 4.1.6, except for Section 4.1.6(iii) shall not be applicable to this paragraph 4.2(iv).
- (v) The site ... (...).
- (vi) Other than specifically set forth in this Section 4.2 any liability of Seller for environmental issues vis-à-vis Purchaser or the Company is excluded."

Unbestritten ist sodann auch, dass die Parzelle ... (Standort E.\_\_\_\_\_) im Jahr 2001 als belasteter Standort in den Altlastenkataster aufgenommen wurde. In den Jahren 2003 bis 2006 wurden historische und technische Voruntersuchungen, am 6. Februar 2006 eine Environmental Due Dilligence und am 3. Mai 2006 eine Legal Due Dilligence durchgeführt. Am 30. Mai 2006 fand die Unterzeichnung des Aktienkaufvertrages und am 30. Juni 2006 schliesslich das Closing statt. Danach wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Im Zusammenhang mit diesen richtete das Amt für Wasser, Böden und Abwasserreinigung des Kantons Waadt

(Service des eaux, sols et assainissement, nachfolgend: SESA) innerhalb von drei Jahren nach dem Closing verschiedene Schreiben an die Klägerin, unter anderem die Schreiben vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 (act. 3/14, act. 3/15). Unstrittig ist, dass innert drei Jahren seit dem Closing keine Sanierungsverfügung i.S.v. Art. 18 Abs. 2 AltIV ergangen ist.

## 2.2. Parteistandpunkte

Die Klägerin macht geltend, sämtliche Haftungsvoraussetzungen seien erfüllt. Insbesondere erblickt sie in den Schreiben der SESA vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 sogenannte "*governmental clean-up orders*" im Sinne von Ziffer 4.2 (iii) des Vertrages (act. 1 Rz. 74-76, act. 20 Rz. 72). Die Beklagte bestreitet im Wesentlichen, dass a) innert drei Jahren seit dem closing ein "*governmental clean-up order*" ergangen sei, b) sich die von der Klägerin als "*governmental clean-up order*" betrachteten Schreiben auf eine "*Off-Site Contamination*" beziehen würden, c) die von der Klägerin als "*governmental clean-up order*" betrachteten Schreiben aufgrund der laufenden Untersuchung ergangen seien und d) es sich bei den von der Klägerin geltend gemachten Untersuchungskosten um einen zu ersetzenden Schaden im Sinne des Vertrages handle (act. 11 Rz. 85, act. 24 Rz. 23 und Rz. 141).

## 2.3. Beweislast

Die Klägerin hat das Vorliegen der bestrittenen Haftungsvoraussetzungen substantiiert zu behaupten und gegebenenfalls zu beweisen.

## 3. Vorliegen eines "*governmental clean-up orders*"

### 3.1. Parteistandpunkte

Die Parteien sind sich einig, dass mit "*governmental clean-up order*" eine verbindliche behördliche Anordnung der Vornahme von Sanierungsmassnahmen gemeint ist (act. 1 Rz. 130, 183, act. 11 Rz. 250, 101 ff.). Strittig ist, welche Massnahmen konkret darunter fallen und ob nur formelle Verfügungen oder auch formlose Aufforderungen erfasst werden.

Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, die Parteien hätten unter "*governmental clean-up order*" jede verbindliche Anordnung oder Verfügung durch eine kantonale Behörde verstanden, in welcher die Klägerin im Rahmen des Altlastenverfahrens am Standort E.\_\_\_\_\_ zu konkreten Sanierungsmassnahmen mit entsprechenden Kostenfolgen verpflichtet werde, wobei unter Sanierungsmassnahmen *sämtliche* Massnahmen zu verstehen seien, die im Hinblick auf eine Sanierung getroffen würden, also auch Detailuntersuchungen, Überwachungsmassnahmen und sonstige Abklärungen (act. 20 Rz. 9 und Rz. 19). Gestützt auf diese Begründung bezeichnet die Klägerin namentlich die Schreiben der SESA vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 als haftungsauslösend (act. 20 S. 10, act. 3/14 und act. 3/15). In beiden Schreiben werde die Sanierungsbedürftigkeit des Standortes E.\_\_\_\_\_ festgehalten und eine Detailuntersuchung i.S.v. Art. 14 AltIV angeordnet (act. 1 Rz. 74 ff.).

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, Sanierungsmassnahmen seien nur Massnahmen im Sinne von Art. 16 Abs. 1 AltIV, mit welchen umweltgefährdende Stoffe beseitigt oder deren Ausbreitung langfristig verhindert und überwacht werden. Solche Sanierungsmassnahmen würden erst mit der Sanierungsverfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 lit. b AltV angeordnet. Eine solche sei nicht ergangen (act. 24 Rz. 106).

### 3.2. Rechtliche Grundlagen der Auslegung

Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst, nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Wird eine Übereinstimmung des inneren Willens der Parteien festgestellt, so ist dieser tatsächliche Konsens massgebend und es braucht nicht nach dem allfälligen Vorliegen und dem Inhalt eines normativen Konsenses gesucht zu werden. Nur wenn ein natürlicher Konsens fehlt oder unbewiesen bleibt, gelangt das Vertrauensprinzip zur Anwendung. Zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens sind die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei hat der Richter zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Partei-

en eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 132 III 24 E. 4; BGE 131 III 606 E. 4.1 = Pra. 2006 Nr. 80; BGE 122 III 420 E. 3a, Urteil des Bundesgerichts 4C.374/2001 vom 6. September 2002, E. 2.1).

Die Behauptungs- und Beweislast für Bestand und Inhalt eines vom normativen Auslegungsergebnis abweichenden subjektiven Vertragswillens trägt jene Partei, welche aus diesem Willen zu ihren Gunsten eine Rechtsfolge ableitet (BGE 121 III 118 E. 4.b.aa). Die Parteien behaupten ein voneinander abweichendes Verständnis des Begriffes "*governmental clean-up order*". Zunächst ist somit zu prüfen, ob ein normativer Konsens besteht. Je nach Ergebnis trägt entweder die Klägerin oder die Beklagte die Beweislast für den von diesem Auslegungsergebnis abweichend behaupteten tatsächlichen Konsens. Bei Misslingen des Beweises bleibt es beim Auslegungsergebnis. Das Bundesgericht hat diese Art der Vorgehensweise geschützt. Es führte dazu aus: "*E. 5.1: [...] Ziel der Vertragsauslegung ist es demnach, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. E. 5.2: Die Vorinstanz ging umgekehrt vor, indem sie zuerst eine normative Auslegung vornahm und hernach prüfte, ob die Beschwerdeführerin ihre davon abweichende Behauptung eines übereinstimmenden Parteiwillens bewiesen habe. Im Ergebnis schadet dieses Vorgehen nicht, da die Vorinstanz so oder anders prüfte, ob ein tatsächlich übereinstimmender Parteiwille, wie ihn die Beschwerdeführerin behauptete, bewiesen sei. [...]*" (Urteil des Bundesgerichts 4A\_683/2011 vom 6. März 2012, E. 5.1, 5.2).

### 3.2.1. Normative Auslegung

#### 3.2.1.1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Vertrauensauslegung sind Umstände mitzuberücksichtigen, die den Parteien bei Vertragsschluss bekannt oder erkennbar waren. Es ist somit der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend, weshalb nachträgliches Parteiver-

halten nicht von Bedeutung ist. Später eintretende Umstände lassen dagegen erkennen, was die Parteien im Vertrag seinerzeit gemeint bzw. wie sie ihre Erklärungen tatsächlich verstanden hatten und können daher für die Ermittlung des tatsächlichen Parteiwillens von Bedeutung sein (BGE 107 II 417 E. 6; BGE 129 III 675 E. 2.3).

Zur Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens ist vom Wortlaut auszugehen. Das Gericht orientiert sich dabei am dispositiven Recht, weil derjenige Vertragspartner, der dieses verdrängen will, das mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck bringen muss. Es darf aber nicht ausschliesslich auf den klaren Wortlaut abgestellt werden. Aus Art. 18 OR folgt, dass ein klarer Wortlaut für die Auslegung nicht unbedingt entscheidend und eine reine Wortauslegung verboten ist. Selbst wenn eine Vertragsbestimmung auf den ersten Blick klar erscheint, kann sich aus den anderen Vertragsbestimmungen, aus dem von den Parteien verfolgten Zweck und aus weiteren Umständen ergeben, dass der Wortlaut der strittigen Bestimmung nicht genau den Sinn der Vereinbarung unter den Parteien wiedergibt. Bei der Auslegung nach dem Wortlaut kommt dem Sinngehalt des Wortes, den ihm der allgemeine Sprachgebrauch zulegt, entscheidende Bedeutung zu. Denn mangels anderer Anhaltspunkte ist anzunehmen, dass die Parteien ein von ihnen verwendetes Wort gemäss dem allgemeinen Sprachgebrauch zur Zeit des Vertragsabschlusses, somit im Sinne der damaligen Alltags- oder Umgangssprache, verwendet haben. Abzustellen ist demnach auf den gebräuchlichen Wortsinne, der sich auch aus üblichen Wörterbüchern und Lexika ergeben kann. Im Rahmen der grammatikalischen Auslegung ist auch das systematische Element zu berücksichtigen. Ein einzelner Ausdruck ist im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen; sein Sinngehalt wird häufig bestimmt durch die Stellung, die er in diesem Ganzen einnimmt. Auch wenn der Wortlaut für sich allein nicht als entscheidend anzusehen ist, kommt ihm doch im Verhältnis zu den ergänzenden Mitteln der Vorrang zu: Immer dann, wenn die übrigen Auslegungsmittel, insbesondere der Vertragszweck, nicht sicher einen anderen Schluss erlauben, hat es beim Wortlaut sein Bewenden (Bundesgerichtsurteil 5C.87/2002 vom 24. Oktober 2002 E. 2.2 ff.).

