

Projektentwicklung auf belasteten Grundstücken

Von Dr. Inga Schwertner und Dr. Christian Giesecke, Lenz und Johlen, Köln



Dr. Inga Schwertner

Dr. Inga Schwertner ist Partnerin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht sowie Lehrbeauftragte an der Universität Bonn. Schwerpunkt ihrer anwaltlichen Tätigkeit ist das Umweltrecht, insbesondere das Immissionsschutzrecht, Wasserwirtschaftsrecht und Bodenschutzrecht. Sie verfügt über langjährige Erfahrung bei der Revitalisierung von Industrieflächen.



Dr. Christian Giesecke

Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill) ist Partner und Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie Lehrbeauftragter an der International University (IU). Er ist ein bundesweit gefragter Experte im Bereich der Projektentwicklung

und berät Einzelhandelsunternehmen, Projektentwickler und Kommunen auf den Gebieten des Bau- und Planungsrechts und des Umweltrechts.

Die Kölner **Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB** gehört mit ihrer hohen Anzahl an Fachanwälten für Verwaltungsrecht zu den größten Kanzleien in Deutschland auf diesem Gebiet. Juristische Kernkompetenzen sind das öffentliche Bau- und Planungsrecht, das Umweltrecht, das öffentliche Wirtschaftsrecht sowie das immobilienbezogene Privatrecht und das Vergaberecht.

Kontakt

Lenz und Johlen Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln
T +49 221 973002-0
i.schwertner@lenz-johlen.de
c.giesecke@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de

Die mangelnde Verfügbarkeit freier Flächen in dicht besiedelten Gebieten erschwert oft die Schaffung neuen Wohnraums. Vielfach greifen Vorhabenträger daher auf ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke zurück. Die Klärung der Altlastenthematik ist dann unerlässlich.

Erkundungen bei Interesse an einem Grundstück – Einsicht in das Altlastenkataster

Beabsichtigt der Vorhabenträger den Kauf und die Entwicklung eines ehemals gewerblich/industriell genutzten Grundstücks, empfiehlt sich der Blick in das Altlastenkataster. Das Altlastenkataster kann (erste) Informationen zu den ehemaligen Nutzungen und (potenziellen) Belastungen geben. Findet sich zu dem Vorhabengrundstück kein Eintrag im Altlastenkataster, bedeutet dies jedoch nicht, dass keine (potenziellen) Belastungen vorhanden sind. Dem Altlastenkataster kommt kein Anspruch auf Vollständigkeit zu.

Mögliches Vorgehen der Bodenschutzbehörde

Ist der Kauf eines Grundstücks beabsichtigt, sollte der zukünftige Eigentümer berücksichtigen, dass die Bodenschutzbehörde ihn auch bei fehlendem Eintrag im Altlastenkataster in Anspruch nehmen kann.

Der Behörde stehen – je nach bisheriger Kenntnis über eine Belastung des Grundstücks – nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz verschiedene Möglichkeiten zu. Das Bundes-Bodenschutzgesetz ist dreistufig aufgebaut: Liegen der Behörde Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, soll die Behörde selbst eine Gefährdungsabschätzung durchführen (§9 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer kann zur Duldung dieser Maßnahme verpflichtet werden. Besteht auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde eine Gefährdungsabschätzung anordnen (§9 Abs. 2 BBodSchG). Die Anordnung zur Sanierung kommt nach §4 Abs. 3 BBodSchG i. V. m. §10 Abs. 1 BBodSchG bei dem Vorliegen einer

schädlichen Bodenveränderung oder Altlast in Betracht.

Verantwortliche nach §4 BBodSchG

Das Gesetz führt in §4 BBodSchG verschiedene Verantwortliche auf, die die Behörde in Anspruch nehmen kann, so insbesondere:

- den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast
- dessen Gesamtrechtsnachfolger
- den Grundstückseigentümer
- den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie
- den früheren Grundstückseigentümer gem. §4 Abs. 6 BBodSchG.

