

Rechtsgutachten

**zu Ansprüchen der Gemeinde Gernsbach gegenüber der Pfeiderer-
Infrastruktur GmbH und Co. KG oder Dritter zur (vollständigen) Dekontaminie-
rung von Altlasten auf dem Pfeiderer-Areal Gernsbach**

von
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Werner Finger

im Auftrag
der Gemeinde Gernsbach

Inhalt

<u>A. GUTACHTENAUFTRAG</u>	<u>4</u>
<u>B. SACHVERHALT.....</u>	<u>5</u>
I. ÜBERBLICK.....	5
II. DER KONKRETE SACHVERHALT IN ZEITLICHER PERSPEKTIVE	5
III. EIGENTUMSVERHÄLTNIS UND PRODUKTIONSBEREITUNG AUF DEM BETRIEBSGRUNDSTÜCK	10
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE IM VORFELD DER SANIERUNGSVEREINBARUNG:	10
INSOLVENZVERFAHREN	10
EINSTELLUNG DER PRODUKTION.....	10
<u>C. RECHTLICHE BEWERTUNG.....</u>	<u>12</u>
VERPFLICHTUNG DER FIRMA PFLEIDERER INFRASTRUKTURTECHNIK GMBH & Co. KG ODER DRITTER ZUR VOLLSTÄNDIGEN (ODER ZUMINDEST TEILWEISEN) DEKONTAMINIERUNG DES PFLEIDERER AREALS.....	12
I. STEHT DER VERPFLICHTUNG ZUR VOLLSTÄNDIGEN (ODER ZUMINDEST TEILWEISEN) DEKONTAMINIERUNG DES PFLEIDERER AREALS DIE ZWISCHEN DEM LANDRATSAMT RASTATT UND DER FIRMA PFLEIDERER IM JAHR 2005 GESCHLOSSENE SANIERUNGSVEREINBARUNG ENTGEGEN?	13
1. SANIERUNGSVERTRAG ALS ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG.....	13
2. MAßNAHMENERSETZENDE FUNKTION	14
3. ZULÄSSIGKEIT DER GETROFFENEN FREISTELLUNGSKLAUSEL.....	15
4. NICHTIGKEIT DES VERTRAGS WEGEN FEHLENDER BZW. UNZUREICHENDER BETEILIGUNG DER GEMEINDE GERNSBACH?	18
A) ERFORDERNIS EINER BETEILIGUNG	18
B) TATSÄCHLICH ERFOLGTE BETEILIGUNG	19
C) FOLGEN EINER UNTERBLIEBENEN BZW. UNZUREICHENDEN BETEILIGUNG.....	21
5. ERGEBNIS	22
II. BESTÜNDE EINE VERPFLICHTUNG DER FIRMA PFLEIDERER INFRASTRUKTURTECHNIK GMBH & Co. KG ODER DRITTER ZUR VOLLSTÄNDIGEN (ODER ZUMINDEST TEILWEISEN)	

DEKONTAMINIERUNG DES PFLEIDERER AREALS, IN DEM (HYPOTHETISCHEN) FALL, DASS DER SANIERUNGSVERTRAG NICHTIG WÄRE?	22
1. SANIERUNGSANORDNUNG GEM. § 4 BBODSCHG	22
2. GRUNDSÄTZLICHES SANIERUNGSZIEL	23
3. SANIERUNGSZIEL BEZOGEN AUF DAS ENTSTEHEN DER BODENVERUNREINIGUNG	23
4. NUTZUNGSBEZOGENES SANIERUNGSZIEL	24
5. RECHTLICHE ANFORDERUNGEN AN EINE BODENSCHUTZRECHTLICHE SANIERUNGSMAß-NAHME 25	
6. ZULÄSSIGKEIT DER INANSPRUCHNAHME DER PFLEIDERER GMBH ALS RECHTSNACHFOLGERIN DER VERURSACHERIN ODER EIGENTÜMERIN DES AREALS	25
7. ERMESSENSAUSÜBUNG BEZÜGLICH DER SANIERUNGSMAßNAHME	26
8. VERHÄLTNISMÄßIGKEIT	27
9. ERGEBNIS	29
III. DEN GUTACHTENAUFTRAG ERGÄNZENDE FRAGESTELLUNGEN	30
1. ANSPRÜCHE GEGEN DRITTE	30
A) ANSPRÜCHE GEGEN DAS LANDRATSAMT	30
B) ANSPRUCH GEGEN DEN „MUTTERKONZERN“ DER PFLEIDERER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG	31
2. ANSPRÜCHE, WENN DIE GEMEINDE GERNSBACH EIGENTÜMERIN DES GRUNDSTÜCKS WÄRE	32
3. (NICHT-) EINHALTUNG DER VERTRAGSINHALTE DER SANIERUNGSVEREINBARUNG	33
4. RAHMENBEDINGUNGEN EINER PROZESSUALEN VERFOLGUNG EINES ANSPRUCHS AUF VOLLSTÄNDIGE ODER TEILWEISE DEKONTAMINIERUNG DES PFLEIDERER-AREALS	33
<u>D. ZUSAMMENFASSUNG</u>	35
<u>E. RECHTSPRECHUNG UND LITERATUR</u>	37
I. RECHTSPRECHUNG	37
II. LITERATUR	39
1. AUFSÄTZE	39
2. KOMMENTARLITERATUR UND MONOGRAPHIEN	40

A. Gutachtauftrag

Der folgenden Begutachtung liegt die von der Stadt Gernsbach aufgeworfene Frage zugrunde, ob eine Inanspruchnahme der Grundstückseigentümerin des Pfeleiderer-Areals bezüglich einer (vollständigen) Dekontaminierung des betroffenen Bodens möglich ist. Die Begutachtung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung eines im Jahre 2005 geschlossenen Sanierungsvertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Landratsamt Rastatt, der lediglich eine Versiegelung des Erdreichs vorsieht sowie die Reinigung des Grundwassers mittels eines Pumpverfahrens.

Dem Gutachten liegen die durch das Gutachterbüro ARCADIS CONSULT GmbH ermittelten und als zutreffend vorausgesetzten bodenschutzrelevanten Umstände zugrunde.

Der Gutachtauftrag lautet konkret:

Prüfung des juristischen Weges unter Einbeziehung des Öko-Institutes¹ zur Verpflichtung der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG oder Dritter zur vollständigen Dekontaminierung sowie Prüfung der Erfolgsaussichten für eine Feststellungsklage gegenüber dem Landkreis Rastatt bezüglich der Verletzung der städtischen Planungshoheit durch die Sanierungsvereinbarung von 2005 (Umweltamt / Fa. Pfeleiderer).