### 3.2.1.2. Wortlaut

Der Vertrag ist in Englisch abgefasst. Für seine Auslegung in der massgeblichen Amts-/Gerichtssprache Deutsch ist die Bedeutung des Wortlautes massgeblich. Die Parteien haben den Begriff "*governmental clean-up order*", anders als andere Vertragstermini, nicht definiert. Nach allgemeinem Sprachgebrauch kann das Wort "*governmental*" mit "*behördlich*" oder "*staatlich*" übersetzt werden, "*clean-up*" meint Reinemachen, wobei beispielsweise "*clean-up costs*" mit Aufräumungskosten und "*clean-up operations*" mit Aufräumungs- oder Sanierungsarbeiten übersetzt werden (vgl. <http://dict.leo.org>, Abrufdatum 14. Mai 2014). "*Order*" kann sowohl mit Befehl als auch mit Anordnung oder Verfügung (im Sinne des Verwaltungsrechts) übersetzt werden, jedenfalls mit einer klaren Aufforderung. Es ergibt sich somit bereits aus dem Wortlaut des Vertragsabschnittes, dass es sich um eine behördliche Anordnung zum Reinemachen, Aufräumen oder Sanieren handeln muss; man könnte den Terminus daher – wie dies im Übrigen auch beide Parteien tun – mit "*verbindliche behördliche Anordnung der Vornahme von Sanierungsmassnahmen*" übersetzen. Eine Sanierungsmassnahme bezeichnet nach allgemeinem Sprachgebrauch eine Massnahme, die unmittelbar auf die Instandsetzung oder Wiederherstellung einer Sache gerichtet ist. Vorbereitende Massnahmen für eine Sanierung, wie beispielsweise Untersuchungen, werden in der Umgangssprache dagegen nicht als Sanierungsmassnahmen bezeichnet. Die Anordnung einer Sanierungsmassnahme impliziert vielmehr, dass solche Untersuchungen bereits stattgefunden haben und es nun nur noch um den eigentlichen Vorgang der Instandsetzung, der Sanierung, geht. Allein gestützt auf den allgemeinen Sprachgebrauch wäre daher unter "*governmental clean-up order*" eine behördliche Aufforderung zu verstehen, die *unmittelbar* Massnahmen zur Instandsetzung und somit zur Beseitigung (oder zumindest Eindämmung) der Verschmutzung verlangt/anordnet.

### 3.2.1.3. Umstände des Vertragsschlusses: Altlastenverfahren

Die Klägerin bestreitet zwar nicht, dass bei Vertragsschluss feststand, dass ein Altlastenverfahren im Sinne der Altlastenverordnung durchgeführt werden musste, macht jedoch geltend, die Parteien hätten mit "*governmental clean-up order*" nicht

auf eine konkrete Bestimmung in der Altlastenverordnung verweisen wollen (act. 20 Rz. 22). Allerdings stützt sich die Klägerin selber auf die Altlastenverordnung, indem sie das dort geregelte Sanierungsverfahren in eine Sanierungsphase im weiteren Sinn und eine Sanierungsphase im engeren Sinn gliedert, wobei die Sanierungsphase im weiteren Sinn bereits mit der Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit beginne. Daher seien auch die in diesem Stadium angeordneten Massnahmen als Sanierungsmassnahmen zu bezeichnen. Sanierungsmassnahmen seien demnach nicht nur Abschlussverfügungen i.S.v. Art. 18 Abs. 2 AltIV, sondern auch die in Art. 13 AltIV aufgeführten Massnahmen, insbesondere die Anordnung der Detailuntersuchung (act. 20 Rz. 8 ff.).

Die Beklagte entgegnet dem, der Begriff Sanierungsmassnahme könne nicht losgelöst von der Altlastenverordnung verstanden werden, da der Aktienkaufvertrag gerade Altlastenproblematiken regle (act. 24 Rz. 29 und 49 f.). Immerhin habe die Klägerin mindestens drei Due Diligence-Berichte mit Bezug auf Altlastenproblematiken eingeholt, welche auf die nationale Umweltschutzgesetzgebung Bezug nehmen. Es sei kaum vorstellbar, dass die Klägerin im Vorfeld des Vertragsabschlusses umweltrechtliche Haftungsrisiken gerade mit Bezug auf Altlastenproblematiken habe einschätzen lassen, ohne dass eine solche Einschätzung das Umweltschutzgesetz und die Altlastenverordnung beachtet hätte (act. 24 Rz. 51 ff.). Sowohl der von der Klägerin in Auftrag gegebene Legal Due Diligence-Bericht vom 3. Mai 2006 als auch der F.\_\_\_\_-Bericht vom 25. Mai 2006 unterscheide zwischen Untersuchungen und Sanierung bzw. Sanierungsmassnahmen (act. 24 Rz. 107 f.). Sodann bestreitet die Beklagte, dass die Altlastenverordnung eine Unterteilung in eine Sanierungsphase im engeren Sinn und im weiteren Sinn vorsehe. Die Sanierungsphase beginne erst nach Abschluss der Detailuntersuchung, was sich auch aus der Broschüre des BUWAL ergebe (act. 24 Rz. 104, act. 21/1, S. 16).

Laut dem Titel von Abschnitt 4.2 des Aktienkaufvertrages geht es dabei um eine *"Besondere Entschädigung für Umwelt-Angelegenheiten, die während den hängigen Untersuchungen entdeckt werden und für Ansprüche, die aus dem Verkauf des Standortes ... entstehen"*. Wie aus Absatz (i) des Abschnittes hervorgeht, sind damit hängige Untersuchungen der zuständigen Behörden gemeint, die dem

Käufer in Anhang E offengelegt wurden. Es ist unbestritten, dass bei Vertragsabschluss bezüglich des Standortes E.\_\_\_\_\_, Parzelle ..., ein Verfahren nach Altlastenverordnung im Gange war, in dessen Rahmen die Parzelle im Jahr 2001 im Altlastenkataster eingetragen worden war und verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden sind. Bereits gestützt darauf ist davon auszugehen, dass vernünftige Parteien den Begriff "*governmental clean-up order*" daher mit Bezug zum Altlastenverfahren oder jedenfalls kompatibel mit diesem gewählt hätten. Dies wird dadurch gestützt, dass die im letzten Satz von Abschnitt 4.2 (iii) erwähnte Kostenteilungsverfügung klar Bezug nimmt auf Art. 17 lit. d AltIV resp. Art. 32d Abs. 3 USG, wo die Kostenverteilung im Falle von mehreren Verursachern geregelt wird. Auch die von der Klägerin in Auftrag gegebenen Due Dilligence-Berichte setzen die Sanierungsmassnahmen in Bezug zur anwendbaren Umweltschutzgesetzgebung. So enthält der Legal Due Dilligence Bericht vom 3. Mai 2006 die Passage "*Contamination of Sites: The four pieces of real property owned by the Target Company are recorded in the register of suspected contaminated sites (Altlastenverdachtsflächen-Kataster). As a result of this, certain cleaning up measures (Sanierungsmassnahmen) may be required to be undertaken by the Target Company in accordance with the applicable provisions of the Swiss Federal Act relating to the Protection of the Environment [...]*" (act. 1 Rz. 95). Auch der Environmental Due Dilligence Bericht vom 6. Februar 2006 hält fest: "*The key objective of this EDDA is to identify and describe material environmental liabilities related to impacts to soil and/or groundwater, air, and surface water as a result of past and on-going activities, as well as material non-compliance issues (...) against national environmental regulations at the assessed sites.*" (act. 3/20 S. 4). Die für ein Grundstück, das im Altlasten-Kataster eingetragen ist, relevanten Umweltschutzbestimmungen sind im Wesentlichen der Altlastenverordnung zu entnehmen. Art. 32c Abs. 1 USG verweist auf diese. Der Begriff "*governmental clean-up order*" ist daher in Bezug zur Altlastenverordnung zu setzen.

In der inoffiziellen englischen Übersetzung der AltIV (abrufbar unter [www.admin.ch](http://www.admin.ch)) taucht der Begriff "*clean-up order*" nicht auf. Art. 18 Abs. 2 AltIV spricht von "*issue a ruling*"; der Titel des 5. Abschnitts (Sanierung) wird mit "*Remediation*" übersetzt, Sanierungsmassnahmen (Art. 16) mit "*Remediation*

*measures*". Es stellt sich daher die Frage, wie der Begriff "*governmental clean-up order*" vor dem Hintergrund der Altlastenverordnung zu verstehen ist. Da die Parteien den Begriff übereinstimmend mit "*Sanierungsmassnahmen*" übersetzen, ist es naheliegend, diesen Begriff gemäss Art. 16 AltIV zu definieren, dessen Überschrift gerade "*Sanierungsmassnahmen*" lautet. Gemäss Art. 16 Abs. 1 AltIV sind Sanierungsmassnahmen jene Massnahmen, mit welchen a) umweltgefährdende Stoffe beseitigt werden (Dekontamination) oder b) die Ausbreitung der umweltgefährdenden Stoffe langfristig verhindert und überwacht wird (Sicherung). Gestützt auf die Gliederung des Altlastenverfahrens will die Klägerin jedoch noch weitere Handlungen unter "*Sanierungsmassnahmen*" subsumieren. Der Ablauf des Altlastenverfahrens ist wie folgt gegliedert: Auf die Erfassung des belasteten Standortes in einem Kataster gestützt auf eine Erstbewertung folgt die Voruntersuchung. In deren Rahmen beurteilt die Behörde, ob ein Standort überwachungsbedürftig, sanierungsbedürftig oder weder das eine noch das andere ist. Ist ein Standort sanierungsbedürftig, erfolgt eine Detailuntersuchung sowie die Erarbeitung eines Sanierungsprojekts. Gestützt darauf legt die Behörde die erforderlichen Massnahmen fest und es ist die Sanierung durchzuführen (vgl. Art. 1 ff. AltIV). Die von der Klägerin gemachte Unterteilung in ein Sanierungsverfahren im weiteren Sinn und ein Sanierungsverfahren im engeren Sinn ergibt sich dagegen nicht aus der Altlastenverordnung. Auch dem von der Beklagten eingereichten Merkblatt des BUWAL ist eine solche Einteilung nicht zu entnehmen. Wie die Beklagte zutreffend ausführt, wird das Altlastenverfahren darin vielmehr in "*drei Phasen der Gefährdungsabschätzung und eine Sanierungsphase*" unterteilt, wobei letztere erst nach durchgeführter Detailuntersuchung beginnt (act. 21/1 S. 16). Die Gliederung des Verfahrens spricht demnach nicht dafür, dass bereits die vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsmassnahmen zu betrachten wären. Die Altlastenverordnung verwendet den Begriff "*Sanierungsmassnahmen*" an keiner Stelle als Überbegriff für sämtliche Massnahmen, die im Rahmen des Altlastenverfahrens vorgenommen werden (müssen).

Die Altlastenverordnung räumt den Behörden verschiedenorts die Möglichkeit ein, entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstadium bestimmte Massnahmen zu verlangen. Namentlich kann die Behörde die Durchführung einer Voruntersu-

chung verlangen (Art. 7 Abs. 1 AltIV). Sollte sich ein Standort als überwachungsbedürftig erweisen, kann sie ausserdem fordern, dass ein Überwachungskonzept erstellt wird (Art. 13 Abs. 1 AltIV). Sodann kann die Behörde die Ausarbeitung eines Sanierungsprojekts verlangen (Art. 17 AltIV). Schliesslich hält Art. 18 Abs. 2 AltIV fest, dass die Behörde in einer Verfügung die abschliessenden Ziele der Sanierung, die Sanierungsmassnahmen, die Erfolgskontrolle, die einzuhaltenden Fristen, Auflagen und Bedingungen festlegt. Stellt man die von den Parteien gewählte Formulierung diesen behördlichen Möglichkeiten gegenüber, so kann sie vernünftigerweise nur mit jener Verfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 AltIV in Verbindung gebracht werden. Denn dies ist die einzige Anordnung, die konkrete Sanierungsmassnahmen, also die Massnahmen zur Dekontamination oder Sicherung, anordnet. Die anderen Anordnungen betreffen dagegen nicht den eigentlichen Sanierungsvorgang, sondern lediglich dessen Vorstufen. Vor dem Hintergrund der Altlastenverordnung hätten vernünftige Parteien unter dem Begriff "*governmental clean-up order*" daher eine Verfügung gemäss Art. 18 AltIV verstanden und nicht bereits vorbereitende Anordnungen von Untersuchungen und dergleichen.

