

Inhaltsübersicht

	Seite
A Probleme bei Planung und Errichtung von Bauvorhaben auf Industriebrachen	1
I. „Altlastenhysterie“	2
II. Komplexe und schwierige Rechtslage	3
III. Großes finanzielles Risiko auf allen Seiten	3
IV. Sonstige nicht auszuschließende Risiken	3
V. Sachverstand aus verschiedenen Bereichen erforderlich	4
VI. Verschiedene Zuständigkeiten und Interessenlagen innerhalb der Behörde	4
VII. Oftmals gegenläufige Interessen bei Käufer und Verkäufer	5
VIII. Oftmals Verhinderungswille bei Nachbarn	6
IX. Die Benutzung dieses Buches	6
B Quellen und Grundlagen des Bodenschutzrechts	9
I. Bodenschutzrecht des Bundes	9
II. Bodenschutz nach sonstigem Bundesrecht	12
III. Bodenschutzrecht der Länder	19
C Das Bodenschutzrecht in der Bau- und Immobilienwirtschaft	31
I. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Erhaltung und Wiederherstellung des Bodens als Grundlage für gefährloses Wohnen und Arbeiten	31
II. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Bauförderung und Investitionserleichterung	31
III. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Bauausführung ..	32
IV. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Verfahrensbeschleunigung und Konfliktvermeidung beim Brachflächenrecycling	33
D Praxisrelevante Fragen des Bodenschutzrechts bei Bauvorhaben	35
I. Wann greift das neue Bodenschutzrecht?	35
II. Wie wird der Bodenschutz beim Bauen verwirklicht?	40
III. Welche Pflichten normiert das BBodSchG und wer ist sanierungspflichtig?	42

Inhaltsübersicht

IV. Wie wird der Bodenschutz auf Bundesebene um- und durchgesetzt?	60
V. Wie wird das BBodSchG auf Landesebene um- und durchgesetzt?	75
VI. Wer trägt die Kosten der Sanierung?	75
VII. Wie wird der Ausgleich zwischen mehreren potentiell Sanierungspflichtigen herbeigeführt?	80
VIII. Wie wird ein Wertausgleich für die öffentliche Hand hergestellt, wenn die Sanierung aus öffentlichen Mitteln bezahlt wird? . . .	95
IX. Welche straf- und ordnungsrechtlichen Konsequenzen können Verstöße gegen bodenschutzrechtliche Pflichten und Bodenverunreinigungen haben?	99
E Problembewältigung bei Bauvorhaben auf Industriebrachen .	107
I. Das Verhalten vor dem Erwerb des Standorts	107
II. Die vertragliche Absicherung bei Erwerb des Standorts	125
III. Das Verhalten nach Erwerb des Standorts	140
IV. Sanierungsuntersuchungen, Sanierungsplan, Sanierungsvertrag, §§ 13 f. BBodSchG	156
V. Exkurs: Versicherbarkeit von Altlastenrisiken und öffentliche Förderung von Sanierungsvorhaben	185
F Ausgestaltung und Muster eines Sanierungsvertrages	193
I. Allgemeine Ausgestaltung	193
II. Vertragsmuster	199
G Anhang-Texte	211
I. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	213
II. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit Anlagen	231
III. Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	283
IV. Verordnung über die Eintragung des Bodenschutzlastvermerks .	345
V. Musterentwurf der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) .	347
VI. Allgemeine Bedingungen für die Versicherung von Kosten für die Dekontamination von Erdreich (ABKDE 98)	357
Sachverzeichnis	373