¹ Der zuständige Sachverständige des Öko-Instituts, Herr Alt, hat kurz vor Fertigstellung dieses Rechtsgutachtens mit Mail vom 30.01.2018 an Herrn Zimmerlin (Stadt Gernsbach) darüber informiert, dass eine Bearbeitung des Auftrages nicht mehr möglich sei. Herr Alt hat sein Anstellungsverhältnis mit dem Öko-Institut zwischenzeitlich beendet. Eine gutachterliche Bearbeitung der vorgelegten Fragen zu dem ursprünglichen ARCADIS CONSULT-Gutachten kann nicht - oder nicht mehr - durch das Öko-Institut erfolgen. Momentan gibt es nach Angaben des Öko-Instituts keinen verfügbaren Experten auf diesem Gebiet, der den Auftrag fortführen oder übernehmen kann.

B. Sachverhalt

Nachfolgend wird der maßgebliche Sachverhalt zusammengefasst, wie dieser der rechtlichen Bewertung zugrunde gelegt worden ist.

I. Überblick

Der Betrieb des Betonschwellenwerk Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG in Gernsbach wurde Mitte des Jahres 2005 eingestellt. Für die Altlastensituation musste eine bodenschutzrechtliche Regelung gefunden werden. In Ansehung dessen hat das Landratsamt Rastatt als untere Bodenschutzbehörde mit der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen, der zusammen mit dem Sanierungsplan die erforderliche Sanierung gewährleisten soll.

Ein Sanierungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG sowie dem Ingenieurbüro ARCADIS CONSULT GmbH erarbeitet und sodann vom Umweltamt am 17.10.2005 für verbindlich erklärt. Dabei soll die Fläche insgesamt oder weit überwiegend - wie bisher - gewerblich genutzt werden; Leitbild der Sanierung war die vom Landratsamt „nur“ für erforderlich erachtete Gefahrenabwehr. Dagegen forderte der Gemeinderat Gernsbach immer wieder, die Altlastensanierung über eine reine Gefahrenabwehr hinaus weiter zu betreiben, um so eine sensiblere Nutzung zu ermöglichen. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Gemeinderat bereits mit der Überplanung des Gebiets begonnen. Die Gemeinde Gernsbach wollte die Fläche (möglicherweise auch) als Wohngebiet ausweisen.

II. Der konkrete Sachverhalt in zeitlicher Perspektive

Die angesprochenen Bodenaltlasten stammen, soweit dies heute noch feststellbar ist, von der Voreigentümerin desselben Geländes, nämlich der Katz & Klumpp OHG, danach Katz & Klumpp AG. Diese imprägnierte zwischen 1858 und 1952 Holzprodukte, wie etwa Telegraphenmasten, Rebpfähle und Leitungsmasten. Die dabei eingesetzten Stoffe - hauptsächlich Quecksilbersublimat, Steinkohleteeröl sowie arsenhaltige Salze - führten zu einer erheblichen Bodenbelastung bis hin zur Kontaminierung des Grundwassers im Bereich des Werksgeländes. Die Verunreinigungen sind heute noch messbar und über-

schreiten nach den vorgelegten Gutachten teilweise die nach der Bundes-Bodenschutzverordnung zulässigen Grenzwerte.

Der Imprägnierbetrieb wurde bereits 1952 eingestellt und danach zu einem Betonschwellenwerk umgebaut. Ab 1985 nutzte die Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG einen Teilbereich des Geländes weiter als Betonschwellenwerk. Ein Großteil des Geländes liegt seither brach. Bei einer zeitlich nicht näher genannten, betrieblich bedingten Umgestaltung des Geländes kam es auch zu größeren Bodenumgrabungen. Der Sanierungsvertrag spricht in der Präambel insofern von Umbaumaßnahmen, schätzungsweise in der Mitte des 19. Jahrhunderts, wodurch Schadstoffverunreinigungen über das Areal verteilt wurden. Eine Bodenumwälzung fand auch im Rahmen eines Standortumbaus auf dem Gelände in den 1950er Jahren statt.

Die im Jahr 2005 erfolgte Schließung des Werkes der Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG hat die Möglichkeit eröffnet, das gesamte Areal im Rahmen eines Flächenressourcen-Managements einer neuen Nutzung zuzuführen.

Dazu veranlasste das Landratsamt Rastatt zahlreiche Bodenuntersuchungen.

Im Zuge dessen und im Rahmen einer landkreisweiten Altlastenerhebung durch das Landratsamt Rastatt konnte/musste festgestellt werden, dass es sich bei dem Betriebsgelände um einen Altstandort handelt. Nach Durchführung einer Gefahrverdachtserkundung im Jahr 1998, in der sich der Gefahrverdacht einer Boden- und Grundwasserverunreinigung erhärtet hatte, wurde das Gelände eingehender untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung führte aufgrund der Bodenkontaminierung mit Schadstoffen zu dem von dem Büro ARCADIS CONSULT GmbH nach den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutzverordnung erstellten Sanierungsplan vom 28.02.2005.

Die im Rahmen der Altlastenerkundung festgestellten Schadstoffgehalte bestätigten den Gefahrenverdacht einer Boden- und Grundwasserverunreinigung, sodass eine Sanierung des Grundwassers erforderlich wurde.

Im Jahr 2005 wurde zwischen der Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG und dem Landratsamt eine Sanierungsvereinbarung geschlossen. Mit der Vereinbarung wurden die technischen Voraussetzungen festgelegt, unter denen eine zukünftige Nutzung des Areals ermöglicht werden soll. Ausschlaggebend war dabei für das Landratsamt

Rastatt eine weiterhin überwiegend gewerbliche Nutzung, wie sie auch bisher von der Grundstückseigentümerin umgesetzt wurde.

Die Rahmenbedingungen werden nach wie vor durch den mit der Pfeiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG abgeschlossenen Sanierungsvertrag aus dem Jahr 2005 festgelegt. Darin verpflichtet sich die Firma Pfeiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG gegenüber dem Landkreis zur Durchführung der im Sanierungsplan beschriebenen Sanierungsmaßnahmen. Weiterhin wird geregelt, dass der Sanierungsplan gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG durch das Umweltamt für verbindlich erklärt wird. Die Verbindlichkeitserklärung samt der wasserrechtlichen Erlaubnis zur hydraulischen Sanierung und Einleitung des abgereinigten Grundwassers in die Murg erfolgte ohne behördliche Einwendungen am 22.09.2005.