#### 3.2.1.4. Systematik

Die Klägerin macht geltend, die Parteien hätten den Begriff "*governmental clean-up order*" in ihrem Vertrag bewusst unterschiedlich verwendet: In Ziffer 4.6 (iv) sei damit die Abschlussverfügung i.S.v. Art. 18 Abs. 2 AltIV gemeint, während unter den in Ziffer 4.2 (iii) verwendeten Begriff sämtliche Anordnungen von Massnahmen fielen (act. 20 Rz. 38). Der in Ziffer 4.6 (iv) verwendete Zusatz "*final and legally binding*" bedeute "*endgültig und rechtskräftig*" und mache deutlich, dass dort eine Verfügung im Sinne des Verwaltungsrechts gemeint sei. Da in Ziffer 4.2 (iii) dieser Zusatz nicht verwendet worden sei, sei dort keine derartige Verfügung, sondern vielmehr eine beliebige Anordnung gemeint (act. 1 Rz. 136, act. 20 Rz. 41).

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, "*governmental clean-up order*" sei in Ziff. 4.6 (iv) und Ziff. 4.2 (iii) im gleichen Sinne verwendet worden. Der Zusatz "*final and legally binding*" sei lediglich eine Standardfloskel für den Begriff "*rechtskräftig*" (act. 24 Rz. 76 ff.). Dieser Zusatz habe nur sicherstellen wollen, dass Kla-

gen gestützt auf Ziff. 4.2 (iii) nicht während eines laufenden Rechtsmittelverfahrens gegen den noch nicht rechtskräftigen "*governmental clean-up order*" verjähren (act. 24 Rzm. 85).

"*Final and legally binding*" bedeutet rechtskräftig. Dass dies auch der Auffassung der Parteien entspricht, ergibt sich daraus, dass sie dies in Ziffer 4.6 (iv) in Klammern vermerkten. Aus einer objektiven Warte ist nicht ernsthaft anzunehmen, dass der identische Begriff "*governmental clean-up order*" innerhalb eines Vertragsdokuments zwei verschiedene Bedeutungen haben sollte, nur weil er in einem Fall dadurch qualifiziert wird, dass er rechtskräftig sein soll. Immerhin kann aus der Tatsache, dass der "*governmental clean-up order*" in Rechtskraft erwachsen kann, abgeleitet werden, dass eine behördliche Anordnung im Sinne einer Verfügung gemeint ist und nicht irgend eine behördliche Handlung. Dass der Begriff an beiden Vertragsstellen dieselbe Bedeutung hat, ist im Übrigen auch inhaltlich sinnvoll: Die Verkäuferin haftet, vorausgesetzt, dass innerhalb von drei Jahren nach dem Vertragsabschluss eine Sanierungsverfügung ergeht und die Klägerin innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der entsprechenden Sanierungsverfügung ihre Ansprüche geltend macht. Daraus ergibt sich eine klare zeitliche Fixierung und Limitierung. Aus dem Umstand, dass im Vertrag einmal der Zusatz "*rechtskräftig*" verwendet wurde und einmal nicht, kann somit vernünftigerweise nicht abgeleitet werden, dass im zweiten Fall auch Anordnungen erfasst werden, die nicht unmittelbar die Sanierung betreffen. Naheliegend ist vielmehr, dass im einen Fall die noch nicht in Rechtskraft erwachsene Anordnung von Sanierungsmassnahmen und im zweiten Fall die rechtskräftige Anordnung von Sanierungsmassnahmen (im Sinne von Art. 16 AltIV) gemeint ist.

#### 3.2.1.5. Zweck der Vereinbarung

Es ist unbestritten, dass ein wesentlicher Teil der Vertragsverhandlungen die Frage betraf, wie die Parteien mit zukünftigen Kosten im Zusammenhang mit der Altlastensanierung umgehen sollten (act. 1 S. 28, act. 11 S. 6). Es ist klar, und dies ergibt sich aus dem Text des Vertrags selbst, dass Ziffer 4.2 die Umweltaspekte bzw. -belastungen auf den verschiedenen Betriebsstandorten und eine Verteilung

der entsprechenden Risiken und der Haftung regeln sollte. Für die Auslegung des Begriffs "*governmental clean-up order*" lässt sich daraus nichts ableiten.

#### 3.2.1.6. Vorvertragliches Verhalten der Parteien

Im Vorfeld des Vertragsschlusses hat die Klägerin eine historische Voruntersuchung durchführen lassen (act. 3/5). Mit Schreiben der SESA vom 2. August 2004 wurde sie sodann aufgefordert, auch eine technische Voruntersuchung durchzuführen (act. 3/6). Die technische Voruntersuchung der G.\_\_\_\_\_ datiert vom 2. Mai 2006 (act. 3/7). Diese liess die Klägerin durch die F.\_\_\_\_\_ auswerten (act. 3/9). Zudem liess die Klägerin im Rahmen der Vertragsverhandlungen sowohl eine Environmental Due Diligence als auch eine Legal Due Diligence durchführen (act. 3/20 und 3/21). Aus der Environmental Due Diligence ergeben sich Kostenschätzungen für Sanierungsmassnahmen "*on-site*" zwischen CHF 1.3 und 2.8 Mio. (vgl. act. 3/20 S. 19), während laut dem Untersuchungsbericht F.\_\_\_\_\_ vom 24. Mai 2006 mit solchen "*off-site*" von über CHF 1 Mio. zu rechnen war (act. 1 S. 27, act. 3/9 S. 3). Letzterem Bericht ist auch zu entnehmen, wie die Beklagte aufzeigt (act. 11 S. 49), dass mit der Durchführung von Massnahmen zwischen 2007 und 2008 gerechnet wurde (act. 3/9 Anhang). Auch im Legal Due Diligence-Bericht werden Altlasten thematisiert (act. 1 S. 27). Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurden sodann verschiedene Vertragsentwürfe mit in Bezug auf Ziffer 4.2 unterschiedlichen Formulierungen erstellt und diskutiert (act. 12/1, act. 3/23 bzw. 21/3, act. 12/5 bzw. 21/4, act. 12/7).

Die Beklagte weist zu Recht darauf hin, dass im Legal Due Dilligence-Bericht klar unterschieden werde zwischen Sanierungsmassnahmen und Untersuchungen (act. 11 Rz. 212). Tatsächlich ist unbestritten, dass der Bericht folgende Passage enthält: "*... the situation with respect to the other sites is rather unclear, i.e. it has not been determined yet whether examinations will be, or have to be, undertaken and/or the sites will be, or have to be, cleaned up.*" (act. 1 Rz. 95). Dieser Satz würde wenig Sinn ergeben, wenn man die "*examinations*" bereits zum Vorgang des "*clean-up*" zählen würde. Auch im Environmental Due Dilligence-Bericht, in welchem unter anderem die Kosten der "*clean-up measures*" geschätzt werden, werden nur eigentliche Sanierungsmassnahmen berücksichtigt, namentlich "*soil excavati-*

*on/disposal, soil vapor extraction and groundwater remediation*". Untersuchungsmaßnahmen werden nicht erwähnt (act. 3/20 S. 19). Diese Berichte sind ein weiterer Hinweis darauf, dass unter "*governmental clean-up order*" nur die Anordnung von Massnahmen zur Beseitigung oder Eindämmung von Schadstoffen und nicht bereits die Anordnung von Untersuchungen oder dergleichen zu verstehen ist.

Bezüglich der Entstehungsgeschichte des Vertrages weist die Klägerin auf die Formulierung in der Fassung 3.1 und 4.0 hin (act. 1 S. 35). Sie ist der Meinung, aus der Version "*If (...) a competent authority requires Purchaser or Company to take any measures resulting from Off-Site risks (...) then Seller will hold harmless (...)*", die ohne Diskussion geändert worden sei in "*(...) Seller indemnifies Purchaser (...) provided a governmental clean-up order (...) was issued (...)*" ergebe sich, dass die Parteien keine Einengung des Begriffs gewollt und jegliche Art von behördlicher Aufforderung als haftungsauslösend verstanden hätten. Das ergebe sich auch aus der E-Mail von H.\_\_\_\_\_, dem damaligen Manager Corporate Mergers & Acquisitions der Klägerin, vom 5. Mai 2006, die von "*requirements and obligations*" spreche. Die Anpassung der Umschreibung des haftungsauslösenden Ereignisses sei keine inhaltliche Einengung, sondern eine rein sprachliche Anpassung (act. 1 Rz. 131). Die Beklagte führt dagegen aus, es ergebe sich aus den Vertragsverhandlungen vielmehr, dass der Begriff "*governmental clean-up order*" nicht in einem weiten Sinne verstanden werden könne, da er zuerst weit gefasst und später zusehends eingeeengt worden sei (act. 24 Rz. 54 ff.).

Es kann nicht leichthin angenommen werden, dass keine inhaltliche Änderung beabsichtigt ist, wenn ein Vertragstext im Laufe von Vertragsverhandlungen verändert wird. Solche Änderungen geschehen – gerade bei umfassenden Verträgen wie dem Vorliegenden – bewusst und werden in der Regel genauestens geprüft. Während das haftungsauslösende Element anfangs noch sehr weit umschrieben war ("*any measures*") wurde die Umschreibung zunehmend enger, so dass am Schluss "*governmental clean-up order*" resultierte. Diese Entwicklung kann vernünftigerweise nur im Sinne einer bewussten Beschränkung der haftungsauslösenden Wirkung auf behördliche Sanierungsverfügungen verstanden werden.

Hätten weiterhin auch Anordnungen beliebiger Massnahmen haftungsauslösend sein sollen, hätte die Formulierung bei "*any measures*" oder "*orders of the competent authorities*" belassen werden können und es wäre keine Anpassung nötig gewesen. Vor dem Hintergrund der Entstehungsgeschichte der strittigen Formulierung kann die Umschreibung des haftungsauslösenden Ereignisses nicht in dem von der Klägerin geltend gemachten weiten Sinne verstanden werden.

