



Freigabe eines kontaminierten Grundstücks

Neue Rechtsprechung zur Haftung des Insolvenzverwalters für Altlasten

Zusammenfassung

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer neueren Entscheidung erstmalig entschieden, dass sich ein Insolvenzverwalter von seinen öffentlich-rechtlichen Pflichten zur Beseitigung von Altlasten auf von ihm verwalteten Grundstücken durch eine Freigabe befreien kann. Dieses Urteil hat weitreichende Konsequenzen für Insolvenzverwalter und Insolvenzgläubiger sowie für behördliche Stellen.

Mit Urteil vom 23.09.2004 (Az.: 7 C 22/03) hat das Bundesverwaltungsgericht mehrere bisher höchst umstrittene Fragen zum Verhältnis Insolvenzrecht und Altlasten entschieden. Diese Entscheidung hat auch für die Praxis weitreichende Konsequenzen.

Die Haftung und Enthaftungsmöglichkeit des Insolvenzverwalters

Ab wann haftet der Insolvenzverwalter für Altlasten auf einem zur Insolvenzmasse gehörenden Grundstück?

Der Beginn der Insolvenzverwalterhaftung ist gesetzlich geregelt. Der Insolvenzverwalter haftet ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gemeinschuldners, da er ab dann „Inhaber der tatsächlichen Gewalt“ über die hierzu gehörenden Grundstücke ist. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt bei der Frage der Sanierungspflicht für altlastenbehaftete Grundstücke u. a. auf diesen Umstand ab. Der Insolvenzverwalter ist somit Verantwortlicher im Sinne des BBodSchG.

Welche Konsequenz hat eine solche Altlastenhaftung für den Insolvenzverwalter?

Der Insolvenzverwalter kann ab der Eröffnung des Insolvenzverfahrens von den behördlichen Stellen zur Sanierung kontaminierter Grundstücke herangezogen werden. Dies ist eine persönliche Pflicht des Insolvenzverwalters, deren Kosten als sog. Masseverbindlichkeit „vorweg“, d. h. vor den sonstigen Insolvenzgläubigern, zu befriedigen ist.

Unerheblich ist, ob die Gefahr schon früher entstanden ist und ob der frühere Inhaber der tatsächlichen Gewalt (der Gemeinschuldner) hierfür zur Verantwortung hätte gezogen werden können.

Eine solche „eigene“ Haftung des Insolvenzverwalters ist damit anders zu beurteilen als eine eventuell neben ihr bestehende „abgeleitete“ Haftung des Insolvenzverwalters für die Verursachung einer Bodenkontamination durch den Gemeinschuldner. Im letzteren Fall ist der Gemeinschuldner selbst als Verhaltensstörer sanierungsverantwortlich. Dessen Verpflichtung bedeutet für den Insolvenzverwalter jedoch lediglich einen Vermögensanspruch, der gleichrangig mit den anderen Insolvenzforderungen aus der Insolvenzmasse (anteilig) befriedigt wird.

Kann sich der Insolvenzverwalter von dieser Verantwortung befreien?

Seit der o. g. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Frage eindeutig bejaht werden. Dem Insolvenzverwalter wird hier erstmalig ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, der sehr weitgehenden Haftung als Inhaber der tatsächlichen Gewalt zu entgehen. Er kann das kontaminierte Grundstück freigeben und sich so seiner Verantwortung zur Sanierung entledigen. Die Zulässigkeit dieser Befreiung war bis zur besagten Entscheidung heftig umstritten. Eine Freigabe bedeutet in der Praxis, dass der Insolvenzverwalter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Grundstück freigibt und diese bei dem früheren, jetzt insolventen Gemeinschuldner wieder auflebt. Der Insolvenzverwalter ist dann gegenüber der Behörde nicht mehr für das Grundstück

verantwortlich. Ihn können insbesondere keine Sanierungsverpflichtungen nach dem BBodSchG mehr treffen. Sind bereits Bescheide ergangen, ist gegen diese, soweit sie noch nicht bestandskräftig sind, Widerspruch einzulegen bzw. Anfechtungsklage zu erheben. Bei Sanierungsbescheiden, die nicht mehr angefochten werden können, werden Widerruf des Bescheids oder Wiederaufgreifen des Verfahrens regelmäßig wohl nicht mehr möglich sein.

Gilt die Möglichkeit der Freigabe uneingeschränkt?

Nein. Bestimmte Haftungstatbestände stellen nicht nur auf das „Innehaben der tatsächlichen Gewalt“ ab. Befindet sich auf dem Grundstück eine Anlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die der Insolvenzverwalter tatsächlich weiterführt, wird für die Frage seiner Verantwortlichkeit auf den „Betrieb der Anlage“ und damit eine konkrete Handlung abgestellt. Durch eine Freigabe würde zwar die Haftung nach BBodSchG wegfallen, die auf das Innehaben der tatsächlichen Gewalt abstellt. Dies gilt jedoch nicht für die Haftung nach BImSchG, die auf das Betreiben der Anlage bezogen ist.