Die Firma Pfeiderer begann daraufhin unverzüglich mit der vertraglich vereinbarten Sanierung der betroffenen Grundstücksflächen. Dies erfolgte bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser insbesondere durch den Einsatz von Pumpen und Filteranlagen zur Gefahrenabwehr. Überwacht und begleitet wird dieser Vorgang von dem Gutachterbüro ARCADIS CONSULT GmbH, das ebenfalls jährliche Gutachten über den Fortschritt anfertigt. Durch die dargestellten Maßnahmen wird (nur) die Gefahrenabwehr im bodenrechtlichen Sinne gemäß § 4 BBodSchG gewährleistet.

Das Gelände war auf den kontaminierten Flächen mittels einer Betonschicht vollständig versiegelt. Dadurch wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch aus Sicht der Vertragsparteien hinreichend beachtet. Nach dem Sanierungsplan der ARCADIS CONSULT GmbH vom 28.02.2005 besteht darüber hinaus bei gewerblicher Nutzung und intakter Versiegelung kein weiterer Handlungsbedarf (§ 3 Sanierungsvertrag). Kommt es allerdings zu einer Entsiegelung, könne diese Einschätzung nicht mehr ohne Weiteres gelten, insbesondere nicht, wenn das Gelände einer sensibleren Nutzung zugeführt wird.

Bei Erstellung und Abschluss des Sanierungsplans sowie bei der Verbindlichkeitserklärung durch das Landratsamt wurde die Stadt Gernsbach nicht mit einbezogen. Das gesamte betroffene Gelände liegt in den Gemeindegrenzen der Stadt Gernsbach, sie ist aber nicht Eigentümerin des Grundstücks. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der das streitgegenständliche Gebiet überplant oder als Wohnfläche auszeichnet, besteht nicht.

Im Einzelnen beschränkte sich das Landratsamt Rastatt auf Unterrichtungen gegenüber der Stadt Gernsbach: Im Zuge der ersten Nutzungsüberlegungen von Restflächen kam

es zunächst nur zu einer telefonischen Anfrage am 17.09.2004. Dabei wurde mitgeteilt, dass bei den Untersuchungen eine gewerbliche Folgenutzung zugrunde gelegt wurde. Bei abweichender Nutzung müssten dennoch weitere Maßnahmen ergriffen werden. In der Folgezeit wurde intensiver über die Wohnnutzung nachgedacht. Eine Einladung der Stadt Gernsbach zu den Gesprächen mit den Beteiligten fand nicht statt, sodass sich die Stadt Gernsbach selbst einladen musste.

Der Gemeinderat wurde erstmals im Rahmen des Sachstandsberichts zum Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte“ am 13.12.2004 in nichtöffentlicher Sitzung mit der Thematik des Pfeleiderer-Areals konfrontiert. In der folgenden öffentlichen Gemeinderatssitzung am 31.01.2005 wurde dann eine umfangreichere Erörterung vorgenommen. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wörthgarten“, der das Pfeleiderer-Areal gänzlich überplant, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 18.04.2005 gefasst.

Die Stadt Gernsbach hat nur beiläufig von dem Sanierungsvertragsabschluss zwischen dem Landratsamt und der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG erfahren. Lediglich im Zuge des Antrags auf Erteilung eines Negativzeugnisses durch die Gemeinde war den übersandten Urkunden der Sanierungsvertrag als Anhang beigelegt.

Der Umfang und die Art und Weise der Beteiligung der Gemeinde beim Abschluss der Sanierungsvereinbarung lässt sich einer von der Gemeinde Gernsbach erstellten Chronologie aus dem Jahr 2008 entnehmen (**Anlage**).

Die zuletzt durch die Gemeinde Gernsbach mit dem Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ ins Auge gefasste sensiblere Nutzung des Pfeleiderer-Areals, etwa durch eine Wohnbebauung, führt aus Sicht der Gemeinde zu einer zwingend gebotenen Neueinschätzung des Wirkungspfades Boden-Mensch. Um bei einer Entsiegelung eine Schädigung von Menschen auszuschließen, seien weitergehende Sanierungsmaßnahmen notwendig, als dies bisher der Fall gewesen ist.

Die dadurch entstehenden Kosten sollen aus Sicht der Stadt Gernsbach dem Zustands- und/oder Verhaltensstörer, also der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin (oder Dritten) auferlegt werden.

Das Landratsamt Rastatt sieht für eine solche Inanspruchnahme keinen Raum, da der Sanierungsvertrag eine solche Haftung in § 3 ausdrücklich ausschließt und insofern Rechtssicherheit und Bindungswirkung entfalte. Außerdem sei auch bei heutiger Be-

trachtung eine andere Maßnahme unter Beachtung der (damals) zugrunde gelegten Tatsachen nicht angezeigt. Eine Störerauswahl habe wegen des abgeschlossenen Sanierungsvertrages nicht (mehr) stattfinden müssen. Unter der vom Bundesbodenschutzgesetz statuierten Pflicht zur Gefahrenabwehr sei der Sanierungsplan ausreichend.

Die Gemeinde ist dem im Wesentlichen damit entgegengetreten, dass sie als Planungsträgerin zwingend hätte beteiligt werden müssen (siehe oben). Die Maßnahmen zur Bodensanierung seien auch unter den damaligen Umständen für eine Sanierung völlig unzureichend und führten nicht - oder erst in vielen Jahrzehnten - zu der Möglichkeit, das Pfeleiderer-Areal einer sensibleren Nutzung zuzuführen. So könne bei der vorliegenden Standortsituation das Sanierungsziel nur erreicht werden, wenn wenigstens ein Teilaushub des Schadenszentrums im Bereich des Verwaltungsgebäudes und der Produktionsanlagen erfolge. Eine Totalsanierung sei weiterhin das eigentliche Ziel.

Der Sanierungsvertrag stünde damit schon im Widerspruch zu den Erwägungen der Gemeinde, die Fläche nicht nur für gewerbliche Nutzung auszuweisen. Ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats für dieses Gebiet liegt bereits vor.