Beide Parteien berufen sich sodann auf eine E-Mail von H.\_\_\_\_\_ vom 5. Mai 2006 (act. 3/22). Darin wird zusammengefasst, worauf man sich am Vortag geeinigt hat. Nebst dem Kaufpreis war insbesondere der Einbezug des "on-site" bzw. "off-site" risks Thema, wobei die Regelung mit Beispielskizzen von drei verschiedenen Konstellationen anhand von Zeitachsen veranschaulicht wurden. Auf den Zeitachsen ist die "*governmental requirement*" mit einem senkrechten Strich dargestellt. Namentlich aus dem zweiten und dem dritten Beispiel ergibt sich, dass diese "*governmental requirement*" innert drei Jahren seit dem Closing ergehen muss, um eine Haftung der Beklagten auszulösen. Dabei handelt es sich um die Dreijahresfrist gemäss Ziffer 4.2 (iii) des Kaufvertrages. Ausserdem ergibt sich, dass mit *derselben* "*governmental requirement*" eine weitere dreijährige Frist zu laufen beginnt, nämlich jene gemäss Ziffer 4.6 (iv) des Kaufvertrages. Nachdem sich die Klägerin darauf beruft, dass in Ziffer 4.6 (iv) die Sanierungsverfügung i.S.v. Art. 18 Abs. 2 AltIV gemeint sei, müsste es sich folgerichtig bei der in der E-Mail erwähnten "*governmental requirement*" um diese Sanierungsverfügung handeln und nicht um beliebige behördliche Anordnungen. Die besagte E-Mail kann demnach nicht so verstanden werden, dass bereits mit einer beliebigen Anordnung die Sanierungsphase eröffnet und die Haftung der Beklagten ausgelöst wird. Das Ziel der zeitlichen Limitierung würde zudem wenig Sinn machen, wenn irgend eine behördliche Verfügung im Verlauf des Verfahrens genügen würde, um eine Haftung auszulösen, gleichwohl aber die zweite Dreijahresfrist erst bei Erlass der Sanierungsverfügung beginnen würde.

Demnach lässt auch das vorvertragliche Verhalten der Parteien einzig den Schluss zu, dass erst die abschliessende Sanierungsverfügung und nicht eine beliebige behördliche Anordnung haftungsauslösend sein soll.

### 3.2.1.7. Interessenlage

Zur Interessenlage ergibt sich, dass die Klägerin eine weitgehende Absicherung ihres bei Vertragsschluss noch unklaren Haftungsrisikos gegenüber Dritten zu erreichen suchte, während die Beklagte eine sowohl zeitliche als auch betragsmäßige Begrenzung der vertraglichen Haftung anstrebte. Allein daraus lässt sich für die Auslegung nichts ableiten. Die Klägerin macht indessen geltend, die von der Beklagten behauptete enge Auslegung des *"governmental clean-up orders"* laufe ihren Interessen derart zuwider, dass sie ausgeschlossen sei. Namentlich führe diese Auslegung zu einem faktischen Haftungsausschluss, da es gar nicht möglich gewesen sei, dass die Abschlussverfügung innert drei Jahren nach dem Closing hätte ergehen können. Einem solchen Haftungsausschluss hätte die Klägerin nie zugestimmt (act. 20 Rz. 46, 49).

Die Beklagte bestreitet diese Argumentation und macht geltend, der vor Vertragsabschluss erstellte Bericht der F.\_\_\_\_\_ (act. 3/9) habe immerhin prognostiziert, dass mit Sanierungsmassnahmen zwischen 2007 und 2008 zu rechnen sei (act. 24 Rz. 64). Die damaligen Vertreter der Klägerin dürften demnach davon ausgegangen sein, dass die Sanierungsverfügung im Sinne von Art. 18 Abs. 2 AltV innert Frist ergehen könnte (act. 24 Rz. 9).

Im Rahmen der normativen Vertragsauslegung ist die Interessenlage der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu beurteilen. Hierzu ist auf das Wissen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen und nicht auf später gemachte Erkenntnisse. Versetzt man sich in diesen Zeitpunkt zurück, so war aus Sicht der Parteien damals nicht erkennbar, dass das Sanierungsverfahren mehr als drei Jahre in Anspruch nehmen würde. Keine der vorvertraglichen Abklärungen wies darauf hin. Im Gegenteil: Der von der Klägerin eingeholte und vom 24. Mai 2006 datierende Bericht der F.\_\_\_\_\_, welcher die Ergebnisse der technischen Untersuchung zusammenfasst und auswertet, hielt fest: *"The cost estimation includes some soil excavation in hot spots, the removal of volatile / semivolatile compounds by a soil vapor extraction (SVE) and the installation of a hydraulic containment system that prevents off-site migration of contaminants. The measures will be initiated in a short time frame (between 2007 and 2008)"* (act. 3/9). Mangels anderslautender In-

formationen wären vernünftige Parteien gestützt auf diesen Bericht bei Vertragsschluss davon ausgegangen, dass die Sanierungsmassnahmen (gemeint sind im Bericht offensichtlich die eigentlichen Säuberungsmassnahmen) zwischen 2007 und 2008 und mithin innerhalb der Dreijahresfrist nach dem Closing (30. Juni 2006) angeordnet würden. Die Klägerin behauptet im Übrigen auch nicht, sie habe bei Vertragsschluss angenommen, dass das Verfahren mehr Zeit in Anspruch nehme (vgl. act. 20 Rz. 54). Die Auslegung, wonach unter "*governmental clean-up order*" die Sanierungsverfügung im Sinne von Art. 18 Abs. 2 AltIV gemeint ist, steht der Interessenlage bei Vertragsschluss somit nicht entgegen.

#### 3.2.1.8. Auslegungsregel

Schliesslich beruft sich die Klägerin auf die Auslegungsregel "*interpretatio contra proferentem*", wonach eine von einer Partei verwendete mehrdeutige Regelung zugunsten der anderen Partei ausgelegt werden soll. Da die Beklagte den Begriff "*governmental clean-up order*" in den Vertragstext eingebracht habe, sei der Begriff "*governmental clean-up order*" weit auszulegen (act. 20 Rz. 25).

Die Beklagte wehrt sich gegen die Anwendung der Unklarheitenregel. Der Vertragstext im Allgemeinen sowie der Begriff "*governmental clean-up order*" im Speziellen seien das Ergebnis langer Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien gewesen, bei denen die Meinungen und Ansichten beider Parteien eingeflossen seien. Auf diesen Sachverhalt finde die Unklarheitenregel keine Anwendung (act. 24 Rz. 60 f.).

Tatsächlich ist die Unklarheitenregel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einerseits nur subsidiär anwendbar, wenn die übrigen Auslegungsmittel Interpretationszweifel nicht beheben können, und andererseits schwergewichtig auf formularmässig vorgeformte Verträge bzw. Vertragsbestandteile fokussiert (vgl. BGE 99 II 290 E. 5). Der vorliegende Vertrag fällt klar nicht in diese Kategorie. Vielmehr handelt es sich um einen eigens zur Regelung eines spezifischen Kaufes erstellten Vertrag, der Resultat eingehender Verhandlungen ist, in welchen sich beide Parteien eingebracht haben. Dies ergibt sich aus den zahlreichen, der

vorvertraglichen Phase zuzurechnenden, von den Parteien eingereichten Urkunden. Die Unklarheitenregel gelangt somit nicht zur Anwendung.

### 3.2.2. Zwischenfazit

Die normative Auslegung führt zum Resultat, dass unter "*governmental clean-up order*" weder die reine Feststellung der Sanierungs- oder Überwachungsbedürftigkeit noch die Anordnung von Untersuchungsmassnahmen oder dergleichen zu verstehen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass vernünftige Parteien darunter nur die rechtsverbindliche definitive Anordnung der Sanierung im Sinne von Art. 18 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 Abs. 1 AltIV, also die Festlegung der erforderlichen Massnahmen, die unmittelbar der Beseitigung oder der langfristigen Verhinderung der Ausbreitung umweltgefährdender Stoffe dienen, verstehen würden.

### 3.2.3. Subjektive Auslegung

#### 3.2.3.1. Rechtliche Grundlagen

Die empirische Vertragsauslegung gemäss Art. 18 Abs. 1 OR ist Tatfrage, soweit sie einen beweismässigen Schluss von bestimmten Indizien auf einen inneren Willen der Vertragsparteien zum Gegenstand hat. Bei der Ermittlung dieses tatsächlichen Parteiwillens darf der Richter seine Überzeugung mit einer auf der Lebenserfahrung beruhenden überwiegenden Wahrscheinlichkeit begründen; er bleibt dabei im Rahmen der Beweiswürdigung, da diese stets auch auf richterlicher Lebenserfahrung beruht (Urteil des Bundesgerichts 4C.225/2002 vom 7. Februar 2003, E. 2.2).

#### 3.2.3.2. Parteistandpunkte

Entgegen dem Ergebnis der normativen Auslegung behauptet die Klägerin, gemäss tatsächlichem Willen der Parteien beschränke sich der Begriff "*governmental clean-up order*" nicht erst auf die Anordnung von Sanierungsmassnahmen i.S.v. Art. 16 Abs. 1 AltIV. Vielmehr sei damit jede verbindliche behördliche Aufforderung im Rahmen des Altlastenverfahrens gemeint gewesen, womit die Klägerin zu irgendwelchen Massnahmen mit Kostenfolgen verpflichtet werde (act. 1

Rz. 183, act. 20 Rz. 8 ff., 19, 228). Zudem sei den Parteien im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrags bewusst gewesen, dass das Sanierungsverfahren niemals innert drei Jahren hätte abgeschlossen werden können, weshalb sie nicht erst eine Sanierungsverfügung i.S.v. Art. 18 Abs. 2 AltIV als haftungsauslösend betrachten wollten (act. 1 Rz. 135, act. 20 Rz. 46).

Die Beklagte bestreitet, dass die Parteien den Begriff tatsächlich in diesem weiten Sinn verstanden hätten. Vielmehr ergebe die subjektive Auslegung, dass sie darunter die Sanierungsverfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 AltIV verstanden hätten und nicht bloss die Anordnung von Untersuchungen oder die blosser Feststellung der Sanierungs- und Überwachungsbedürftigkeit (act. 11 Rz. 99, 128).

#### 3.2.3.3. Antizipierte Beweiswürdigung

Die antizipierte Beweiswürdigung erlaubt es dem Gericht, weitere Beweismittel abzulehnen, wenn es in Würdigung der bereits erhobenen Beweismittel, d.h. nunmehr in Anwendung von Art. 157 ZPO, zum Schluss kommt, weitere Beweissmassnahmen vermöchten an seiner bereits feststehenden Überzeugung nichts mehr zu ändern (BRÖNNIMANN, in: Berner Kommentar zur ZPO, 2012, Rz. 55 ff. zu Art. 152). Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO gilt das Recht auf Beweis nur für taugliche Beweismittel. Diese gesetzliche Regelung entspricht der bisherigen Rechtsprechung zu Art. 8 ZGB, wonach es dem Gericht unbenommen blieb, "von beantragten Beweiserhebungen deshalb abzusehen, weil es sie zum vornherein nicht für geeignet hält, die behaupteten Tatsachen zu beweisen". Im konkreten Einzelfall von vornherein nicht geeignete, d.h. untaugliche Beweismittel sind somit nach nunmehr ausdrücklicher Normierung in Art. 152 Abs. 1 ZPO vom Recht auf Beweis ausgenommen.

