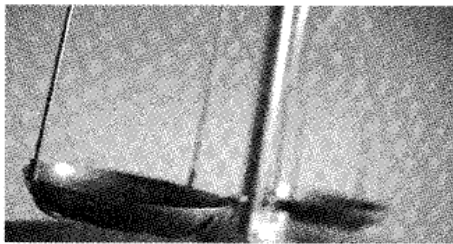


Altlasten – Investitionsrisiko versus Nutzungschance

■ Sachlage

In Deutschland waren bis Dezember 2000 über 360.000 altlastverdächtige Flächen erfasst. Nach Erfahrungen in den Ländern gehen von ca. 10 bis 15 % dieser Flächen



Gefahren für Umwelt und menschliche Gesundheit aus. Allein das Land Sachsen-Anhalt schätzte im letzten Jahr den Aufwand zur Sanierung seiner industriellen Standorte und Ablagerungen auf mehrere Milliarden DM. Altlasten stellen für den Grundstücksverkehr infolge der damit verbundenen Verpflichtungen des Eigentümers, der Wertminderung und der potentiellen Nutzungseinschränkungen ein deutliches Investitionsrisiko dar. Werden die Risiken eingegrenzt und monetarisiert, können die mit der Immobilie verbundenen Chancen besser genutzt werden.

■ Altlastenhaftung infolge Bundes-Bodenschutzgesetz

Grundlage für Vorgehensweise und Bewertung von Altlastflächen bildet seit dem 1. März 1999 das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Hiermit steht erstmals ein bundeseinheitliches Instrument für die Erfassung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten zur Verfügung. Zwar wurde der Kreis der Sanierungsverantwortlichen nach § 4, Abs. 3 BBodSchG deutlich erweitert, es ergab sich aber auch mit einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Februar 2000 eine Haf-

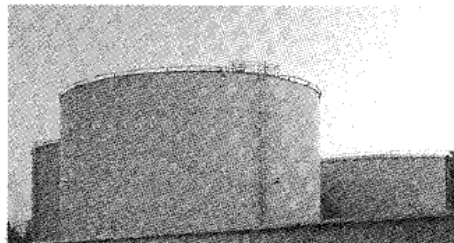
tungsbegrenzung. Die Zustandsstörerhaftung für die Sanierung einer Altlast soll nämlich durch „das Verhältnis des finanziellen Aufwands zu dem Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung“ begrenzt werden.

Existieren mehrere Störer, liegt es weiterhin im Ermessen der Behörde, wer zur Sanierung herangezogen wird. Die Effizienz der Gefahrenabwehr hat dabei Vorrang vor etwaigen Gerechtigkeitsansprüchen.

■ Konsequenzen für ein optimiertes Immobilienmanagement

Rechtzeitige Gefährdungsanalyse bei Grundstücksbewertung

Eine im Vorfeld des Immobilienerwerbs durchgeführte Risiko- und nutzungsorientierte Gefährdungsanalyse (u. a. Begehung des Grundstücks, Nutzungshistorie, Vor-Ort-Interview, Behörden- und Grundbuchrecherche, Feststellung von Art und Verteilung der Schadstoffe sowie sonstiger Umweltrisiken) eröffnet unter Berücksichtigung der Folgenutzung Möglichkeiten zur Risikominimierung. Nach einer Kosten-Nutzen-Analyse und der Abwägung

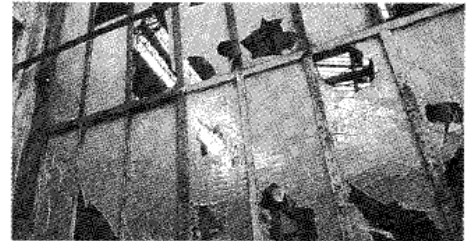


sämtlicher Handlungsoptionen ist es z. B. möglich, dass der Wertzuwachs durch eine höherwertige Sanierung mit mehr Freiheitsgraden bei der Folgenutzung größer ist als die zusätzlich zu investierenden Kosten. Andererseits kann die Bewertung einer Fläche ergeben, dass die Grenzwerte für eine industrielle Nutzung gar nicht

überschritten werden und somit eine gewerbliche Nutzung ohne Auflagen oder gar Sanierung möglich ist.