Auf umweltfachlicher Seite erfolgte eine Begutachtung durch das unabhängige Öko-Institut unter Berücksichtigung des Standes der heutigen Wissenschaft und Technik (zuletzt Stellungnahme des Öko-Institutes vom 9.2.2018). Die Sanierungsuntersuchung aus dem Jahre 2003 von ARCADIS CONSULT GmbH sieht verschiedene Verfahrensalternativen für eine Bodenaufbereitung vor: Etwa ein Bodenaustausch, hydraulisches Spülverfahren, pneumatische Verfahren, mikrobiologische Verfahren und elektrokinetische Verfahren. Während diese Verfahren auf die reine Dekontamination ausgerichtet sind, werden weitere Möglichkeiten für eine Sicherung erläutert. Namentlich wird die Einkapselung vorgeschlagen, sowie die Maßnahme „Funnel-and-Gate“, reaktive Wände, hydraulische Sicherung und die Demobilisierung in-situ. Das Landratsamt Rastatt wählte auf dieser Basis mit der hydraulischen Sicherung im Rahmen des Sanierungsvertrages den Mittelweg bezogen auf den Sanierungseffekt sowie die Durchführungskosten. Eine weitere Übertragung von Kosten und Pflichten im Hinblick auf die Altlasten werden im Vertragstext ausgeschlossen, §§ 3, 4 des Sanierungsvertrags.

Im Falle von veränderten technisch-naturwissenschaftlichen oder rechtlichen Verhältnissen wurden eine Regelung für eine Vertragsanpassung nach §§ 60, 62 LVwVfG mit in den Vertrag einbezogen.

III. Eigentumsverhältnis und Produktionsbetrieb auf dem Betriebsgrundstück

Der Vollständigkeit halber werden nachfolgend kurz stichwortartig die Eigentumsverhältnisse und der Produktionsbetrieb auf dem Betriebsgrundstück dargestellt:

Eigentumsverhältnisse im Vorfeld der Sanierungsvereinbarung:

Nach Auskunft des Grundbuchamts Achern vom 18.11.2016 wurde im Jahre 1992 die Pfeleiderer Verkehrstechnik GmbH & Co KG als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Infolge Übernahme erfolgte dann im Jahr 2000 die Umschreibung auf die Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co KG. Die Eigentumsverhältnisse nach der Firma Katz stellen sich damit wie folgt dar:

1986 - 1992 Pfeleiderer Kunststoff AG

1992 - 2000 Pfeleiderer Verkehrstechnik GmbH & Co KG

2000 - heute Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co KG

Insolvenzverfahren

Auf Ersuchen des Amtsgerichts Düsseldorf vom 10.04.2012 wurde am 19.04.2012 im Grundbuch von Gernsbach Blatt 1928 in Abteilung II Nr. 24 der nachfolgende Vermerk eingetragen:

„Verfügungen des Eigentümers sind nur noch mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam“

Auf Ersuchen des Amtsgerichts Düsseldorf vom 01.08.2012 wurde am 09.08.2012 im Grundbuch von Gernsbach Blatt 1928 in Abteilung II Nr. 25 der nachfolgende Vermerk eingetragen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet“

Einstellung der Produktion

- 27.01.2005 In der Besprechung beim Landratsamt Rastatt - Umweltamt - erklärt Herr Brunner von der Fa. Pfeiderer, dass das Werk zum Ende des Jahres geschlossen werde.
- 31.01.2005 In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats erklärt Herr Binner von der Fa. Pfeiderer, dass die Produktion zum 30.04.2005 eingestellt und das Gelände bis zum 30.06.2005 geräumt werde.
- 29.05.2005 Gewerbeabmeldung zum 30.06.2005

C. Rechtliche Bewertung

Verpflichtung der Firma Pfeiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG oder Dritter zur vollständigen (oder zumindest teilweisen) Dekontaminierung des Pfeiderer Areals

Zunächst stellt sich die Vorfrage, aus welcher Rechtsposition heraus die Stadt Gernsbach eine vollständige (oder zumindest teilweise) Dekontaminierung des Pfeiderer Areals beanspruchen könnte. Denn ein entsprechendes Verlangen setzt zwingend eine solche Rechtsposition der Gemeinde voraus.

Rechtspositionen, aus denen heraus grundsätzlich eine Dekontaminierung verlangt werden kann, wären zum einen die Eigentümerstellung für das Grundstück und zum anderen die Zuständigkeit als (untere) Bodenschutzbehörde. Beide Rechtspositionen stehen der Stadt Gernsbach aber nicht zu. Denn weder ist sie Eigentümerin des Pfeiderer Areals, noch ist die Stadt Gernsbach selbst untere Bodenschutzbehörde (dies ist das Landratsamt Rastatt). Allein der Umstand, dass Gernsbach „Standortgemeinde“ des Altlasten-Areals ist, verleiht ihr keine Rechtsposition, aus der heraus sie unmittelbar eine Dekontaminierung beanspruchen könnte.

Lässt man zunächst einmal die Rechtsposition einer Eigentümerstellung der Stadt Gernsbach für das Areal außer Betracht (hierzu siehe unten), verbleibt „nur“ die Möglichkeit, über die gemeindliche Planungshoheit im Sinne von Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG (möglicherweise) auf das Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde mit dem Ziel einzuwirken, dass das Landratsamt eine vollständige oder zumindest teilweise Dekontaminierung des Areals verlangt.

Ob aufgrund der gemeindlichen Planungshoheit überhaupt eine solche unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit auf die eigentlich zuständige Behörde bestehen kann, ist umstritten. Im Sinne eines Best-Case-Ansatzes wird im Folgenden zunächst einmal unterstellt, es bestünde eine solche Einwirkungsmöglichkeit aufgrund gemeindlicher Planungshoheit.

Im Sinne einer Abschichtung komplexer Strukturen eines 3-Beteiligten-Verhältnisses (Stadt Gernsbach - Landratsamt - Pflichtiger des Areals) wird nachfolgend zunächst lediglich das Verhältnis zwischen der unteren Bodenschutzbehörde und einem Pflichtigen für das Areal betrachtet. Denn wenn bereits das Landratsamt als untere Bodenschutzbe-

hörde unter keinem denkbaren Gesichtspunkt eine vollständige oder zumindest teilweise Dekontaminierung des Grundstücks vom Pflichtigen verlangen könnte, so ergibt sich daraus zwangsläufig, dass entsprechendes auch nicht durch die Stadt Gernsbach vom Landratsamt verlangt werden kann.

Im Folgenden geht es also (zunächst) um die Frage, ob und wenn ja in welchem Umfang das Landratsamt vom Pflichtigen (allerdings unter Berücksichtigung der möglicherweise das Sanierungsziel beeinflussenden gemeindlichen Planungshoheit) eine Dekontaminierung des Areals verlangen kann.

Im Einzelnen:

I. Steht der Verpflichtung zur vollständigen (oder zumindest teilweisen) Dekontaminierung des Pfeleiderer Areals die zwischen dem Landratsamt Rastatt und der Firma Pfeleiderer im Jahr 2005 geschlossene Sanierungsvereinbarung entgegen?