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Vorwort		V
Inhaltsübersicht		VII
Literaturverzeichnis		XXIII
 A. Probleme bei Planung und Errichtung von Bauvorhaben auf Industriebrachen		 1
I. „Altlastenhysterie“	4	2
II. Komplexe und schwierige Rechtslage	5	3
III. Großes finanzielles Risiko auf allen Seiten	6	3
IV. Sonstige nicht auszuschließende Risiken	8	3
V. Sachverstand aus verschiedenen Bereichen erforderlich	 9	 4
VI. Verschiedene Zuständigkeiten und Interessenlagen innerhalb der Behörde	 11	 4
VII. Oftmals gegenläufige Interessen bei Käufer und Verkäufer	 13	 5
VIII. Oftmals Verhinderungswille bei Nachbarn	14	6
IX. Die Benutzung dieses Buches	15	6
 B. Quellen und Grundlagen des Bodenschutzrechts	 17	 9
I. Bodenschutzrecht des Bundes	18	9
II. Bodenschutz nach sonstigem Bundesrecht	23	12
1. Anwendungsbereich des BBodSchG	24	12
2. Sonstige Bodenschutzrecht des Bundes im Überblick ..	29	14
a) Bodenschützende Normen in grundsätzlich vorrangigem Fachrecht	 30	 14
b) Bodenschützende Normen in grundsätzlich gleichrangigem Fachrecht	 40	 17
III. Bodenschutzrecht der Länder	47	19
1. Das Verhältnis zwischen dem Bodenschutzrecht des Bundes und der Länder	 48	 19
a) Allgemeines	49	19
aa) Abschließend geregelte Bereiche	50	20
(1) Sanierungsverpflichtete	51	20

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
(a) Abschließende Aufzählung der Sanierungspflichtigen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	52	20
(b) Abschließende Aufzählung der Sanierungspflichtigen nach dem Willen des Gesetzgebers	54	21
(2) Abschließende Regelung von Sanierungswerten	55	22
(a) Rechtssicherheit durch Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte	56	22
(b) Vorgabe zur Lückenfüllung	57	23
(c) Anwendbarkeit der „Listen“ nach Schaffung des BBodSchG	58	23
(aa) Anwendbarkeit der Listen nach OVG Lüneburg	59	24
(bb) Verstoß gegen die Vorgabe des Bodenschutzrechts	60	24
b) Verbliebene Zuständigkeiten für die Länder	61	25
2. Beispiele landesgesetzlicher Regelungen	63	25
a) Musterentwurf eines Landesbodenschutzgesetzes	64	26
b) Einzelheiten landesrechtlicher Ausgestaltungen	65	26
aa) Die Regelung in Bayern	67	26
bb) Die Regelung in Niedersachsen	68	27
cc) Die Regelung in Nordrhein-Westfalen	69	27
dd) Die Regelung im Saarland	73	28
ee) Die Regelung in Baden-Württemberg	75	29
ff) Die Regelung in Hessen	76	29
C. Das Bodenschutzrecht in der Bau- und Immobilienwirtschaft	77	31
I. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Einhaltung und Wiederherstellung des Bodens als Grundlage für gefahrloses Wohnen und Arbeiten	79	31
II. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Bauförderung- und Investitionserleichterung	80	31
III. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Bauausführung	81	32
IV. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Verfahrensbeschleunigung und Konfliktvermeidung beim Brachflächenrecycling	82	33