Optimale Vertragsgestaltung als Risikovorsorge bei Grundstückstransfer

Bei Erwerb einer Immobilie sollen vertragliche Vorkehrungen die Haftungsrisiken infolge der Zustandsverantwortlichkeit für Altlasten begrenzen. Beachtet werden



müssen dabei Interessenkonflikte zwischen Käufer und Verkäufer, wie z. B.

- ein Rücktrittsrecht mit klaren zeitlichen Fristen und die Verlängerung der Verjährungsfrist von Gewährleistungsansprüchen,
- die Abgrenzung von Grundstücksmängeln (potentielle Verkäuferlast) und rechtlich notwendigen Gefahrenabwehrmaßnahmen (potentielle Käuferlast) oder
- die Verantwortlichkeit für Gefahrenabwehrmaßnahmen, wenn z. B. eine Heraufstufung von Gewerbe in Wohnnutzung erfolgt und niedrigere Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Derartige Altlastenklauseln oder Gewährleistungsausschlüsse sollten auf Basis der Standortsituation und der ermittelten Umweltrisiken unter Rückgriff auf einen versierten Fachanwalt formuliert werden.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Kostenbeschränkung und Verfahrensbeschleunigung bei Sanierung

Lässt sich eine Sanierungsforderung der Behörde nicht umgehen, wird das Sanierungsrisiko durch vertragliche Regelungen zwischen Behörde und Verantwortlichem überschaubarer und kalkulierbarer. Es besteht die gute Chance, im Konsens mit den beteiligten Behörden Sanierungsziel und Sanierungskonzept festzulegen. Werden umweltfachliche und juristische Strategien aufeinander abgestimmt, ist es möglich, in derartigen Verträgen Kostenbegrenzungen zu erreichen, die es dem Betroffenen ermöglichen, wirtschaftliche Kriterien frühzeitig in die Standortbewertung zu integrieren. Ein wesentlicher Vorteil des Vertrages ist, dass im Rahmen des Vereinbarten nach Beendigung der Sanierung weitere diesbezügliche Verpflichtungen des Eigentümers nicht mehr bestehen. Das Freiwerden des Sanierungspflichtigen ist damit vertraglich abgesichert.

Praxisfälle

■ Die zur Verwertung anstehende Produktionsfläche eines Metallrecyclers zeigte großflächige Kontaminationen. Allerdings ließ die unterschiedliche Schwere der Kon-

taminationen ein nutzungsspezifisches Sanierungskonzept zu. Somit kann räumlich und zeitlich gegliedert eine Inwertsetzung stattfinden, ohne dass direkt eine Komplettsanierung notwendig ist.

■ Im Rahmen einer Unternehmensakquisition in der Elektronikindustrie kam einem großen Lösemittelschaden im zwei-



stelligen Millionenbereich die Qualität eines „deal breakers“ zu. Durch die Verhandlung mit der Fachbehörde ergab sich ein Sanierungsvertrag, der die jährlichen Kosten deckelte und die Befreiung von behördlichen Eingriffen zusicherte.

■ Die Fläche eines großen zu verwertenden Maschinenbauers wurde von den Fachbehörden als Verursacher einer Grundwasserkontamination angesehen. Die erwarteten Sanierungskosten in Höhe von 2 Mill. DM hätten sich direkt preismindernd ausgewirkt. Durch eine historische und technische Erkundung konnte

nachgewiesen werden, dass die Kontamination durch einen bisher nicht beachteten Nachbarbetrieb verursacht wurde.

Fazit

Nach Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes gilt es im Grundstücksverkehr um so mehr, Risiken und Potentiale rechtzeitig zu erkennen und kalkulierbar zu machen. Hierbei ist die gezielte und systematische Erfassung und Bewertung von Umweltrisiken eine unabdingbare Voraussetzung für rechtliche Vereinbarungen bei Kauf- und Sanierungsentscheidungen. Allerdings zeigen sich mit den neuen, nutzungsbezogenen Grenzwerten sowie den Verhandlungsvarianten mit den Fachbehörden auch deutlich positive Aspekte.

*Dr. Christoph Eipper
Dr. Matthias Kraatz*