Falls der Gemeinschuldner die Bodenkontamination verursacht hat, gelten die oben erläuterten Besonderheiten.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus der Freigabemöglichkeit?

Das Bundesverwaltungsgericht erlaubt es dem Insolvenzgläubiger nunmehr, ein Grundstück, dessen Verwertung aufgrund der zu hohen Sanierungskosten keinen wirtschaftlichen Sinn mehr machen würde, aus der Insolvenzmasse auszusondern. Die Insolvenzgläubiger können auf diese Weise eine bessere Insolvenzquote erhalten, während die für die Sanierung zuständige Behörde sich statt an den Insolvenzverwalter an den insolventen Gemeinschuldner halten muss. Da die Freigabe zu einer deutlichen Bevorteilung der Insolvenzgläubiger führen kann, ist der Insolvenzverwalter dazu verpflichtet, diese Möglichkeit bei der Übernahme eines (potentiell) kontaminierten Grundstücks zu prüfen. Eine fehlerhaft vorgenommene oder unterlassene Freigabe kann Schadensersatzansprüche der benachteiligten Insolvenzgläubiger nach sich ziehen.

Kann der Insolvenzverwalter kontaminierte Teile eines Grundstücks ausparzellieren und diese dann isoliert freigeben?

Aufbauend auf dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts stellt sich in der Praxis häufig die Frage, wie der Insolvenzverwalter mit einem nur teilweise kontaminierten Grundstück umzugehen hat. Eine Ausparzellierung und isolierte Freigabe des kontaminierten Teils des Grundstücks ist grundsätzlich möglich. Einige Landesbauordnungen stellen jedoch bestimmte rechtliche Anforderungen, wenn es sich um ein Grundstück handelt, das bebaut oder dessen Bebauung vorgesehen ist (vgl. z. B. § 8 Landesbauordnung (LBO) NRW, § 8 LBO Hessen, § 4 LBO Brandenburg). Ob daher eine Ausparzellierung mit abschließender Freigabe rechtlich zulässig ist, hängt sowohl von den zugrundeliegenden landesrechtlichen Bestimmungen wie den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles ab.

Praktische Konsequenzen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.09.2004

Der Insolvenzverwalter kann sich seiner Haftung nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes fortan leichter entledigen und eine Schmälerung der Masse abwehren. Jedoch können mit einer voreiligen Grundstücksfreigabe ohne genaue Kenntnis der Belastungssituation Werte vernichtet und die Quote zum Nachteil der Insolvenzgläubiger verringert werden.

Wie der richtige Umgang mit Altlasten in der Insolvenz aussehen kann, zeigt ein Beispielfall

Zum Vermögen des Insolvenzschuldners, einem Maschinenbauunternehmen, gehören drei Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung an unterschiedlichen Standorten (Grundstück 1, 2, 3). Seit 1948 wird das in einem unbeplanten Innenbereich gelegene Grundstück Nr. 1 vom Schuldner zur Herstellung von Maschinenbauteilen genutzt. Zur Produktionserweiterung wurde 1972 ein Grundstück in einem benachbarten Gewerbegebiet erworben (Grundstück Nr. 2). Der weitere Ausbau mit Verwaltungsgebäude und Logistiklager erfolgte 1995 im neu erschlossenen Gewerbegebiet in der Nachbarstadt (Grundstück Nr. 3). Im Zuge des vorläufigen Insolvenz-

verfahrens stellte sich heraus, dass auf Grundstück Nr. 1 in den Gründerzeiten eine bis heute ungesicherte Betriebsdeponie zur Ablagerung von festen Produktionsabfällen betrieben wurde. Auf Grundstück Nr. 2 hatte der langjährige Einsatz von LHKW-haltigen Reinigungsmitteln (TRI und PER) in den 1970er Jahren zu einer Bodenkontamination geführt, die zwischenzeitlich die Trinkwasserbrunnen der Stadt bedroht. Bei dem dritten Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Die Fachbehörde war bereits alarmiert und hat den Insolvenzverwalter als Inhaber der tatsächlichen Gewalt über die Grundstücke nach Verfahrenseröffnung dazu aufgefordert, eine Dekontamination der Grundstücke 1 und 2 zu veranlassen.

Wie kann die neue Rechtsprechung in der Praxis angewandt werden?