	Rdn.	Seite
D. Praxisrelevante Fragen des Bodenschutzrechts bei Bauvorhaben	84	35
I. Wann greift das neue Bodenschutzrecht?	87	35
1. Boden im Sinne des BBodSchG	88	36
a) Natürliche Bodenfunktionen	90	36
b) Archivfunktion	91	36
c) Ökonomische Funktionen	92	37
2. Schädliche Bodenveränderungen	93	37
a) Beeinträchtigung von Bodenfunktionen	94	37
b) Relevanz der Beeinträchtigung	95	38
aa) Gefahr	96	38
bb) Nachteil und Belästigung	97	38
3. Altlasten, altlastverdächtige Flächen und Verdachtsflächen im Sinne des BBodSchG	98	39
a) Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte	99	39
b) Altlastenverdächtige Flächen und Verdachtsflächen	101	39
II. Wie wird der Bodenschutz beim Bauen verwirklicht?	102	40
1. Stufenverhältnis zwischen Sanierungs- und Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen	103	40
2. Grundsätzliche Gleichrangigkeit im Verhältnis der Sanierungsmaßnahmen untereinander	104	41
3. Vorrang von Dekontaminierungsmaßnahmen bei neuen Altlasten („Neulasten“)	105	41
4. Besondere Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Baumaterial auf oder in den Boden	106	42
III. Welche Pflichten normiert das BBodSchG und wer ist sanierungspflichtig?	108	42
1. Pflichten auf Grund behördlicher Anordnung und Pflichtige nach BBodSchG	109	43
a) Die Pflichten nach dem BBodSchG	110	43
b) Die Verantwortlichen nach § 4 BBodSchG	114	43
aa) Verhaltensverantwortlichkeit	120	45
(1) Verschuldensunabhängigkeit und Legalisierungswirkung	121	45
(2) Mehrere Verursacher	122	46
(3) Nachfolge in die abstrakte Verhaltensverantwortung	123	46
(a) Rechtsnachfolge in abstrakte Verhaltensverantwortlichkeit	126	48
(b) Zeitlicher Anwendungsbereich von § 4 Abs. 3 S. 1 BBodSchG	127	48

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
(c) Beschränkung der Erbenhaftung nach BBodSchG	128	48
bb) Zustandverantwortung des Eigentümers und Besitzers	129	49
(1) Verschuldensunabhängigkeit	131	49
(2) Haftungsgrenzen	131	50
(3) Weitere Haftungstatbestände und Haftungserweiterungen	136	51
(a) Dereliktion und sittenwidrige Übertragungen	137	51
(b) Einstandspflicht aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund	138	51
(aa) Einstandspflicht nach Gesellschaftsrecht	140	52
(bb) Einstandspflicht nach Handelsrecht	145	53
(c) Nachhaftung des früheren Eigentümers	147	53
(aa) Keine Nachhaftung für Fälle vor dem 1.3.1999	148	53
(bb) Keine Haftung bei Gutgläubigkeit des früheren Eigentümers	150	54
2. Keine Heranziehung von Nichtstörern	151	55
3. Spezielle Pflicht zur Entsiegelung nach § 5 BBodSchG	155	56
a) Adressaten der Entsiegelungspflicht	157	56
b) Versiegelte Flächen	159	57
c) Weitere Voraussetzungen	160	57
d) Einzelfallanordnungen als Übergangsrecht	162	58
4. Spezielle Pflicht zum Nachweis der erfolgten Dekontamination	163	58
5. Grundsätze der Störerauswahl	164	58
IV. Wie wird der Bodenschutz auf Bundesebene um- und durchgesetzt?	169	60
1. Die behördliche Gefährdungsabschätzung nach § 9 BBodSchG	170	60
a) Verdichtung von Verdachtsmomenten nach § 9 Abs. 1 BBodSchG	172	61
aa) Was sind Anhaltspunkte und wann liegen sie vor?	173	62
bb) Was sind „konkrete Anhaltspunkte“ und wann liegen sie aufgrund eines „hinreichenden Verdachts“ vor?	176	63
(1) Keine Gefahr bei Unterschreitung von Prüfwerten nach orientierender Untersuchung durch die Behörde	178	63