Weiter gehend hat das Bundesgericht auch schon die Meinung vertreten, es dürfe auch auf die subjektive Untauglichkeit abgestellt werden: Im Rahmen der Prüfung einer Gehörverletzung nach Art. 29 Abs. 2 BV sowie einer Willkürprüfung nach Art. 9 BV gab es der Vorinstanz recht, welche davon ausgegangen war, dass die von ihr nicht einvernommene Zeugin die Darstellung der Beweisführerin bestätigt hätte, jedoch ausführte, als Arbeitnehmerin der Beweisführerin hätte nicht ent-

scheidend auf ihre Aussagen abgestellt werden können, weil sie aufgrund ihrer arbeitsvertraglichen Bindung nicht neutral aussagen könne bzw. sich selber belasten würde (Urteil des Bundesgerichts 4P.143/2005 vom 18.8.2005 E. 2, unter Hinweis auf BGE 124 I 241 E. 2).

#### 3.2.3.4. Umstände des Vertragsschlusses: Altlastenverfahren

Die Klägerin macht geltend, die Parteien hätten weder die Altlastenverordnung noch die Abschlussverfügung in die Vertragsverhandlungen einbezogen. Entsprechend hätten sie mit dem Begriff "*governmental clean-up order*" nicht die Verfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 AltIV gemeint (act. 20 Rz. 27). Die Beklagte behauptet das Gegenteil (act. 24 Rz. 49 ff.).

Wie bereits in Erw. 3.2.1.2. ausgeführt liegt es angesichts des bei Vertragsschluss hängigen Altlastenverfahrens und der Bezugnahme des Vertrages auf die laufenden Untersuchungen nahe, dass der Begriff "*governmental clean-up order*" zumindest kompatibel mit dem Altlastenverfahren gewählt wurde. Die von den Parteien dargelegten Umstände des Vertragsschlusses enthalten keine Indizien dafür, dass die Parteien nicht auf die Altlastenverordnung Bezug nehmen wollten. Dies gilt insbesondere auch für die von der Klägerin hierzu genannten Vertragsentwürfe 3.1. und 4.0. (act. 3/3, act. 3/4). Dass in diesen Entwürfen das haftungsauslösende Ereignis anders umschrieben wurde als in der Endfassung, vermag höchstens einen Begriffsfindungsprozess nachzuweisen. Auch das Fehlen eines expliziten Verweises auf die Altlastenverordnung schliesst nicht aus, dass die Parteien bei Vertragsschluss gerade diese vor Augen hatten.

Die Klägerin beantragt weiter verschiedene Zeugeneinvernahmen zur Behauptung, dass die Parteien sich nicht auf die Altlastenverordnung beziehen wollten. Jedoch fehlt es bereits an den für eine Beweisabnahme notwendigen Behauptungen. Eine beweisbelastete Partei hat die zu beweisenden Tatsachen zu behaupten, weshalb mit der Beweislast die Behauptungslast einhergeht. Ein Aspekt der Behauptungslast ist die Substantiierungslast: Tatsachenbehauptungen sind so konkret zu formulieren, dass substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (SCHMID, in: BSK ZGB I, Art. 8 N. 29 und

33). Gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO muss die Klage die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den substantiiert behaupteten Tatsachen (Prinzip der Beweisverbindung) enthalten. Dabei ist ein Beweismittel nur dann als formgerecht angeboten zu betrachten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt. In der Regel sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die Tatsachenbehauptungen aufzuführen, die damit bewiesen werden sollen. Mangels solcher Beweisofferten der beweisbelasteten Partei unterbleibt eine Beweisabnahme (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_56/2013 vom 4. Juni 2013, E. 4.4). Die Beweismittel sind vor Aktenschluss zu nennen, und ein späteres Nachreichen ist nur möglich, soweit noch neue Tatsachen und Beweismittel in den Prozess eingeführt werden können (LEUENBERGER, in: SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/ LEUENBERGER, Kommentar ZPO, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 221 N. 51 f.). Die Klägerin hat, als hier beweisbelastete Partei, einen übereinstimmenden gegenseitigen tatsächlichen Parteiwillen nachzuweisen. Die offerierten Zeugen, I. \_\_\_\_\_ (damaliger Präsident Europe der damaligen Muttergesellschaft der Klägerin), H. \_\_\_\_\_ (damaliger Manager Corporate Mergers & Acquisitions der Klägerin) und Dr. J. \_\_\_\_\_ (CMS von K. \_\_\_\_\_ AG, Rechtsanwalt der Klägerin, der bei der Vertragsverhandlung mitwirkte), stammen allesamt aus der klägerischen "Sphäre". Sie können grundsätzlich nur ihren eigenen Willen, beziehungsweise den Willen der von ihnen vertretenen Klägerin, bestätigen. Sie sind hingegen nicht in der Lage, Angaben zum inneren Willen der Vertreter der Beklagten zu machen, es sei denn sie könnten bestätigen, dass diese ihren Willen ihnen gegenüber kundgetan hätten. Dies wird von der Klägerin allerdings nicht behauptet. Die Klägerin erwähnt lediglich, diese Zeugen hätten die Vertragsverhandlungen begleitet, führt jedoch nicht näher aus, aufgrund welcher tatsächlicher Umstände die angebotenen Zeugen über den inneren Willen der Vertreter der Beklagten Angaben machen können sollten. Dies in Erfahrung zu bringen, ist nicht Zweck des Beweisverfahrens. Da die Klägerin nicht näher dargelegt hat, inwiefern diese Zeugen Angaben zum übereinstimmenden gegenseitigen inneren Willen *beider* Parteien machen können, fehlt es bereits an den für eine Beweisabnahme notwendigen Behauptungen. Es kann deshalb offen bleiben, ob auf die Aussagen dieser Zeugen,

die allesamt in einer engen Beziehung zur Klägerin standen (zwei waren Angestellte der Klägerin und einer war beauftragter Rechtsanwalt) überhaupt entscheidend abgestellt werden könnte, wenn sie zugunsten der Klägerin lauten würden (vgl. das in E. 3.2.3.3. zitierte Urteil des Bundesgerichts 4P.143/2005 vom 18.8.2005, E. 2).

Zur Behauptung, dass die Parteien unter einem "*governmental clean-up order*" nicht die Abschlussverfügung i.S.v. Art. 18 Abs. 2 AltIV verstanden hätten, beantragt die Klägerin schliesslich noch die Einvernahme von Dr. L. \_\_\_\_\_ vom Sicherheits- und Umweltsdepartement des Kantons Waadt als Zeugen. Auch diesen Beweisanspruch begründet sie damit, Dr. L. \_\_\_\_\_ habe die Parteien während der Vertragsverhandlungen eng begleitet. Gestützt auf welche konkreten tatsächlichen Umstände Dr. L. \_\_\_\_\_ jedoch Angaben zum inneren Willen der Parteien machen können soll, führt die Klägerin auch hier nicht näher aus, so dass auch die Behauptungen für eine Beweisabnahme nicht ausreichen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die von der Klägerin bezeichneten Beweismittel nicht darauf schliessen lassen, dass die Parteien *beliebigen* behördlichen Anordnungen im Rahmen des Altlastenverfahrens haftungsauslösende Wirkung zukommen lassen wollten.

### 3.2.3.5. Systematik

Die Klägerin behauptet, die Parteien hätten dem Begriff "*governmental clean-up order*" innerhalb des Vertrages bewusst unterschiedliche Bedeutungen zugeordnet. Nur in Ziffer 4.6 (iv) hätten sie damit die Verfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 AltIV gemeint. Die Beklagte bestreitet dies und macht geltend, dass die Parteien damit immer die Sanierungsverfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 AltIV gemeint hätten (act. 24 Rz. 82). Die Klägerin offeriert als Beweis wiederum die bereits genannten Zeugen I. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ und Dr. J. \_\_\_\_\_ sowie den Entwurf 4.5. des Aktienkaufvertrags vom 11. Mai 2006, wo in Ziffer 4.6 (iv) der Zusatz "*final and legally binding (rechtskräftig) governmental clean-up order*" im mark-up Modus hinzuge-

fügt worden sei, während in Ziffer 4.2 (iii) keine Änderung angebracht worden sei (act. 20 Rz. 44).

Der Umstand, dass in Ziffer 4.6 (iv) im Verlauf der Vertragsverhandlungen der Zusatz "*final and legally binding (rechtskräftig)*" angebracht wurde und in Ziffer. 4.2 (iii) nicht, schliesst nicht aus, dass die Parteien mit "*governmental clean-up order*" in den beiden Ziffern dasselbe gemeint haben, zumal nach wie vor der gleiche Begriff verwendet wurde und der Zusatz diesem keine grundlegend andere Bedeutung verleiht. Bezüglich der beantragten Zeugeneinvernahmen hat die Klägerin auch hier keine tatsächlichen Umstände genannt, aus welchen sie ableitet, dass *beide* Parteien unter "*governmental clean-up order*" etwas gänzlich anderes verstanden als unter "*final and legally binding governmental clean-up order*". Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, inwiefern die angerufenen Zeugen einen diesbezüglichen gegenseitigen übereinstimmenden Willen bezeugen könnten. Es fehlt daher auch hier bereits an den für ein Beweisverfahren notwendigen Behauptungen. Im Übrigen gilt das in Erw. 3.2.3.4. zur fraglichen Neutralität der Zeugen Gesagte.

Auch die von der Klägerin zur Systematik geltend gemachten Umstände lassen nicht darauf schliessen, dass die Parteien mit "*governmental clean-up order*" Anordnungen *beliebiger* Massnahmen im Rahmen des Altlastenverfahrens meinten. Vielmehr bestehen, wie die Beklagte zutreffend einwendet, eher Indizien dafür, dass die Parteien mit "*governmental clean-up order*" nur Sanierungsmassnahmen im Wortsinn gemeint haben, zumal im Vertrag deutlich zwischen "*clean-up*" und "*investigation*" unterschieden und die "*investigation*" dem "*clean-up order*" zeitlich vorgelagert wird ("*a governmental clean-up order relating to a pending investigation referrend to in Section 4.2. (i)*") (act. 3/1).