Einem Anspruch auf vollständige (oder zumindest teilweise) Dekontaminierung des Pfeleiderer Areals könnte der zwischen dem Landratsamt und der Pfeleiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG geschlossene Sanierungsvertrag aus dem Jahr 2005 entgegenstehen. Denn dieser enthält eine Regelung, nach der sich das Landratsamt dazu verpflichtet, von weiteren, über die im Vertrag geregelten Maßnahmen hinausgehenden Anforderungen abzusehen.

1. Sanierungsvertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag

Der Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG stellt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 54 LVwVfG dar (Landmann/Rohmer/Dombert, UmweltR, § 13 BBodSchG Rn. 34, 40). Somit kommt hauptsächlich neben dem Fachrecht das Normgefüge der §§ 54 ff. LVwVfG zur Anwendung (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 52). Der öffentlich-rechtliche Vertrag verfügt dabei über die gleiche Grundstruktur wie jeder Vertrag auf allen anderen Rechtsgebieten. Er ist grundsätzlich wie der privatrechtliche Vertrag der von zwei oder mehreren Rechtssubjekten übereinstimmend erklärte Wille, eine von den Vertragspartnern beabsichtigte bestimmte rechtliche Wirkung herbeizuführen; er setzt also mindestens zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus, die eine Rechtsfolge - hier die Sanierung des belasteten Grundstücks - herbeiführen, weil diese beiderseitig gewollt ist (Stelkens/Bonk/Sachs/Bonk/Neumann/Siegel, VwVfG, § 54 Rn. 18).

Da es kein generelles Handlungsformverbot für Verträge im Bereich der Gefahrenabwehr gibt, ist ein Vertrag über Gefahrenabwehrverpflichtungen prinzipiell allgemein anerkannt (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs/*Bonk/Neumann/Siegel*, VwVfG, § 54 Rn. 147, 150) und wird durch die Klarstellungsfunktion des § 13 Abs. 4 BBodSchG bestätigt. Bei der inhaltlichen Gestaltung des Sanierungsvertrages ist zu bedenken, dass für die Verwaltung beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge keine uneingeschränkte Vertragsfreiheit im Sinne der Privatautonomie gilt. Vielmehr ist sie als Träger öffentlicher Gewalt an den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung und somit bei der Vertragsgestaltung vor allem an den Vorrang des Gesetzes gebunden. Dies bedeutet, dass die Behörde im Vertrag von materiellen gesetzlichen Vorgaben wie zum Beispiel dem vorgegebenen Sanierungsstandard des § 4 Abs. 3 BBodSchG grundsätzlich nicht abweichen darf. Tut die Behörde dies dennoch, so ist der Vertrag rechtswidrig oder nach Maßgabe des § 59 LVwVfG sogar nichtig (*Frenz/Heßler* in NVwZ 2001, 13, 14).

2. Maßnahmenersetzende Funktion

Sanierungsvereinbarungen stellen eine grundsätzlich zulässige und nach der Erfahrung des Unterzeichners auch übliche Alternative zu einer behördlichen Sanierungsanordnung (subordinationsrechtliches Handeln) dar.

Altlasten berechtigen auch dann zu behördlichen Eingriffen, wenn (noch) keine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Es reicht aus, dass Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit durch die Altlast hervorgerufen werden können (*Erbguth/Schlacke*, UmweltR, § 13 Rn. 25). Diese Pflicht findet seine Rechtsgrundlage in § 4 BBodSchG. Zur Wahrung der Gefahrenabwehrpflicht kann die Behörde - wie auf jedem anderen Gebiet des Verwaltungshandelns - das dazu Nötige hoheitlich durch den Erlass eines Verwaltungsaktes (§ 35 S. 1 LVwVfG) regeln, mithin eine Sanierungsanordnung treffen. Dabei ist nicht nur ein gewisses Machtgefälle zwischen den Beteiligten festzustellen, sondern es gelten insbesondere für den Erlass eines Verwaltungsaktes andere und - teilweise - strengere Bestimmtheitsanforderungen (§§ 37 ff. LVwVfG, *Frenz/Heßler* in NVwZ 2001, 13) hinsichtlich der vorzunehmenden Bodenbehandlung bei der Ermittlung und Umsetzung des Sanierungsziels. Zusätzlich birgt das hoheitliche Handeln mittels Verwaltungsakt das Risiko, dass der Adressat des Verwaltungsaktes gegen eine Sanierungsanordnung Rechtsbehelfe ergreift, die das Verfahren erheblich in die Länge ziehen können (*Landmann/Rohmer/Dombert*, § 13 BBodSchG Rn. 35).

Gerade die Ermittlung, Erfassung und Sanierung von kontaminiertem Boden ist geprägt von tatsächlichen, technischen und rechtlichen Unwägbarkeiten (Aspekt der Rechtssicherheit bei Frenz, BBodSchG, § 13 Rn. 96). Aus diesem Grund hat sich der Abschluss eines Sanierungsvertrages als effektiveres Steuerungsmittel herausgebildet. Hier treten neben das klassische einseitige Handlungsmittel des Ordnungsrechts mit gebietenden, verbotenden oder rechtsgestaltenden Verwaltungsakten zunehmend Verhaltensweisen, mit denen nicht mehr primär auf Befehl und Zwang, sondern tendenziell auf Kooperation, Partizipation und Akzeptanz der Beteiligten gesetzt wird (Stelkens/Bonk/Sachs/Bonk/Neumann/Siegel, VwVfG, § 54 Rn. 147; Landmann/Rohmer/Dombert, § 13 BBodSchG Rn. 37; Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 52). Der Staat befiehlt möglichst nicht mehr, sondern bietet Anreize zu selbstverantwortlichem Tun, kann aber auch dort nachdrücklich sein, sodass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden können, der Vertragspartner aber dennoch seiner vertraglichen Pflicht nachkommen will und letztlich auch muss (Frenz/Heßler in NVwZ 2001, 13 f.).

Der Umstand, dass das Landratsamt Rastatt statt einer Sanierungsanordnung mit dem Pflichtigen eine Sanierungsvereinbarung getroffen hat, ist daher per se nicht zu beanstanden.

