

# Inhaltsübersicht

	Seite
<b>A Probleme bei Planung und Errichtung von Bauvorhaben auf Industiebrachen</b> . . . . .	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>B Quellen und Grundlagen des Bodenschutzrechts</b> . . . . .	9
I. Bodenschutzrecht des Bundes . . . . .	9
II. Bodenschutz nach sonstigem Bundesrecht . . . . .	12
III. Bodenschutzrecht der Länder . . . . .	19
<b>C Das Bodenschutzrecht in der Bau- und Immobilienwirtschaft</b> . . . . .	31
I. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Erhaltung und Wiederherstellung des Bodens als Grundlage für gefahrloses 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 Brachflächen-recycling . . . . .	33
<b>D Praxisrelevante Fragen des Bodenschutzrechts bei Bauvorhaben</b> . . . . .	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

<b>IV. Wie wird der Bodenschutz auf Bundesebene um- und durchgesetzt? . . . . .</b>	<b>60</b>
<b>V. Wie wird das BBodSchG auf Landesebene um- und durchgesetzt? . . . . .</b>	<b>75</b>
<b>VI. Wer trägt die Kosten der Sanierung? . . . . .</b>	<b>75</b>
<b>VII. Wie wird der Ausgleich zwischen mehreren potentiell Sanierungspflichtigen herbeigeführt? . . . . .</b>	<b>80</b>
<b>VIII. Wie wird ein Wertausgleich für die öffentliche Hand hergestellt, wenn die Sanierung aus öffentlichen Mitteln bezahlt wird? . . . . .</b>	<b>95</b>
<b>IX. Welche straf- und ordnungsrechtlichen Konsequenzen können Verstöße gegen bodenschutzrechtliche Pflichten und Bodenverunreinigungen haben? . . . . .</b>	<b>99</b>
<b>E Problembehandlung bei Bauvorhaben auf Industriebrachen . . . . .</b>	<b>107</b>
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
<b>F Ausgestaltung und Muster eines Sanierungsvertrages . . . . .</b>	<b>193</b>
I. Allgemeine Ausgestaltung . . . . .	193
II. Vertragsmuster . . . . .	199
<b>G Anhang-Texte . . . . .</b>	<b>211</b>
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
<b>Sachverzeichnis . . . . .</b>	<b>373</b>

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
<b>Vorwort</b> .....		V
<b>Inhaltsübersicht</b> .....		VII
<b>Literaturverzeichnis</b> .....		XXIII
<b>A. Probleme bei Planung und Errichtung von Bauvorhaben auf Industriebrachen</b> .....	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. Sachverständ 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>B. Quellen und Grundlagen des Bodenschutzrechts</b> .....	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 Sanierungs- pflichtigen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts . . . . .	52	20
(b) Abschließende Aufzählung der Sanierungs- pflichtigen nach dem Willen des Gesetz- gebers . . . . .	54	21
(2) Abschließende Regelung von Sanierungs- werten . . . . .	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 Boden- schutzrechts . . . . .	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
<b>C. Das Bodenschutzrecht in der Bau- und Immobilien- wirtschaft . . . . .</b>	<b>77</b>	<b>31</b>
I. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Ein- haltung und Wiederherstellung des Bodens als Grund- lage für gefahrloses Wohnen und Arbeiten . . . . .	79	31
II. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Bauför- derung- und Investitionserleichterung . . . . .	80	31
III. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Bau- ausführung . . . . .	81	32
IV. Die Bedeutung des Bodenschutzrechts für die Verfah- rensbeschleunigung und Konfliktvermeidung beim Brachflächenrecycling . . . . .	82	33

	Rdn.	Seite
<b>D. Praxisrelevante Fragen des Bodenschutzrechts bei Bauvorhaben . . . . .</b>	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 Haftungs-erweiterungen .....	136	51
(a) Dereliktion und sittenwidrige Über-tragungen .....	137	51
(b) Einstandspflicht aus handels- oder gesell-schaftsrechtlichem 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 Dekon-tamination .....	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 lie- gen sie aufgrund eines „hinreichenden Verdachts“ vor? ..	176	63
(1) Keine Gefahr bei Unterschreitung von Prüf-werten nach orientierender Untersuchung durch die Behörde .....	178	63

## Inhaltsverzeichnis

	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 Gefahrabschätzung . . . . . 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 Aus-		
gleichsanspruchs . . . . .	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 Be-		
weisregel nach Umwelthaftungsgesetz . . . . .	249	86
(b) Beweiserleichterungen in der zivilgericht-		
lichen 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
<b>VIII. Wie wird ein Wertausgleich für die öffentliche Hand hergestellt, wenn die Sanierung aus öffentlichen Mitteln bezahlt wird?</b> . . . . .	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
<b>IX. Welche straf- und ordnungsrechtlichen Konsequenzen können Verstöße gegen bodenschutzrechtliche Pflichten und Bodenverunreinigungen haben?</b> . . . . .	288	99
1. Straftatbestände bei Bodenverunreinigungen im Zusammenhang 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 Voraussetzungen strafbar . . . . .	299	103
(2) Handlungspflicht bei Verschlimmerung des Zustands 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
<b>E. Problembewältigung bei Bauvorhaben auf Industriebrachen . . . . .</b>	<b>307</b>	<b>107</b>
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 Berücksichtigung 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 produzierenden oder noch nicht niedergelegten Unternehmens . . . . .	337	119

## Inhaltsverzeichnis

	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
<b>II. Die vertragliche Absicherung bei Erwerb des Standorts .....</b>	<b>351</b>	<b>125</b>
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 öffent- lichen Hand . . . . .	378	137
b) Zusicherung als Absicherungsmöglichkeit . . . . .	379	138
3. Exkurs: Haftung der Gemeinde wegen der Über- planung von Altlasten . . . . .	381	139
III. Das Verhalten nach Erwerb des Standorts . . . . .	382	140
1. Verfahrensrechtliche Vorgaben und Fehlerquellen behörd- licher 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 Umweltinfor- mationsgesetz) . . . . .	392	147
aa) Akteneinsichtsrecht für Verfahrensbeteiligte . . . .	393	147
bb) Der verfahrensunabhängige Umweltinformations- anspruch 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 Sanierungs- untersuchungen 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 Sanierungsuntersuchungen 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 Sachverständige . . . . .	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 Sanierungsplanung 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 Vorgehens 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 erstrebenswert? . . . . .	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 Verträgen 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 Sanierungsverträgen . . . . .	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 Bodenkontaminationen . . . . .	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
<b>F. Ausgestaltung und Muster eines Sanierungsvertrages . . .</b>	<b>552</b>	<b>193</b>
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. Drittbeeteiligte .....	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
 <b>G. Anhang-Texte</b> .....	 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	
 <b>Sachverzeichnis</b> .....	 373	