#### 3.2.3.6. Vorvertragliches Verhalten der Parteien

Die Klägerin beruft sich unter anderem auf ein Schreiben vom 10. April 2006, worin zwei Vertreter der Klägerin M.\_\_\_\_\_ ihre Bemerkungen zum Kaufvertragsentwurf zukommen liessen (act. 21/5). In Ziffer 6.5 schlugen sie vor, eine Bestimmung in den Vertrag aufzunehmen, wonach der Verkäufer den Käufer für alle

Massnahmen (*"all measures"*) schadlos hält, die gestützt auf eine staatliche Anordnung (*"order or decree"*) vorgenommen werden. Auch wenn in diesem Vorschlag der haftungsauslösende Vorgang weiter gefasst ist, lässt sich daraus entgegen der Ansicht der Klägerin kein tatsächlicher übereinstimmender Parteiwillen ableiten, beliebige behördlich angeordneten Massnahmen als haftungsauslösend zu betrachten. Wie gesagt, handelt es sich bei der zitierten Passage lediglich um einen Vorschlag der Klägerin, der in dieser Form aber keinen Eingang in den definitiven Vertrag gefunden hat (act. 3/1). Wie noch zu zeigen sein wird, wurde diese Passage in der Folge auch mehrfach abgeändert. Namentlich enthält bereits der Entwurf 2.2. des Kaufvertrages vom 19. April 2006 eine andere Formulierung (act. 12/1). Darin wird in Ziffer 4.1.3 (ii) festgehalten, dass der Verkäufer den Käufer schadlos halten wird für alle externen Kosten, die von Anordnungen der zuständigen Behörden im Zusammenhang mit den Untersuchungen verursacht werden. Im Entwurf 3.1 des Kaufvertrages vom 2. Mai 2006 lautet die Formulierung dahingehend, dass der Verkäufer den Käufer schadlos halten wird, sofern die zuständige Behörde vom Käufer die Vornahme von Massnahmen (*"any measures"*) verlangt (act. 21/3). Auch diese Formulierung wurde jedoch nicht beibehalten und im Entwurf 4.0. vom 5. Mai 2006 durch die Passage ersetzt, wonach der Verkäufer den Käufer für vor dem Closing verursachte Off-Site Kontaminationen schadlos hält, wobei ein *"governmental clean-up order relating to a pending investigation"* vorausgesetzt wird (act. 21/4 S. 21). Auch dieser Entwurf wurde wieder geändert, wobei die umstrittene Passage im Entwurf 4.5. vom 11. Mai 2006 ebenfalls vorsah, dass die Schadloshaltung durch den Verkäufer einen *"governmental clean-up order relating to a pending investigation"* voraussetzt (act. 12/7 S. 28). Die Formulierung, wonach die Schadloshaltung eine *"governmental clean-up order"* voraussetzt, hat bekanntlich auch Eingang in die definitive Version des Vertrages gefunden (act. 3/1).

Diese Entstehungsgeschichte der umstrittenen Schadloshaltungsklausel belegt entgegen der Ansicht der Klägerin gerade nicht, dass die Parteien den haftungsauslösenden Vorgang in einem weiten Sinn verstanden hatten. Vielmehr zeigt sie eine Einengung des haftungsauslösenden Vorgangs auf, indem zunächst gar nicht von Massnahmen gesprochen wurde, dann die Anordnung von Massnah-

men und schliesslich eine Sanierungsanordnung vorausgesetzt wurde. Etwas anderes kann auch nicht aus der E-Mail von H. \_\_\_\_\_ vom 5. Mai 2006 abgeleitet werden, worin dieser die Verhandlung vom Vortag zusammenfasst, zumal darin weniger die Frage nach den haftungsauslösenden Massnahmen als vielmehr die zeitliche Beschränkung der Haftung im Vordergrund steht, was die darin erwähnten Beispiele verdeutlichen (act. 3/22). Selbst wenn aus dieser E-Mail ein weites Begriffsverständnis der haftungsauslösenden Massnahmen ersichtlich sein sollte, so handelt es sich dabei allenfalls um das Verständnis der Klägerin. Dass die Beklagte ein solches Verständnis teilte, ergibt sich aus der E-Mail nicht. Die in der E-Mail verwendeten Formulierungen, insbesondere die Begriffe "*obligation/requirements*" wurden denn auch nicht in den definitiven Vertragstext übernommen. Aus den vorliegenden Urkunden lässt sich die klägerische Darstellung demnach nicht erhärten. Die Klägerin offeriert zur Behauptung, dass die Parteien ein weites Begriffsverständnis hatten und unter "*governmental clean-up order*" sämtliche Massnahmen verstanden H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_ und Dr. J. \_\_\_\_\_ als Zeugen.

Die Klägerin legt aber auch hier nicht dar, aus welchen Tatsachen sie ableitet, dass die Vertreter der Beklagten ihr weites Begriffsverständnis geteilt hätten. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, inwiefern die angerufenen Zeugen einen *gegenseitigen* übereinstimmenden Willen bezeugen könnten. Es fehlt daher bereits an den für ein Beweisverfahren notwendigen Behauptungen. Dasselbe gilt für die ebenfalls angebotene Zeugeneinvernahme von Dr. L. \_\_\_\_\_: Die Klägerin führt zwar aus, Dr. L. \_\_\_\_\_ habe das Altlastenverfahren begleitet, jedoch behauptet sie weder, er habe an den Vertragsverhandlungen teilgenommen noch behauptet sie andere Tatsachen aufgrund welcher Dr. L. \_\_\_\_\_ in der Lage wäre, Auskunft über den inneren Willen der Parteien, insbesondere der Beklagten, zu geben.

Zusammenfassend lässt sich aus den von der Klägerin angeführten Umständen zum vorvertraglichen Parteiverhalten nicht ableiten, dass die Parteien mit "*governmental clean-up order*" beliebige behördliche Anordnungen meinten.

#### 3.2.3.7. Nachvertragliches Verhalten der Parteien

Die Beklagte macht geltend, das nachvertragliche Verhalten der Klägerin belege, dass sie unter "*governmental clean-up order*" das Gleiche verstanden habe wie die Beklagte, nämlich die Sanierungsverfügung. Anders lasse es sich nicht erklären, weshalb die Klägerin, als ihr das Schreiben der SESA vom 16. März 2007 – welches die Durchführung einer Detailuntersuchung verlange und die von der Klägerin behaupteten Anforderungen an den haftungsauslösenden "*governmental clean-up order*" erfülle – zugestellt worden sei, der Beklagten nicht mitgeteilt habe, dass nun der haftungsauslösende "*governmental clean-up order*" vorliege (act. 24 Rz. 33 ff.). Anders lasse sich auch der Umstand nicht erklären, dass die Klägerin unmittelbar nach Ergehen der heute als haftungsauslösend qualifizierten Schreiben der SESA vom 14. April 2009 und vom 13. Mai 2009 keine Schadlosaltungsansprüche angemeldet habe, sondern vielmehr erst kurz vor Ablauf der dreijährigen Frist gemäss Ziffer 4.2 (iii) des Kaufvertrages allem Anschein nach um den Erlass der Sanierungsverfügung nach Art. 18 Abs. 2 AltV ersucht habe (act. 24 Rz. 38). Die Beklagte schliesst aus dem Schreiben der SESA vom 29. Mai 2009, dass die Klägerin aktiv um Erlass einer Sanierungsverfügung ersucht habe, was nicht notwendig gewesen wäre, wenn sie der Überzeugung gewesen wäre, dass schon die Schreiben vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 haftungsauslösend sind (act. 11 Rz. 124).

Es ist unbestritten, dass die SESA mit Schreiben vom 16. März 2007 eine Detailuntersuchung verlangte, mit Schreiben vom 14. April 2009 feststellte, dass das Betriebsgelände zu sanieren und zu überwachen sei und weitere Detailuntersuchungen verlangte und mit Schreiben vom 13. Mai 2009 wiederholte, dass der Standort einer Sanierung bedürfe (act. 1 Rz. 74, 115). Von diesen Schreiben bezeichnet die Klägerin immerhin die letzteren zwei als haftungsauslösende "*governmental clean-up order*" (act. 20 Rz. 72 f.). Folgerichtig wäre aus der Warte der Klägerin auch bereits das Schreiben vom 16. März 2007 als "*governmental clean-up order*" anzusehen. Tatsächlich stellt sich die Frage, weshalb die Klägerin ihre Haftungsansprüche nicht bereits nach Erhalt dieser Schreiben angemeldet hat. Dass die Klägerin die Schreiben zu diesem Zeitpunkt selber gar nicht als "*governmental clean-up order*" angesehen hat, wäre zumindest eine – wenn auch nicht die einzige – mögliche Erklärung für dieses nachvertragliche Verhalten. Das

von der Beklagten angeführte Schreiben der SESA vom 29. Mai 2009 nimmt zwar Bezug auf ein Schreiben der Klägerin, ohne jedoch festzuhalten, was genau Gegenstand dieses Schreibens war. Die SESA bestätigte darin die bereits zuvor festgestellte Sanierungsbedürftigkeit und Notwendigkeit von Detailuntersuchungen. Zudem hielt sie fest, dass erst nach durchgeführter Detailuntersuchung eine präzise Sanierungsverfügung, welche die Modalitäten regle, erlassen werden könne (act. 12/8). Vom Inhalt des Schreibens kann demnach nicht ohne weiteres darauf geschlossen werden, dass die Klägerin vorgängig um eine Sanierungsverfügung im Sinne von Art. 18 AltIV ersucht hat. Es wäre durchaus auch möglich, dass die Klägerin sich lediglich nach dem Verfahrensstand erkundigt hat.

Aus dem nachvertraglichen Verhalten der Klägerin lassen sich somit keine unmittelbaren Schlüsse auf deren Verständnis des "*governmental clean-up order*" ziehen.

#### 3.2.4. Zwischenfazit

Der Klägerin gelingt es, unter anderem mangels Substantiierung und mangels genügender bzw. tauglicher Beweisofferten, wie dargelegt nicht, einen vom Ergebnis der normativen Auslegung abweichenden übereinstimmenden tatsächlichen Willen der Parteien nachzuweisen. Es ist daher vom Resultat der vorangegangenen normativen Auslegung auszugehen (Erw. 3.2.2.).

### 3.3. Qualifikation der vorliegenden Schreiben

Die Klägerin betrachtet die beiden Schreiben der SESA vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 als haftungsauslösend. Im Schreiben vom 14. April 2009 hält die SESA unter dem Titel "*Décision*" fest, dass der Standort immer noch einer Sanierung und einer Überwachung bedürfe und die Fortsetzung der Detailuntersuchungen gemäss Art. 14 der Altlastenverordnung notwendig sei. Das Netz der Piezometer werde während des Sommers angebracht und die Resultate der ersten Messphase würden im Verlauf des nächsten Herbstes übermittelt (act. 3/14). Im Schreiben vom 13. Mai 2009 wurde wiederum unter "*Décision*" festgehalten, dass

1. der Standort mit chlorhaltigen Lösungsmitteln und mit BTEX kontaminiert sei; 2. eine Detailuntersuchung durchgeführt werden müsse, wobei die nächste Etappe die Installation von Piezometern gemäss dem im Rapport vom 18. März 2009 umschriebenen Projekt beinhalte und 3. eine Überwachung des Standorts notwendig sei. Zudem wird festgehalten, dass das weitere Vorgehen in der Folge durch die SESA neu bewertet werde (act. 3/15). Dieses Schreiben ist auch mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen.