Die Verantwortlichkeit erstreckt sich auch auf Grundwasserunreinigungen, die durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursacht worden sind. Dies bedeutet, dass nicht nur die Sanierung des unter dem eigenen Grundstück fließenden Grundwassers verfügt werden kann, sondern auch die Sanierung des zwischenzeitlich unter dem Grundstück eines Dritten befindlichen Grundwassers.

Unterschiedlich gesehen wird die Verantwortlichkeit des Zustandsstörers für eine Grundwasserunreinigung, die nicht auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf/in dem eigenen Grundstück zurückzuführen ist. Gegen die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers für eine horizontal zugeströmte Grundwasserunreinigung spricht, dass die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers nur so weit reichen kann, wie das Eigentum selbst reicht. Nach dem Nassauskiesungs-Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 15.07.81 steht fest, dass das Grundwasser dem zivilrechtlichen Eigentumsbegriff entzogen ist. Eine allein das nicht im Eigentum stehende Grundwasser betreffende Verunreinigung, die horizontal zugeströmt ist, kann daher unseres Erachtens nicht die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers begründen.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss vom 16.02.00 – 1 BvR 315/99 u.a. einige Maßstäbe gesetzt, aus denen sich die Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit der Inanspruchnahme von Grundstückseigentümern ergibt. Hiernach ist eine Inanspruch-

nahme des Eigentümers über dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks grundsätzlich unzumutbar. Hat der Eigentümer das Risiko der entstandenen Gefahr hingegen bewusst in Kauf genommen, mindert sich wegen der freiwilligen Übernahme des Risikos seine Schutzwürdigkeit.

Liegen die Voraussetzungen des §4 Abs. 6 BBodSchG vor, haftet der frühere Grundstückseigentümer zeitlich unbegrenzt. Man spricht insoweit auch von einer Ewigkeitshaftung. Allein einzelne Stimmen begrenzen die Verantwortlichkeit, nicht zuletzt aus verfassungsrechtlichen Gründen, auf den jeweils letzten früheren Eigentümer.

Der Geschäftsführer einer GmbH oder eine sonstige Leitungsperson einer anderen juristischen Person kann persönlich in Anspruch genommen werden. Dies stellt nur auf den ersten Blick einen Widerspruch zu der gesellschaftsrechtlich begrenzten Haftung dar. Die persönliche Verantwortlichkeit besteht, wenn der Geschäftsführer die betrieblichen Geschehnisse in tatsächlicher und auch in rechtlicher Hinsicht zentral und umfassend gesteuert hat. Der Geschäftsführer ist dann selbst als Verursacher verantwortlich.

(Auswahl-)Ermessen

Der Bodenschutzbehörde steht bei der Frage, welchen der oben genannten Verantwortlichen sie zur Sanierung heranzieht, ein (Auswahl-)Ermessen zu. Maßgebliche Entscheidungsgesichtspunkte können hierbei die möglichst schnelle und effektive Gefahrenbeseitigung sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit sein. Einen (absoluten) Vorrang des Verursachers kennt das Gesetz nicht.

Eine zivilrechtliche Vereinbarung zur Verantwortlichkeit (z.B. im Grundstückskaufvertrag) führt nicht dazu, dass eine behördliche Inanspruchnahme ausgeschlossen ist. Die zivilrechtliche Verantwortlichkeit kann jedoch von der Behörde im Rahmen ihrer Ermessensbetätigung Berücksichtigung finden.

Verhandlungen des Vorhabenträgers mit der Bodenschutzbehörde

Bodenschutzbehörde und Vorhabenträger haben regelmäßig beide das Ziel, die bodenschutzrechtliche Thematik zeitnah zu regeln. Der zeitliche Aspekt spricht für eine einvernehmliche Lösung. Bei einer einvernehmlichen Lösung erklärt der Vorhabenträger, freiwillig tätig zu werden. Jedoch kann er im Rahmen der Verhandlungen Einfluss nehmen auf die Art und den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen. Überdies besteht die

Möglichkeit, dass weitere nach §4 BBodSchG Verantwortliche in die Regelung einbezogen werden. So kann eine Kostenverteilung erreicht werden.