3. Zulässigkeit der getroffenen Freistellungsklausel

Fraglich ist, ob die (weitgehende) Freistellungsklausel in dem Sanierungsvertrag zulässig und rechtmäßig ist. Nach § 3 des Sanierungsvertrages wird die Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG von einer weitergehenden Inanspruchnahme freigestellt, die über das vereinbarte Sanierungsverfahren hinausgeht. Konkret heißt es dort in § 3, dass „der Landkreis Rastatt (sich) verpflichtet, Pfeleiderer Infrastrukturtechnik nicht zur Durchführung von Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, die durch eine dauerhafte Entsiegelung oder eine eventuell künftig aufgenommene sensible Nutzung ausgelöst werden, soweit diese Entsiegelung oder Nutzungsänderung nicht selbst oder im Auftrag von Pfeleiderer Infrastrukturtechnik durchgeführt wird“.

Dadurch wird die Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG dem Wortlaut nach auch bei einer später eintretenden Änderung der einschätzungsrelevanten Sachlage von einer Haftung freigestellt.

Für den Sanierungsverantwortlichen ist die Freistellungsregelung aus mehreren Gründen von großer Bedeutung. Der Sanierungspflichtige möchte in etwa wissen, welche finanziellen Belastungen auf ihn zukommen und wann die Sanierungsmaßnahmen beendet werden können.

Die Freistellung von der Haftung für darüber hinaus gehende Anforderungen schafft für den Sanierungspflichtigen und für die zuständige Behörde Rechtssicherheit. Sie ist unabdingbare Voraussetzung dafür, dass ein kontaminierter Boden mit gegebenenfalls hohem Investitionsaufwand saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Einseitige Sanierungsanordnungen der zuständigen Behörde können diese Rechtssicherheit in diesem Umfang nicht schaffen (*Steiner/Söntgerath* in TerraTech 2001, 24, 27).

Allgemein anerkannt ist, dass die zuständige Behörde den Sanierungsverantwortlichen und den Investor grundsätzlich freistellen kann und dass eine Freistellung im Rahmen eines Sanierungsvertrages geregelt werden kann (*Fischer* in BauR 2000, 833, 843, *Schlemminger/Böhn* in NVwZ 2010, 354, 356, *Steiner/Söntgerath* in TerraTech 2001, 24, 27). Rechtsgrundlage für eine Haftungsfreistellung des Sanierungsverantwortlichen sind die Ermessensvorschriften der §§ 9 Abs. 2 und 10 Abs. 1 BBodSchG. Hiernach kann die zuständige Behörde die erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen gegenüber den Verantwortlichen anordnen. Der Begriff „kann“ bedeutet, dass der Behörde ein Ermessen zusteht, ob und gegenüber wem sie Maßnahmen verfügt (Entschließungs- und Auswahlermessen) und ob und in welchem Umfang die Behörde den Pflichtigen von über die vereinbarten Maßnahmen hinausgehenden Anforderungen freistellt. Beschränkt wird dieses Ermessen durch das Gebot der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit (*Fischer* in BauR 2000, 833, 841, *Sahm* in UPR 1999, 374, 376 f.), wie es ebenfalls § 4 Abs. 3 Satz 3 BBodSchG vorsieht.

Insofern steht nicht das „Ob“ einer Freistellungsklausel infrage, sondern nur, in welchem Umfang freigestellt werden darf. Diesbezüglich differenziert die o.g. Klausel nicht nach Nutzungsarten, sondern spricht lediglich allgemein von einer möglicherweise „zukünftigen sensibleren Nutzung“. Die Forderung, weitergehende Maßnahmen vorzunehmen, als die vereinbarte hydraulische Sanierung nach § 2 des Vertrages, soll dann ausgeschlossen sein.

Grundsätzlich ist eine Sanierungsvereinbarung - und damit auch die Freistellungsklausel - dann nichtig gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG in Verbindung mit § 59 LVwVfG, wenn sich die Behörde mittels eines Vertrages über ihre gesetzlichen Pflichten, wie etwa die Gefah-

renabwehr bei Altlasten, hinwegsetzt und einen offensichtlich diesem Zweck zuwiderlaufenden Vertrag abschließt. Nach dem hier zugrundeliegenden Sachverhalt wurden die relevanten Umstände im Rahmen des Sanierungsplanes den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend erfasst. Auf dieser Grundlage wurde die Sanierungsmaßnahme in Form eines Sanierungsvertrages festgeschrieben. Dabei gingen beide Seiten davon aus, alles Erforderliche getan zu haben, um die Altlasten entsprechend einer effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen (zu der Frage, in welchem Umfang sich damals bereits abzeichnende Planungen der Gemeinde für eine sensible Nutzung des Areals hätten Berücksichtigung finden müssen, siehe unten).

Nach den hier gegebenen Umständen kann folglich keine Nichtigkeit angenommen werden. Diese Einschätzung kann nur durch den Nachweis erschüttert werden, dass die Beteiligten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits wussten, dass höchst wahrscheinlich noch weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, oder wussten, dass durch die vereinbarten Maßnahmen der Standard des § 4 Abs. 3 BBodSchG nicht erreicht wird (*Schlemminger/Böhn* in NVwZ 2010, 354, 356). Für diese Einschätzung ist nach Aktenlage kein Raum. Zumindest hat das Landratsamt Rastatt nicht die Augen vor der Wirklichkeit in dem Maße verschlossen, dass die genannten Voraussetzungen erfüllt waren. Gerade im Falle von Altlasten sind die tatsächlichen Feststellungen schwierig zu treffen und unterliegen immer einer schwer beherrschbaren Unsicherheit. Dies führt zu einem weiten Einschätzungsspielraum der zuständigen Fachbehörde, den man ihr zur Konfliktbewältigung zugestehen muss. Je größer die bestehende Ungewissheit der Vertragsparteien über Art und Umfang der Kontamination ist, desto größer ist die Flexibilität bei der Festlegung der Sanierungsziele und bei der Formulierung einer Freistellungsklausel (*Schlemminger/Böhn* in NVwZ 2010, 354, 357). Andere in Frage kommende Sanierungsmaßnahmen könnten daneben die Verhältnismäßigkeitschwelle überschreiten, da sie mit wesentlich höheren Investitionskosten verbunden sind, sodass auch aus diesem Aspekt die Freistellungsvereinbarung rechtmäßig ist (zur Frage der Verhältnismäßigkeit siehe sogleich).

Ergeben sich losgelöst von dieser Betrachtungsweise andere schwerwiegende Veränderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art, kann nur eine Vertragsanpassung nach § 60 LVwVfG angedacht werden (so auch *Schlemminger/Böhn* in NVwZ 2010, 354, 356).