	Rdn.	Seite
(2) Detailuntersuchung des Sanierungspflichtigen bei Überschreitung von Maßnahmenwerten .	179	63
cc) Wo sind Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorge- werte festgelegt und wie werden sie angewandt? .	180	64
(1) Die besondere praktische Bedeutung der Prüf- und Maßnahmenwerte zur Vereinheitlichung der Anforderungen im Altlastenrecht	183	64
(2) Unterschiedliche Anforderungen an unter- schiedliche Nutzungen	185	65
(3) Welche Nutzung ist bei Überschneidungen maßgeblich?	187	66
(a) Beispiel 1: „Wilder Kinderspielplatz“ auf dem abgrenzbaren Teil einer Gewerbefläche	188	66
(b) Beispiel 2: Ganze Gewerbefläche als „wilder Kinderspielplatz“	189	66
dd) Der Umfang der behördlichen Gefährdungsab- schätzung im Rahmen von § 9 Abs. 1 BBodSchG	190	67
ee) Gesetzliche Anforderungen an die Darlegung der Überschreitung von Prüfwerten	193	68
ff) Die Bedeutung des Begriffes „soll“ in § 9 Abs. 1 S. 1 BBodSchG	196	69
b) Anordnung notwendiger Untersuchungsmaßnahmen zur Gefährdungsabschätzung nach § 9 Abs. 2 BBodSchG	197	71
2. Übersicht über sonstige behördliche Anordnungen und Möglichkeiten zur Erfüllung und Durchsetzung boden- schutzrechtlicher Pflichten	198	71
a) Die zentrale Ermächtigungsnorm des § 10 Abs. 1 S. 1 BBodSchG zur Durchsetzung der bodenschutzrecht- lichen Pflichten	200	72
b) Ermächtigung zum Erlass von Verfügungen zur Um- setzung der Pflichten zur Ermittlung und Bewertung von Gefahren nach §§ 13–15 BBodSchG	202	73
aa) Sanierungsuntersuchung und Sanierungsplan . . .	203	73
bb) Sanierungsvertrag	204	73
cc) Überwachungsmaßnahmen	205	74
c) Ergänzende Anordnungsbefugnisse nach § 16 Abs. 1 BBodSchG	206	74
V. Wie wird das BBodSchG auf Landesebene um- und durchgesetzt?	207	75
VI. Wer trägt die Kosten der Sanierung?	209	75
1. Die Kostentragung nach § 24 Abs. 1 BBodSchG	211	75
a) Kosten der Gefährdungsabschätzung	214	76

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Kosten der Amtsermittlung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG	215	76
bb) Kostentragung bei Bestehen eines hinreichenden und konkreten Verdachts	216	77
(1) Bestätigung des hinreichenden und konkreten Verdachts	218	77
(2) Nichtbestätigung des Verdachts oder Fall des § 10 Abs. 2 BBodSchG	219	77
b) Kostentragung für Sanierungsmaßnahmen	226	79
VII. Wie wird der Ausgleich zwischen mehreren potentiell Sanierungspflichtigen herbeigeführt?	228	80
1. Ausgleichsberechtigte und -verpflichtete	230	80
a) Nur Verhaltensstörer	231	81
b) Inanspruchnahme von Zustandsstörern untereinander	233	81
2. Ausgestaltung des Ausgleichsanspruchs	235	82
a) Verursachungsbeitrag als Anknüpfungspunkt	236	82
b) Prüfungsumfang des Zivilgerichts	237	82
aa) Streitpunkte bei der Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs	238	82
bb) Noch fehlende behördliche Inanspruchnahme oder bestandkräftige Sanierungsverfügung	240	83
c) Durchsetzung des Ausgleichsanspruchs	242	83
aa) Probleme bei der Beweisführung	247	85
(1) Beweiserleichterungen	248	85
(a) Anwendung des Rechtsgedankens der Beweisregel nach Umwelthaftungsgesetz	249	86
(b) Beweiserleichterungen in der zivilgerichtlichen Rechtsprechung zur Haftung für Umweltschäden	252	87
(c) Regelung der Beweislastverteilung im Kauf- und Sanierungsvertrag	253	88
(2) Geltendmachung des Ausgleichsbetrages im Wege der zivilgerichtlichen Klage	254	88
(a) Grundsätzlich Leistungsklage	255	89
(b) Gegebenenfalls Feststellungsklage	256	89
(c) Problem der mangelnden Bestimmtheit	257	90
(d) Spezialproblem der Konkurrenz von § 24 Abs. 2 BBodSchG zu § 558 BGB (ab 1.9.2001 § 548 BGB)	259	91
(3) Verfahrensrechtliche Einbindung potentieller Mitverantwortlicher	261	92
(a) Im Verwaltungsverfahren	262	92
(b) Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren	263	92