Der Insolvenzverwalter kann die beiden kontaminierten Grundstücke gemäß § 160 InsO wohl nur mit Zustimmung des Gläubigerausschusses bzw. der Gläubigerversammlung freigeben, da es sich um eine besonders bedeutende Rechtshandlung handeln dürfte. Um die persönliche Haftung des Insolvenzverwalters auszuschließen, sind genaue Informationen über die erforderlichen Sanierungsaufwendungen notwendig. Für unseren Fall bedeutet dies, dass die Art und der Umfang der Altablagerungen auf dem Grundstück Nr. 1 zu ermitteln und die Notwendigkeit einer Sanierung zu prüfen ist. Im konkreten Fall genügte bereits die Sicherung der scharf abgegrenzten Ablagerung durch eine Oberflächenversiegelung. Sollte dieser „schlanke Weg“ versperrt sein, müssen Sanierungstechnik und -kosten (z. B. für eine Auskoffnung) ermittelt werden. Auf Grundstück Nr. 2 muss die Quelle der Grundwasserverunreinigung (LHKW-Schaden) genau lokalisiert werden. Eine Umweltrisikoprüfung leistet die Dokumentation und Bewertung der Gefährdungspotentiale sowie die Feststellung deren räumlicher Verteilung. In diesem Fall ergaben sich – typischerweise – mehrere Belastungsbereiche auf dem Gelände sowie auch ein benachbarter Mitverursacher.

Was ist zu tun, wenn die Belastungssituation geklärt ist?

Im ersten Schritt muss überprüft werden, ob tatsächlich eine Sanierung notwendig ist und – wenn ja – inwieweit sich Sanierungsaufwendungen, gegebenenfalls unter Be-

rücksichtigung öffentlich-rechtlicher Sanierungsverträge, im Rahmen einer erfolgreichen Grundstücksverwertung lohnen. Sollten die Kosten der Sanierung den Verwertungserlös übersteigen, muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob die kontaminierten Bereiche so „günstig“ liegen, dass sie ausparzelliert und separat freigegeben werden können. Die Parzellierung muss allerdings auch die Anforderungen potentieller Investoren bedenken; d. h., dass die Verwendungsfähigkeit des Restgrundstückes gewährleistet sein muss. Ist die Parzellierung entsprechend der landesbaurechtlichen Bestimmungen möglich, können die kontaminierten Flurstücke gemäß neuer Rechtsprechung aus der Masse freigegeben werden. Eine Verpflichtung des Insolvenzverwalters zur Gefahrenabwehr i. S. des BBodSchG besteht dann nicht mehr.

Wo liegen die Vorteile für den Insolvenzverwalter und die Insolvenzgläubiger?

Der Insolvenzverwalter kann sich nun tatsächlich aus seiner Verpflichtung zur Gefahrenabwehr befreien. Zudem muss er werthaltige, jedoch kontaminierte Grundstücke nicht vollständig freigeben, sondern kann die „besten Stücke“ auswählen. Die Masse wird geschont und die Haftungsrisiken minimiert. Für den Investor wird ein zentrales Kostenrisiko beseitigt. Zudem erhält er für die Finanzierung der Transaktion ein besicherungsfähiges Grundstück, was die Einwerbung von Krediten deutlich erleichtert. Dies steigert wiederum die Verwertungsfähigkeit des Grundstücks nachhaltig.

Wie sollten betroffene Insolvenzgläubiger bzw. Insolvenzverwalter auf diese neue Rechtsprechung reagieren?

Sowohl der Insolvenzgläubiger als auch der Insolvenzverwalter sollten demnach bei entsprechenden Anhaltspunkten eingehend prüfen (lassen),

- ob eine Kontamination des betroffenen Grundstückes vorliegt;
- welche Kosten mit einer Dekontamination verbunden wären;
- ob bzw. auf welcher Grundlage eine Dekontaminationsanordnung der zuständigen Behörden möglich oder sogar wahrscheinlich erscheint.

Die hier dargebotenen Informationen, Meinungen und Rechtsansichten sind nicht als umfassende Darstellung gedacht und können eine individuelle, auf die Besonderheiten des Sachverhalts bezogene Beratung nicht ersetzen.

© Freshfields Bruckhaus Deringer 2005

www.freshfieldsbruckhausderinger.com

Sollten die Kosten einer angeordneten Dekontaminationsmaßnahme den Wert des Grundstücks übersteigen und die hierfür maßgebliche Haftungsgrundlage ausschließlich die Innehabung der tatsächlichen Gewalt sein, so sollte der Insolvenzverwalter die Freigabe des betroffenen Grundstückes erklären. Bei einem nur teilweise kontaminierten Grundstück sollte die Zulässigkeit einer Ausparzellierung geprüft werden.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an folgende Ansprechpartner:

KÖLN
Dr Ludger Giesberts
E ludger.giesberts@freshfields.com

KÖLN
Dr Juliane Hilf
E juliane.hilf@freshfields.com

Dr Christoph Eipper
E eipper@umr-gmbh.com

Sven Röhl
E roehl@umr-gmbh.com