4. Nichtigkeit des Vertrags wegen fehlender bzw. unzureichender Beteiligung der Gemeinde Gernsbach?

Es stellt sich sodann die Frage, ob die Sanierungsvereinbarung deshalb nichtig ist und somit weitergehenden Dekontaminierungsanordnungen nicht im Wege stünde, weil beim Abschluss bzw. im Vorfeld des Abschlusses der Sanierungsvereinbarung die Standortgemeinde nicht (hinreichend) beteiligt worden ist.

a) Erfordernis einer Beteiligung

Von § 58 LVwVfG werden grundsätzlich sowohl Verpflichtungsverträge als auch Verfügungsverträge erfasst. Der Sanierungsvertrag als Verpflichtungsvertrag unterfällt dem Regelungsregime der §§ 54 ff. LVwVfG in Verbindung mit § 13 Abs. 4, 6 BBodSchG. Als solches gilt, dass die Rechtswirkung sich nur zwischen den Vertragsparteien, nicht zugleich gegenüber Rechtssubjekten, die am Vertragsschluss nicht beteiligt sind, äußert (*Bonk/Neumann/Siegel* in *Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG*, § 58 Rn. 7, 9). Nach § 58 Abs. 2 LVwVfG wird ein Vertrag, der anstatt eines Verwaltungsakts geschlossen wird, erst dann wirksam, wenn die Behörde, die bei Erlass des Verwaltungsakts hätte mitwirken müssen, entsprechend mitwirkt.

Ein Vertrag zu Lasten Dritter ist im Verwaltungsrecht grundsätzlich unzulässig und nur mit Zustimmung wirksam (*Bonk/Neumann/Siegel* in *Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG*, § 58 Rn. 2). Ob es sich dabei um einen allgemeinen Rechtsgedanken handelt, wie es im Privatrecht der Fall ist, kann dahinstehen, wenn die Stadt Gernsbach sich ohnehin nicht auf ein Beteiligungsrecht berufen kann.

Als Gemeinde steht ihr das verfassungsmäßige Recht aus Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG zu, das Gemeindegebiet im Rahmen ihrer Planungshoheit entsprechend ihrer städteplanerischen Ziele zu überplanen und Baurecht zu schaffen, das es zu beachten gilt. Insofern stellt das rechtliche Gutachten von Herr Dr. Birkmann vom 06.10.2008 zu Recht darauf ab, dass etwa bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34, 35 BauGB die Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB zu erfolgen hat (S. 18 f. des Gutachtens). Sieht der Vertrag z.B. die Verpflichtung einer Gemeinde in dem Vertrag vor, eine Baugenehmigung zu erteilen, wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Gemeinde ihr nach § 36 BauGB erforderliches Einvernehmen erteilt hat (*Sahm* in *UPR* 1999, 374, 378). Eine solche Verpflichtung zur Erteilung einer Genehmigung sieht der Sanierungsvertrag aber ge-

rade nicht vor. Es bleibt insofern zunächst festzuhalten, dass keine unmittelbare Beteiligungspflicht der Gemeinde aufgrund einer im Vertrag selbst enthaltenen Genehmigungsbedürftigkeit, für die die Gemeinde zuständig gewesen wäre, bestanden hat.

b) Tatsächlich erfolgte Beteiligung

Die Gemeinde Gernsbach wurde vom Landratsamt Rastatt nur unregelmäßig von den Vorgängen in Kenntnis gesetzt, die zwischen der Firma Pfeleiderer Infrastruktortechnik GmbH & Co. KG und dem Landratsamt Rastatt stattfanden. Bei Erstellung und Abschluss des Sanierungsplans sowie bei der Verbindlichkeitserklärung durch das Landratsamt wurde die Stadt Gernsbach nicht unmittelbar mit in die Verhandlungen und Erörterungen einbezogen. Im Zuge der ersten Nutzungsüberlegungen von Restflächen kam es zunächst nur zu einer telefonischen Anfrage am 17.09.2004. Dabei wurde mitgeteilt, dass bei den Untersuchungen eine gewerbliche Folgenutzung zugrunde gelegt wurde. Bei abweichender Nutzung müssten demnach weitere Maßnahmen ergriffen werden. Eine Einladung der Stadt Gernsbach zu den Gesprächen mit den Beteiligten fand nicht statt, sodass sich die Stadt Gernsbach selbst darum bemühte.

Der Gemeinderat wurde erstmals im Rahmen des Sachstandsberichts zum Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte“ am 13.12.2004 in nichtöffentlicher Sitzung mit der Thematik des Pfeleiderer-Areals konfrontiert. In der folgenden öffentlichen Gemeinderatssitzung am 31.01.2005 wurde dann eine umfangreichere Erörterung vorgenommen.

Die Stadt Gernsbach hat in der Folge ebenfalls wieder nur beiläufig von dem Sanierungsvertrag zwischen dem Landratsamt und der Firma Pfeleiderer Infrastruktortechnik GmbH & Co. KG erfahren. Lediglich im Zuge des Antrags auf Erteilung eines Negativzeugnisses durch die Gemeinde war den übersandten Urkunden der Sanierungsvertrag als Anhang beigelegt.

Trotz dieses, aus gemeindlicher Sicht, wenig aufgeschlossenen Informationsflusses bedurfte es vorliegend aber nach Maßgabe des Bauplanungs- und Bodenschutzrechts keiner Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung durch die Stadt Gernsbach für die Sanierungsvereinbarung.

Zunächst ist die Stadt Gernsbach nicht Eigentümerin des Pfeleiderer-Areals. Das Landratsamt Rastatt ist als Umweltamt zuständige Bodenschutzbehörde. Als die von Gesetzes wegen zuständige Verwaltungsbehörde soll sie ihrer Konzeption nach gerade durch die Bündelung fachlicher Kompetenzen für eine zentrierte und abschließende Lösung der Konfliktlagen Sorge tragen. Demnach muss ihr auch die Kompetenz zustehen, alle betreffenden Umstände zu regeln. Daher kann die zuständige Behörde den Sanierungsplan im Zuge des Vertragsschlusses für verbindlich erklären, § 13 Abs. 6 Satz 1 BBodSchG. Weiter hat der für verbindlich erklärte Plan Konzentrationswirkung. Das heißt, er schließt andere behördliche Entscheidungen grundsätzlich mit ein, soweit sie im Einvernehmen mit der jeweils zuständigen Behörde erlassen wurden.

Für die Frage der Einbindung der Stadt Gernsbach in das (Verwaltungs-)Verfahren kommt es insbesondere darauf an, ob das Gesetz eine solche Beteiligung vorgibt.