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
(c) Im Zivilprozeß	263	93
d) Verjährung	265	93
aa) Grundsätzlich kurze Verjährung	266	94
(1) Eigenvornahme von Sanierungsmaßnahmen durch die Behörde	267	94
(2) Ausführung der Maßnahme durch den Pflichtigen	268	94
(3) Anforderungen an den Verjährungsbeginn . . .	269	94
bb) Ausnahmsweise lange Verjährung	271	95
VIII. Wie wird ein Wertausgleich für die öffentliche Hand hergestellt, wenn die Sanierung aus öffent- lichen Mitteln bezahlt wird?	272	95
1. Voraussetzungen des Wertausgleichsanspruchs	273	95
a) Einsatz öffentlicher Mittel	273	95
b) ... zur Sanierung	276	96
c) Wertzuwachs	277	96
d) Keine oder nicht vollständige Kostentragung durch den Eigentümer	280	97
2. Rechtsfolge	282	98
a) Abschöpfen des Wertzuwachses	283	98
b) Ausnahmen und Konkurrenzen	284	98
c) Fälligkeit	286	98
d) Absehen von der Erhebung	287	98
IX. Welche straf- und ordnungsrechtlichen Konsequen- zen können Verstöße gegen bodenschutzrechtliche Pflichten und Bodenverunreinigungen haben?	288	99
1. Straftatbestände bei Bodenverunreinigungen im Zusam- menhang mit der Durchführung von Bauarbeiten	290	99
a) Bodenverunreinigung	291	100
b) Gewässerverunreinigung	292	100
c) Unerlaubter Umgang mit gefährlichen Abfällen	293	101
d) Arten der Begehung von Umweltdelikten	295	101
aa) Strafbarkeit durch fahrlässiges Handeln	296	101
bb) Strafbares Unterlassen	297	102
(1) Bloßes Nichtstun ist nur unter engen Voraus- setzungen strafbar	299	103
(2) Handlungspflicht bei Verschlimmerung des Zu- stands infolge des Nichtstuns	301	104
e) Keine Legalisierung durch alte Genehmigungen oder behördliche Duldungen	302	104
aa) Behördliche Genehmigungen	303	104
bb) Behördliche Duldungen	304	105

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Ordnungswidrigkeiten nach dem Bodenschutzrecht des Bundes und der Länder	306	105
E. Problembewältigung bei Bauvorhaben auf Industrie- brachen	307	107
I. Das Verhalten vor dem Erwerb des Standorts	309	107
1. Nutzungszweck festlegen und politischen Willen für diese Nutzung ermitteln	310	108
2. Allgemeine Prüfung bei unverdächtiger Fläche	311	108
a) Lässt sich dieser Nutzungszweck unter Berücksichti- gung der örtlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben und aus naturschutzrechtlicher Sicht realisieren?	312	108
aa) Grobplanung im Flächennutzungsplan	313	109
bb)Detailplanung für den „beplanten Innenbereich“ im Bebauungsplan i.V.m. BauNVO	314	110
(1) Festsetzungen im Bebauungsplan	315	110
(2) Ergänzung des Bebauungsplans durch die BauNVO	316	110
cc) Ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan sinnvoll?	318	111
dd)Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	319	112
ee) Vorhaben im Außenbereich	320	112
ff) Naturschutz	321	112
gg) Sicherung der Erschließung	322	113
b) Stehen dem Nutzungszweck bauordnungsrechtliche Vorgaben entgegen?	323	114
c) Besteht ein Baugrundrisiko?	324	114
d) Ist das Vorhaben in der Kommune politisch erwünscht und wie ist die Entwicklungstendenz?	325	114
e) Ist berechtigter Protest von Nachbarn zu erwarten? .	326	115
3. Zusatzprüfungen bei Vermutung oder Bestehen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten	327	115
a) Ersterkundung bei Erwerb einer Altlast oder einer Verdachtsfläche oder altlastenverdächtigen Fläche ...	328	116
aa) Bisherige Nutzung erkunden	330	117
bb)Heranziehung von Behördenakten	332	117
cc) Information nach Umweltinformationsgesetz ...	335	118
dd)Heranziehung sonstiger Unterlagen	336	119
b) Tiefergehende Erkundung bei Erwerb eines produ- zierenden oder noch nicht niedergelegten Unterneh- mens	337	119