Beide Schreiben enthalten aber keine Anordnung von Sanierungsmassnahmen im Sinne von Art. 16 Abs. 1 AltIV. Sie beschränken sich auf die Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit und die Anordnung von Untersuchungen und Überwachungen. Wie aus dem letzten zitierten Satz des Schreibens vom 13. Mai 2009 deutlich hervorgeht, war damals das weitere Vorgehen, also ob und allenfalls welche Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden müssen, noch offen. Mithin stellen die beiden Schreiben keine *"governmental clean-up orders"* im Sinne des Vertrages dar.

#### 3.4. Fazit

Im Altlastenverfahren betreffend die Parzelle ... in E.\_\_\_\_\_ ist innerhalb von drei Jahren seit dem Closing kein *"governmental clean-up order"* ergangen, weshalb die Klage abzuweisen ist.

#### 4. "Off-Site Contamination"

##### 4.1. Parteistandpunkte

Die Klägerin macht geltend, es hätten bereits vor dem Closing Verschmutzungen von "off-site"-Grundstücken vorgelegen. Dies werde durch sämtliche von der Klägerin in Auftrag gegebenen Untersuchungsberichte sowie von behördlicher Seite bestätigt (act. 20 Rz. 75 ff.). Die Klägerin beruft sich namentlich auf die Schreiben der SESA vom 16. März 2007 und 29. August 2008 sowie die Auswertung der Ergebnisse der technischen Untersuchung durch die F.\_\_\_\_\_ vom 24. Mai 2006, die Untersuchungsberichte der N.\_\_\_\_\_ vom 29. Juni 2008, 18. März 2009, 24. Sep-

tember 2009 und 27. September 2011 (act. 1 Rz. 113 ff., act. 20 Rz. 76 ff.). Sodann würden auch die Anordnungen der SESA vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 die Verschmutzung von off-site Grundstücken bestätigen (act. 20 Rz. 90). Dies ergebe sich vor allem daraus, dass die SESA im Schreiben vom 14. April 2009 von Standorten in der Mehrzahl spreche ("*[...] les sites contaminés [...]*") und die Weiterverfolgung der Detailuntersuchung anordne (act. 20 Rz. 92). Auch die Anordnung vom 13. Mai 2009 halte fest, dass Grundstücke ausserhalb der Parzelle Nr. ... kontaminiert seien, indem sie folgendes festhalte "*Ils confirment la contamination des eaux souterraines à l'aval du site.*" (act. 20 Rz. 94).

Die Beklagte bestreitet eine off-site Kontamination. Bei den technischen Gutachten handle es sich lediglich um Parteibehauptungen. Zudem fehle es – selbst wenn man den "*clean-up order*" im klägerischen Sinne verstehen würde – an einer behördlichen Anordnung die sich auf Drittgrundstücke beziehe. Die Behörden hätten stets nur Anordnungen bezüglich der Parzelle ... gemacht (act. 11 Rz. 92 und Rz. 133, act. 24 Rz. 122).

#### 4.2. Würdigung

Es ist unstrittig, dass die Schadloshaltung eine Kontamination von Drittgrundstücken voraussetzt (act. 3/1). Es stellt sich die Frage, wann von einer solchen Verschmutzung auszugehen ist. Aus dem Vertragskontext ergibt sich, dass es sich dabei nur um eine behördlich festgestellte oder zumindest bestätigte Verschmutzung handeln kann, weil die Schadloshaltung nebst der off-site Kontamination auch eine behördliche Anordnung von Massnahmen verlangt, die sich gerade auf diese off-site Kontamination bezieht. Insofern sind die von der Klägerin eingeholten privaten Untersuchungsberichte nicht ausschlaggebend. Sie sind lediglich Teil der Untersuchung. Mit ihnen steht die Kontamination und damit die Sanierungsbedürftigkeit noch nicht definitiv fest. Überdies handelt es sich um Berichte, welche die Klägerin selber in Auftrag gegeben hat und welchen deshalb kaum Beweiswert zukommt. Relevant ist daher, ob sich die Behörden bereits zu einer Kontamination von Drittgrundstücken geäussert haben und diesbezüglich konkrete Massnahmen angeordnet haben. Dies ist nicht der Fall:

Im Schreiben der SESA vom 16. März 2007 wird festgehalten, dass *der Standort* kontaminiert und eine Detailuntersuchung gemäss Art. 14 AltIV notwendig sei. Zu Grundstücken von Dritten äussert sich das Schreiben nicht (act. 3/10). Im Schreiben der SESA vom 29. August 2008 wird festgehalten, dass die Probeentnahmen von unterirdischen Gewässern im Abstrombereich des Standortes die Notwendigkeit einer Sanierung bestätigen würden. Auch hier wird wieder darauf hingewiesen, dass eine Detailuntersuchung gemäss Art. 14 AltIV notwendig sei. Diese bezwecke die Emissionsherde der Substanzen einzugrenzen, betreffe aber auch die Art und Weise, wie sich die Substanzen in der Umgebung verteilt hätten. Daher seien die den Standort betreffenden Untersuchungsarbeiten nicht auf das Gelände des Standortes zu beschränken, sondern auch auf das Gelände ausserhalb, unter welchem der verschmutzte Grundwasserstrom ("*le panache de la pollution*") durchfliesse, auszudehnen (act. 3/12). Mit diesem Schreiben wird klargestellt, dass sich die Untersuchungen auch auf umliegendes Gelände, unter welchem sich das verschmutzte Grundwasser bewegt, zu erstrecken hat. Dass Drittgrundstücke kontaminiert wären, wird aber auch hier weder erwähnt, noch werden Massnahmen mit Bezug auf eine Kontamination von Drittgrundstücken angeordnet.

Wie bereits in Erw. 3.3. ausgeführt, hält das Schreiben vom 14. April 2009 fest, *der Standort* bedürfe weiterhin der Sanierung und Überwachung und die Fortsetzung der Detailuntersuchungen gemäss Art. 14 AltIV sei notwendig (act. 3/14). Die geltend gemachte Erwähnung von "*les sites contaminés*" ist im Kontext zu lesen, woraus sich ergibt, dass die Passage zum französischen Titel der dort zitierten Altlastenverordnung gehört ("*l'article 14 de l'ordonnance sur les sites contaminés*"). Daraus lässt sich jedenfalls nicht ableiten, dass sich die Anordnung auch auf Drittgrundstücke beziehen würde. Weitere Äusserungen, welche sich auf Drittgrundstücke beziehen, enthält das Schreiben nicht und werden von der Klägerin auch nicht geltend gemacht.

In der Verfügung vom 13. Mai 2009 steht, die 2007 und 2008 erstellten Untersuchungen würden eine Belastung des Grundwassers im Abstrom des Grundstückes bestätigen, genügten den Anforderungen von Art. 14 AltIV jedoch noch nicht.

Weiter wird erneut festgehalten, dass *der Standort* kontaminiert sei, eine Detailuntersuchung erstellt werden müsse und eine Überwachung erforderlich sei (act. 3/15). Auch dieses Schreiben bestätigt demnach die Kontamination nur in Bezug auf den Standort der Klägerin. Es erwähnt weder eine Kontamination von Drittgrundstücken, noch werden Massnahmen mit Bezug auf eine Kontamination von Drittgrundstücken angeordnet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keines der von der Klägerin angerufenen behördlichen Schreiben eine Kontamination von Drittgrundstücken erwähnt. Zwar wird festgehalten, dass sich die weiteren Untersuchungen auch auf das Umfeld des Standortes beziehen sollen. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Schreiben der SESA vom 29. August 2008 (act. 3/12), worin diese festhält: *"Cela veut dire que les travaux d'investigation de votre site doivent couvrir non seulement votre terrain, mais également ceux qui se situent à l'extérieur et sous lesquels transite le panache de la pollution"*. Dass Untersuchungen auch ausserhalb des Grundstücks vorzunehmen sind, ist jedoch noch kein Hinweis darauf, dass Kontaminationen von Drittgrundstücken befürchtet werden. Wie die Beklagte zutreffend ausführt, müssen gemäss Art. 9 Abs. 2 lit. b AltIV Untersuchungen im Abstrombereich zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines belasteten Standortes hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers vorgenommen werden (act. 24 Rz. 138). Dies wird auch durch das Schreiben der SESA vom 23. Dezember 2011 bestätigt, auf welches sich die Beklagte beruft (act. 3/25, act. 24 Rz. 122). Darin wird festgehalten: *"In unserem Schreiben vom 1. November d. J. haben wir erwähnt, dass weitere Analysen zum Zwecke einer besseren Charakterisierung der Schadstofffahne nicht erforderlich seien. Schliesslich muss nicht die Fahne gereinigt werden, sondern ihr Ursprung muss entdeckt und behoben werden. Die Stellen, an denen die Probenahme im Abstrom erfolgt, sind zur Beurteilung der weiteren Entwicklung der Verunreinigung und der Wirksamkeit der getroffenen Reinigungsmassnahmen von Bedeutung. Zur Gewährleistung dieser Überwachung reicht das Netzwerk aus im Abstrom bereits eingerichteten Piezometern aus."* Dies belegt, dass es bei den im Abstrombereich vorgenommenen Untersuchungen gerade nicht darum ging, eine Belastung von Drittgrundstücken festzustellen.

#### 4.3. Fazit

Es fehlt an einer behördlich festgestellten Kontamination von Drittgrundstücken. Selbst wenn man – im Sinne der Klägerin – die Verfügungen vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 als "*governmental clean-up order*" betrachten würde, so fehlt diesen Anordnungen der erforderliche Bezug zu Kontaminationen von Drittgrundstücken. Auch aus diesem Grund wäre die Klage abzuweisen.

#### 5. Zusammenhang zu laufender Untersuchung

##### 5.1. Parteistandpunkte

Die Beklagte macht geltend, eine Haftung der Beklagten sei auch deshalb abzulehnen, weil die von der Klägerin als "*governmental clean-up order*" angesehenen Schreiben der SESA nicht mehr mit einer Untersuchung gemäss Ziffer 4.2 (i) des Vertrages zusammen hängen (act. 24 S. 36). Vielmehr habe die Klägerin selber weitere Untersuchungen in Auftrag gegeben. Insbesondere habe sie eine ergänzende Porenluftuntersuchung ohne jegliche Veranlassung durch eine Behörde in Auftrag gegeben. Basierend darauf seien wiederum auf Veranlassen der Klägerin weitere Untersuchungen durchgeführt worden. Gestützt auf diese zusätzlichen Untersuchungen sei das Schreiben der SESA vom 14. April 2009 ergangen. Zudem mache es den Anschein, dass die Klägerin den Erlass des Schreibens vom 13. Mai 2009 aktiv erwirkt habe. Ebenfalls habe sie offenbar aktiv um Erlass der Sanierungsverfügung ersucht (act. 11 Rz. 140). Ziffer 4.2 (iii) des Aktienkaufvertrages schliesse die Haftung der Beklagten für den Fall aus, dass die Klägerin weitere als jene in Ziffer 4.2 (i) erwähnten Untersuchungen veranlasst oder darum ersucht (act. 24 Rz 120 ff.).