Die Maßnahmen können geregelt werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder in einem Sanierungsplan, der seitens der Behörde für verbindlich erklärt wird.

Kaufvertrag und zivilrechtlicher Rückgriffsanspruch

Vorhabenträger und Verkäufer können im Rahmen des zivilrechtlichen Kaufvertrages vereinbaren, wer von ihnen für (etwaige) Bodenveränderungen und Altlasten oder durch Bodenveränderungen und Altlasten verursachte Grundwasserverunreinigungen zivilrechtlich verantwortlich ist (sog. Altlastenklausel). Zu bedenken ist hierbei ein etwaiges Insolvenzrisiko. Eine Inanspruchnahme der Behörde wird mit einer solchen zivilrechtlichen Regelung nicht ausgeschlossen.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz enthält mit §24 Abs. 2 BBodSchG einen zivilrechtlichen Rückgriffsanspruch. Nach §24 Abs. 2 BBodSchG haben mehrere Verpflichtete untereinander einen Ausgleichsanspruch. Der Ausgleichsanspruch besteht gegenüber dem Verursacher. Ob der Ausgleichsanspruch auch gegenüber einem Zustandsstörer bzw. zwischen Zustandsstörern besteht, wird unterschiedlich gesehen.

Je nach Interessenlage sind in der Altlastenklausel im Kaufvertrag die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- weite Definition der Altlasten i.S.d. Kaufvertrages
- Darstellung der Unterlagen und Gutachten
- Übernahme sämtlicher Pflichten durch den Verkäufer bei öffentlich-rechtlicher und/oder zivilrechtlicher Inanspruchnahme des Käufers
- Freistellung durch den Verkäufer bei öffentlich-rechtlicher und/oder zivilrechtlicher Inanspruchnahme des Käufers
- Verzicht des Verkäufers auf Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs nach §24 Abs. 2 BBodSchG gegenüber dem Käufer
- umfassende Rechtsnachfolgeregelung (Weitergabe der Verpflichtungen).

Bedeutung der Belastung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Unabhängig von den obigen Ausführungen zur bodenschutzrechtlichen Verantwortlich-

keit gilt es zu beachten, dass ein Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis zu erbringen hat, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Demgemäß kann sich – auch wenn keine Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers nach dem Bodenschutzrecht vorliegt – eine Verpflichtung zum Tätigwerden über das Baugenehmigungsverfahren ergeben. Auch dieser Aspekt spricht dafür, sich möglichst frühzeitig mit dem Altlastenthema zu beschäftigen und abzustimmen, welche Möglichkeiten aus rechtlicher und fachgutachterlicher Sicht bestehen. ■

KERNAUSSAGEN

- Eine Regelung im Kaufvertrag führt nicht dazu, dass eine Inanspruchnahme durch die Behörde ausgeschlossen ist. Die Behörde kann die zivilrechtliche Verantwortlichkeit als einen Aspekt im Rahmen der Ermessensbetätigung berücksichtigen.
- Die Verantwortlichen nach §4 BBodSchG haften grundsätzlich gleichrangig. Die Behörde nimmt regelmäßig denjenigen in Anspruch, der am schnellsten und effektivsten die Gefahr beseitigen kann.
- §24 Abs. 2 BBodSchG regelt einen zivilrechtlichen Rückgriffsanspruch. Der Ausgleichsanspruch besteht gegenüber dem Verursacher. Ob der Ausgleichsanspruch auch gegenüber einem Zustandsstörer bzw. zwischen Zustandsstörern besteht, wird unterschiedlich gesehen.
- Für eine zeitnahe Lösung der Altlastenthematik bietet sich eine einvernehmliche Lösung mit der Bodenschutzbehörde an. Die Maßnahmen können geregelt werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder in einem für verbindlich erklärten Sanierungsplan.