	Rdn.	Seite
aa) Betriebsstätte/Produktion/Genehmigungen und Auflagen	338	120
bb) Behandlung von umweltrelevanten Problemen		
seitens des Altbetreibers	339	121
(1) Altlastenbehandlung	340	121
(2) Abfallbehandlung	341	121
(3) Einhaltung wasserrechtlicher Anforderungen	342	122
(4) Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen	343	122
(5) Überprüfung sachgemäßer Lagerung von Problemstoffen	344	122
cc) Betriebsorganisation und Dokumentation seitens des Altbetreibers	345	122
(1) Überprüfung der Betriebsorganisation	346	123
(2) Überprüfung der Dokumentation unternehmensinterner Vorgänge	347	123
dd) Informationsquellen zur tiefergehenden Erkundung	349	123
c) Abwägung der Investitionsentscheidung auf vermuteten Problemflächen	350	124
II. Die vertragliche Absicherung bei Erwerb des Standorts	351	125
1. Erwerb aus privater Hand	353	126
a) Vorüberlegungen	354	127
b) Die Bedeutung einer sorgfältigen Klärung von Begriffen	355	127
c) Übersicht über wichtige Regelungsinhalte des Kaufvertrages	357	128
d) Worauf sollte der Käufer als neuer Eigentümer achten?	358	129
aa) Ausprägungen des Altlastenbegriffs	359	129
(1) Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	360	129
(2) Altlastenverdacht	361	130
(3) Boden und Grundwasser	362	131
bb) Zusicherungen	363	131
(1) Gegenstand der Zusicherung	364	132
(2) Reichweite der Zusicherung	365	132
(3) Nichtbestehen einer Bodenschutzlast als spezieller Zusicherungsgegenstand	366	133
cc) Beweislast	367	133
dd) Verlängerung der Verjährungsfrist	368	133
ee) Absicherung einer Freistellungsverpflichtung	369	134

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
e) Worauf sollte der Verkäufer als früherer Eigentümer achten?	370	134
aa) Gewährleistungsausschluss	371	134
bb) Ausschluss des Ausgleichsanspruchs nach § 24 Abs. 2 S. 1 BBodSchG	375	136
cc) Vertragliche Klarstellung der Offenbarung von Mängeln	376	137
2. Erwerb aus öffentlicher Hand	377	137
a) Großzügigerer Haftungsmaßstab zugunsten der öffentlichen Hand	378	137
b) Zusicherung als Absicherungsmöglichkeit	379	138
3. Exkurs: Haftung der Gemeinde wegen der Überplanung von Altlasten	381	139
III. Das Verhalten nach Erwerb des Standorts	382	140
1. Verfahrensrechtliche Vorgaben und Fehlerquellen behördlicher Entscheidungen auf dem Weg zur eigentlichen Sanierungsentscheidung	384	142
a) Pflicht der Behörde zur Sachverhaltsaufklärung (§ 24, 26 Abs. 1 VwVfG) und Mitwirkungspflicht des Adressaten (§ 26 Abs. 2 VwVfG)	386	143
b) Pflicht der Behörde zu Beratung und Auskunft (§ 25 VwVfG)	389	145
c) Anhörung (§ 28 VwVfG)	390	145
d) Akteneinsichtsrecht (§ 29 VwVfG und Umweltinformationsgesetz)	392	147
aa) Akteneinsichtsrecht für Verfahrensbeteiligte	393	147
bb) Der verfahrensunabhängige Umweltinformationsanspruch für Jedermann nach UIG	394	148
e) Bestimmtheit der Ordnungsverfügung (§ 37 VwVfG)	396	149
aa) Sanierungsanordnungen in komplexen Fällen	397	150
bb) Anforderungen an das Bestimmtheitserfordernis in weniger komplexen Fällen	398	151
f) Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes	401	152
aa) Eignung einer Sanierung des Grundwassers	404	153
bb) Erforderlichkeit der Maßnahme	405	154
cc) Zweck-Mittel-Relation	406	154
g) Sofortvollzug	408	155
h) Rechtsbehelfsbelehrung	410	156
IV. Sanierungsuntersuchungen, Sanierungsplan, Sanierungsvertrag, §§ 13 f. BBodSchG	411	156
1. Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplan	412	157
a) Voraussetzungen für die Anordnung von Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplan	414	157