Die Klägerin macht geltend, die fragliche Klausel im Kaufvertrag beziehe sich nur auf Veranlassung von Untersuchungen bei staatlichen Behörden, nicht aber auf Veranlassung von Untersuchungen bei privaten Institutionen. Zudem hätten die weiteren Untersuchungen im Einvernehmen mit der Beklagten und den Behörden stattgefunden. Schliesslich bestreitet die Klägerin aktiv um Erlass der Abschlussverfügung ersucht zu haben (act. 20 Rz. 239 ff.).

## 5.2. Würdigung

Die Parteien beziehen sich auf folgende Passage von Ziffer 4.2 (iii) des Aktienkaufvertrags: "(...) *it being understood that Purchaser will not demand and will cause the Company not to demand any investigations other than those referred to in Section 3.2 (i) during such 3 year period. (...)*" (act. 3/1 S. 25).

Aus den Akten geht nicht hervor, dass die Porenluftuntersuchung auf behördliche Veranlassung durchgeführt wurde. Die Beklagte legt aber auch nicht dar, inwiefern diese Untersuchung kausal für die anschliessenden Verfahrensschritte der SESA gewesen wären. Sie bestreitet auch nicht substantiiert, dass die Untersuchungen mit ihrem Einverständnis stattgefunden haben (act. 24 Rz. 266). Ausserdem kann der Sinn der Vereinbarung, keine weiteren Untersuchungen anzuregen, nicht darin liegen, der Klägerin das Vorantreiben des Verfahrens zu verbieten. Gerade wenn das AltIV weitgehend ein Zusammenarbeiten mit den Behörden darstellt, so versteht sich von selbst, dass die Klägerin auf einen baldigen Abschluss des Verfahrens drängen durfte, dies umso mehr, als die Parteien eine Befristung vereinbart hatten. Dass die SESA weitere Untersuchungen anforderte, die die Klägerin dann einholte (namentlich Untersuchungsberichte N.\_\_\_\_\_) kann nicht ernsthaft beanstandet werden. Da die Klage aber ohnehin aus anderen Gründen abzuweisen ist, kann die Frage letztlich offen bleiben.

## 6. Schaden

### 6.1. Parteistandpunkte

Die Klägerin verlangt Ersatz der Sanierungskosten im Umfang von CHF 125'983.90, wobei sie – unter Berufung auf die Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) – unter Sanierungskosten die Kosten für die Voruntersuchung, Detailuntersuchung und Überwachung sowie Ausarbeitung eines Sanierungsprojekts und die Dekontamination einschliesslich Entsorgung der Abfälle subsumiert (act. 20 Rz. 101). Die Klägerin macht geltend, die Parteien hätten sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung rückwirkend auf die Beklagte überwälzen wollen, sobald ein "*governmental clean-up order*" ergehe. Im

Sinne des Verursacherprinzips habe die Beklagte für sämtliche angefallenen Kosten aufzukommen (act. 20 Rz. 102). Die angefallenen Kosten belegt die Klägerin mit Rechnungen der beauftragten Spezialisten, wobei diese nicht immer ausgewiesen hätten, wie das Verhältnis zwischen Arbeiten auf on-site und off-site Gelände gewesen sei. Für diese Fälle hat die Klägerin die Rechnungen prozentual aufgeteilt, wobei sie als Kriterium die Anzahl der on- resp. off-site platzierten Piezometer bzw. der on- resp. off-site vorgenommenen Bohrungen verwendete (act. 1 Rz. 150).

Die Beklagte bestreitet, dass der Vertrag vorsehe, dass Untersuchungskosten zu ersetzen seien bzw. dass die Parteien dies beabsichtigt hätten (act. 24 Rz. 133). Darüber hinaus wären ohnehin nur jene Kosten zu ersetzen, die direkt infolge der Schreiben vom 14. April 2009 und 13. Mai 2009 angefallen seien. Ein Ersatz der Kosten, die vorher angefallen seien, seien ausgeschlossen (act. 24 Rz. 135). Überdies bemängelt die Beklagte ungenügende Substantiierung des Schadens, insbesondere sei nicht hinreichend dargelegt, welche Kosten weshalb mit off-site Untersuchungen zusammenhingen (act. 24 Rz. 137). Zudem lege die Klägerin auch nicht eindeutig dar, welche der Untersuchungen mit Bezug auf off-site Kontaminationen ergangen seien und welche lediglich gemäss Art. 9 Abs. 2 lit. b AltIV nötig gewesen seien, um Kontaminationen on-site festzustellen (act. 24 Rz. 139).

## 6.2. Würdigung

Der Vertrag definiert nicht, welche Kosten unter "*damage or loss*" fallen. Die Klägerin behauptet, es habe dem tatsächlichen Willen der Parteien entsprochen, dass darunter auch Untersuchungskosten fielen und zwar rückwirkend, offeriert hierzu jedoch keine Beweismittel. Da der tatsächliche Willen der Parteien diesbezüglich nicht festgestellt werden kann, wäre eine normative Auslegung vorzunehmen. Die Frage kann jedoch offen bleiben. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass sich weder aus der Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) noch aus dem Verursacherprinzip für die vorliegende Vereinbarung etwas ableiten lässt: Wie die Beklagte zu Recht einwendet, geht es

vorliegend nicht um eine gesetzliche Haftung. Mit Ziffer 4.2 (iii) haben die Parteien eine davon unabhängige Haftungsregelung getroffen.

Die Klägerin müsste darlegen, welche Kosten ihr durch Untersuchungen entstanden sind, die zur Feststellung von Kontaminationen von off-site Grundstücken durchgeführt wurden, und dies mit entsprechenden Beweisen belegen. Da die ausführenden Spezialisten auf ihren Rechnungen nicht immer ausgewiesen haben, ob die Rechnung Untersuchungen auf on- oder off-site-Gelände betrafen, stützt sich die Klägerin auf das Verhältnis zwischen den on- und off-site platzierten Piezometern bzw. den on- und off-site vorgenommenen Bohrungen. Dieses Vorgehen ist jedoch fraglich. Wie bereits ausgeführt, sieht Art. 9 Abs. 2 lit. b AltIV vor, dass ein belasteter Standort hinsichtlich des Grundwasserschutzes unter anderem dann als sanierungsbedürftig gilt, wenn im Abstrombereich unmittelbar beim Standort die Konzentration von Stoffen, die vom Standort stammen, bestimmte Werte überschreitet. Eine Messung der Verschmutzung im Abstrombereich ist somit, entgegen der Darstellung der Klägerin, bereits zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Standortes erforderlich und deutet nicht auf eine Kontamination von Drittgrundstücken hin. Die Anzahl der ausserhalb der Parzelle ... platzierten Piezometer bzw. vorgenommenen Bohrungen ist somit von vornherein kein geeignetes Mittel um die entstandenen Kosten on- oder off-site Kontaminationen zuzuordnen. Überdies begründet die Klägerin nicht näher, wie sie das on-/off-site Verhältnis der einzelnen Rechnungsbeträge berechnet. So macht sie beispielsweise geltend, der off-site Anteil des Rechnungsbetrages der Rechnung vom 30. November 2007 (act. 3/28) betrage 88%, ohne jedoch genauer zu erklären, geschweige denn zu belegen, worauf sie diesen Prozentsatz stützt (act. 1 Rz. 153). Zum Vergleich: Bei der nächsten Rechnung vom 10. Dezember 2007 (act. 3/29) geht die Klägerin von einem off-site Anteil von 46 % aus – auch hier ohne näher zu begründen oder zu belegen, worauf sie diese Annahme stützt (act. 1 Rz. 154). Obwohl die Beklagte diesbezüglich mangelnde Substantiierung geltend machte (z.B. act. 11 Rz. 269 ff., act. 24 Rz. 137 ff.), hat die Klägerin diese Behauptungen weder näher begründet noch Beweismittel dafür offeriert. Sie ist somit ihrer Behauptungspflicht bezüglich des Schadens nicht nachgekommen. Aufgrund ihrer Behauptungen ist nicht nachvollziehbar, welche Kosten im Zu-

sammenhang mit Untersuchungen hinsichtlich on- oder off-site Gelände angefallen sind.

### 6.3. Fazit

Selbst wenn die übrigen Haftungsvoraussetzungen erfüllt wären, wäre die Klage mangels eines hinreichend und rechtsgenügend behaupteten bzw. begründeten und belegten Schadens abzuweisen.

## 7. Zusammenfassung

Unter "*governmental clean-up order*" ist nach normativer Auslegung einzig eine behördliche Verfügung/Anordnung zu verstehen, mit welcher die eigentlichen Sanierungsmassnahmen i.S.v. Art. 16 AltIV – also nicht bloss Massnahmen, welche der Untersuchung dienen – definiert und angeordnet werden. Ein davon abweichender übereinstimmender gegenseitiger Parteiwillen wurde nicht nachgewiesen. Vorliegend fehlt es an einer solchen haftungsauslösenden Verfügung, zumal sich das Altlastenverfahren bei Ablauf der Dreijahresfrist seit dem Closing noch im Untersuchungsstadium befand. Überdies wurde weder eine "*Off-Site Contamination*" festgestellt noch weisen die von der Klägerin als massgeblich betrachteten Schreiben einen Bezug zu Drittgrundstücken auf. Die Klage ist daher abzuweisen. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass diese beiden Haftungsvoraussetzungen gegeben wären, wäre die Klage abzuweisen, da die Klägerin den geltend gemachten Schaden nicht hinreichend behauptet bzw. begründet und belegt hat.

## 8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

### 8.1. Gerichtskosten

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse, dem Zeitaufwand des Gerichts sowie der Schwierigkeit des Falles. Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 225'938.90. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist eine volle Gerichtsgebühr geschuldet. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Klägerin aufzuerlegen

(Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Klägerin leistete in Anwendung von Art. 98 ZPO einen Vorschuss für die Gerichtskosten. Die Gerichtskosten sind aus diesem Vorschuss zu beziehen.

## 8.2. Parteientschädigungen

Die Parteientschädigung für die Kosten der berufsmässigen Vertretung ist nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren zu bemessen. Grundlage ist auch hier der Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Die Grundgebühr ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage verdient (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV). Hinzu kommen Zuschläge gemäss § 11 Abs. 2 AnwGebV. Ausgangsgemäss ist der Beklagten eine Parteientschädigung von sieben Fünfteln der Grundgebühr zuzusprechen.

### **Das Gericht beschliesst:**

1. Im Betrag von CHF 100'000.– wird das Verfahren zufolge Klagerückzugs erledigt abgeschlossen.
2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen werden im nachfolgenden Erkenntnis geregelt.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien mit nachstehendem Erkenntnis.

### **und erkennt sodann:**

1. Die Klage wird im verbleibenden Betrag abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 14'000.–.
3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 23'500.– zu bezahlen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
6. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 225'938.90.

Zürich, 9. Juli 2014

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzender:

Gerichtsschreiberin:

Dr. George Daetwyler

Claudia Feier