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Überschreiten der Verdachtsschwelle	414	157
bb) Hinreichend qualifizierte Altlast	415	157
(1) Qualifikation aufgrund Gefährlichkeit der Altlast	417	158
(2) Qualifikation aufgrund Komplexität	421	158
(3) Qualifikation aufgrund der Notwendigkeit abgestimmten Verhaltens	422	159
(4) Fehlende Qualifikation der Altlast	423	159
b) Rechtsfolge: Regelmäßig Aufgabe von Sanierungs- untersuchungen und eines Sanierungsplans	424	159
aa) Pflichtige	426	160
bb) Sanierungsuntersuchungen	427	160
(1) Prüfprogramm	428	160
(2) Abgrenzung zur Gefährdungsabschätzung . . .	431	161
(3) Einschaltung Dritter	432	162
(a) Anordnung einer Sanierung durch Sach- verständige	433	162
(b) Mitsprachemöglichkeit des Pflichtigen . . .	434	163
cc) Sanierungsplan	436	164
(1) Funktion	437	164
(2) Inhalt	438	164
(3) Information Dritter	442	165
(4) Exkurs: Sanierungsplanung durch die Behörde, § 14 BBodSchG	444	166
(a) Wann darf die Behörde die Sanierungspla- nung an sich ziehen?	445	166
(aa) Der Pflichtige hat den Plan nicht, nicht rechtzeitig, oder unzureichend erstellt (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BBodSchG)	446	166
(bb) Ein Pflichtiger kann nicht oder nicht rechtzeitig herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BBodSchG)	450	168
(cc) Notwendigkeit koordinierten Vorge- hens wegen Ausdehnung der Altlast oder Vielzahl der Pflichtigen (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchG)	453	168
(b) Mögliche Rechtsfolgen behördlicher Planung	455	169
(c) Vergabe von Sanierungsleistungen durch Behörden	460	169
(5) Verbindlicherklärung	461	170
(a) Rechtsnatur der Verbindlicherklärung	462	170
(b) Rechtswirkungen der Verbindlicherklärung	465	171

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
(aa) Grundlage der weiteren Sanierung . . .	466	171
(bb) Verbleibende Notwendigkeit einer Sanierungsverfügung	467	171
(cc) Umfang der Konzentrationswirkung . .	470	172
(dd) Ist eine Verbindlicherklärung erstre- benswert?	473	173
2. Sanierungsvertrag	474	173
a) Die Bedeutung des öffentlich-rechtlichen Vertrages im Umweltrecht	475	173
b) Sanierungsvertrag im weiteren und im engeren Sinne	476	174
c) Die Ausgestaltung des Sanierungsvertrages anhand des Verwaltungsverfahrensgesetzes	480	175
aa) Formerfordernisse	481	175
bb) Vertragsformen nach dem VwVfG	482	175
(1) Der Sanierungsvertrag als Vergleichsvertrag . . .	484	176
(a) Unsicherheiten im Tatsächlichen	486	176
(b) Unsicherheiten im Rechtlichen	488	177
(c) Überschneidungen von Unsicherheiten . . .	489	177
(d) Wann ist ein Vergleichsvertrag sinnvoll? . . .	491	178
(2) Der Sanierungsvertrag als Austauschvertrag . .	492	178
cc) Einbeziehung Dritter in den Vertrag	496	179
(1) Einbeziehung Dritter bei Verträge im engeren Sinne	497	179
(2) Einbeziehung Dritter beim Vertrag im weiteren Sinne	499	180
(3) Zustimmung Dritter	500	181
dd) Nichtigkeitsgründe für Sanierungsverträge	501	181
(1) Nichtigkeitsgründe nach § 59 Abs. 1 VwVfG . .	502	181
(2) Nichtigkeitsgründe nach § 59 Abs. 2 VwVfG . .	504	182
(a) Nichtigkeit nach § 59 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG . .	506	182
(b) Nichtigkeit nach § 59 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG . .	507	182
(c) Nichtigkeit nach § 59 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG . .	508	182
(d) Nichtigkeit nach § 59 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG . .	509	183
ee) Anpassung und Kündigung von Sanierungsver- trägen	510	183
ff) Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung . .	512	183
gg) Leistungsstörungen	513	184
d) Fazit	514	184
V. Exkurs: Versicherbarkeit von Altlastenrisiken und öffentliche Förderung von Sanierungsvorhaben	516	185
1. Versicherbarkeit von Risiken durch Bodenkontamina- tionen	517	185

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
a) Betriebshaftpflichtversicherungen und Gewässerhaftpflichtversicherungen	518	185
b) Echte Altlasten-Versicherungen	520	186
aa) Bedeutung von Altlasten-Versicherungen	521	186
bb) Existierende Modelle von Altlasten-Versicherungen	522	186
2. Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen für Sanierungsvorhaben	528	187
a) Allgemeines	528	187
b) Beispiele öffentlicher Förder- und Finanzierungsprogramme	531	188
aa) Förderprogramme auf EU-Ebene	531	188
bb) Förderprogramme auf Bundesebene	532	188
cc) Förderprogramme auf Landesebene	533	188
(1) Baden-Württemberg	535	189
(2) Bayern	536	189
(3) Brandenburg	538	189
(4) Berlin	540	189
(5) Bremen	541	189
(6) Hessen	542	189
(7) Mecklenburg-Vorpommern	543	190
(8) Nordrhein-Westfalen	544	190
(9) Rheinland-Pfalz	546	190
(10) Saarland	547	190
(11) Sachsen	548	190
(12) Sachsen-Anhalt	549	190
(13) Schleswig-Holstein	550	190
(14) Thüringen	551	191
F. Ausgestaltung und Muster eines Sanierungsvertrages . . .	552	193
I. Allgemeine Ausgestaltung	554	193
1. Vertragsparteien und Präambel	554	193
2. Sanierungsziele, Sanierungsmaßnahmen und Gegenleistungen der Behörde	555	194
a) Sanierungsziele	555	194
b) Sanierungsmaßnahmen	556	194
c) Gegenleistung der Behörde	559	195
3. Sachverständigenbestellung	560	196
4. Sicherheiten/Vertragsstrafe/Vollstreckungsunterwerfung	561	196
5. Drittbeteiligte	563	197
a) Beteiligung Privater	564	197
b) Beteiligung anderer Behörden	568	197

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
6. Salvatorische Klauseln	570	198
7. Anlagen	571	198
II. Vertragsmuster	573	199
G. Anhang-Texte		211
I. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)		213
II. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)		231
III. Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)		283
IV. Verordnung über die Eintragung des Bodenschutz- lastvermerks		345
V. Musterentwurf der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO)		347
VI. Allgemeine Bedingungen für die Versicherung von Kosten für die Dekontamination von Erdreich (ABKDE 98) ...		357
Sachverzeichnis		373