Dabei kommt die Zustimmung, Mitwirkung und Anhörung Betroffener in Betracht. Das Erfordernis der Zustimmung oder Mitwirkung ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages. Die Anhörung zielt lediglich auf einen Austausch der Interessenlagen ab. Entsprechende Erfordernisse statuieren etwa §§ 6 Abs. 1, 10 Abs. 2, § 36 BauGB i.V.m. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG (siehe oben und *Uechtritz* in Handbuch VerwVerf, Teil 3 A Rn. 75). Nicht konsensabhängige Beteiligungsformen wie etwa die bloße Anhörung werden nicht von § 58 Abs. 2 LVwVfG erfasst (*Bonk/Neumann/Siegel* in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, § 58 Rn. 27 mwN).

Der Abschluss eines Sanierungsvertrages ist eine Möglichkeit, im Dialog mit dem Vertragspartner einen Sachverhalt zu regeln, für den die handelnde Behörde ebenfalls einen Verwaltungsakt nach § 35 S. 1 LVwVfG hätte erlassen können (*Bonk/Neumann/Siegel* in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, § 58 Rn. 25). Eine Beteiligung Dritter - hier etwa der Stadt Gernsbach im Rahmen ihrer tangierten (Planungs-) Interessen - ist nur dann zwingende Wirksamkeitsvoraussetzung, wenn die entsprechenden Fachgesetze dies vorschreiben. Das Bundes-Bodenschutzgesetz oder die Bundes-Bodenschutzverordnung sehen dies so jedoch nicht vor. Nach dem Fachrecht kommen die allgemeinen Vorschriften des LVwVfG lückenfüllend zur Anwendung, mithin die §§ 54 ff. LVwVfG. Diese sehen ebenfalls keine besondere Beteiligung der Gemeinde vor.

Letztlich bleibt es bei der formellen Konzentrationswirkung des § 13 Abs. 6 BBodSchG. Die Behörden - hier die Stadt Gernsbach - deren Genehmigungen ansonsten zur Durchführung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen erforderlich wären, verlieren ihre Wahrnehmungszuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse (Dombert in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, § 13 BBodSchG Rn. 29; *Neumann/Külpmann* in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, § 75 Rn. 13 f.). Die Wasserrechtbehörde, die wegen des Grundwasserbezugs der Bodenverunreinigungen zu beteiligen war, wurde verfahrensrechtlich unbedenklich miteinbezogen und hat eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

c) Folgen einer unterbliebenen bzw. unzureichenden Beteiligung

Nach dem bisher gefundenen Ergebnis, war die Stadt Gernsbach nicht oder nicht zwingend beim Vertragsschluss zu beteiligen. Dies ergibt sich in Ermangelung einer Rechtsgrundlage, die bei fehlender Beteiligung eine Nichtigkeit des Verwaltungsaktes oder des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Folge haben könnte. Über dies ist folgendes zu bedenken: Ein ohne die Drittbeteiligung geschlossener Vertrag ist nicht schon deshalb zwischen den Hauptparteien unwirksam, sondern nur subjektiv-relativ schwebend unwirksam gegenüber den betroffenen Dritten (nicht beteiligten Behörden) (Stelkens/Bonk/Sachs/Bonk/Neumann/Siegel, VwVfG, § 58 Rn. 29 ff.).

§ 59 LVwVfG sieht weitere Nichtigkeitsgründe vor. Insbesondere § 59 Abs. 2 Nr. 2 iVm § 46, § 28 LVwVfG. Demnach ist ein Vertrag nach § 54 S. 2 LVwVfG - wie vorliegend bei einem Sanierungsvertrag als Austauschvertrag gegeben - nichtig, wenn ein Verwaltungsakt mit entsprechendem Inhalt nicht nur wegen eines Verfahrens- oder Formfehlers im Sinne des § 46 LVwVfG rechtswidrig wäre und dies den Vertragschließenden bekannt war.

Grundsätzlich ist dem Beteiligten, in dessen Rechte per Verwaltungsakt eingegriffen wird - oder entsprechend durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag - die Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern, § 28 Abs. 1 LVwVfG. Dabei kann die Aufhebung eines Verwaltungsaktes nicht allein deshalb beansprucht werden, weil er unter Verletzung von Vorschriften über das Verfahren, die Form oder die örtliche Zuständigkeit zustande gekommen ist, wenn offensichtlich ist, dass die Verletzung die Entscheidung in der Sache nicht beeinflusst hat, § 46 LVwVfG. Eine Verletzung wäre danach etwa dann an-

zunehmen, wenn das Landratsamt Rastatt absichtlich die Stadt Gernsbach außer Acht gelassen hätte, um so ihre eigenen Zielvorstellungen durchsetzen zu können, mithin die Vertragspartner auf dem Umweg des öffentlich-rechtlichen Vertrags in positiver Kenntnis einen rechtswidrigen Erfolg angestrebt hätten (Kopp/Ramsauer/Ramsauer, VwVfG, § 59 Rn. 23; Stelkens/Bonk/Sachs/Bonk/Neumann/Siegel, VwVfG, § 59 Rn. 37). Dabei muss aber festgehalten werden, dass das Landratsamt zunächst im Jahr 2005 den Gemeinderat Gernsbach unterrichtete und auch nach dem Zuständigkeitsgefüge des Bundes-Bodenschutzgesetzes sachlich und örtlich zuständige Behörde ist. Damit ist die Erheblichkeitsschwelle für die Annahme der Nichtigkeit nicht überschritten. Wegen der subjektiven Anforderungen, deren Vorliegen praktisch schwer nachweisbar sind (so auch Kopp/Ramsauer/Ramsauer, VwVfG, § 59 Rn. 23), ist die Weiterverfolgung dieses Ansatzes schon aus tatsächlichen Gründen nicht erfolgversprechend.

5. Ergebnis

Einer weitergehenden Verpflichtung steht der rechtswirksame Sanierungsvertrag entgegen.

II. Bestünde eine Verpflichtung der Firma Pfeiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG oder Dritter zur vollständigen (oder zumindest teilweisen) Dekontaminierung des Pfeiderer Areals, in dem (hypothetischen) Fall, dass der Sanierungsvertrag nichtig wäre?

Im Sinne des in diesem Gutachten verfolgten Best-Case-Ansatzes wird nachfolgend weiter geprüft, ob eine Verpflichtung der Firma Pfeiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG oder Dritter zur vollständigen (oder zumindest teilweisen) Dekontaminierung des Pfeiderer Areals bestünde, wenn der Sanierungsvertrag – entgegen dem Ergebnis des vorstehenden Gutachtenteils – nichtig wäre.

1. Sanierungsanordnung gem. § 4 BBodSchG

Die Sanierungsanordnung nach § 10 Abs. 1 S. 1 in Verbindung mit § 4 BBodSchG ist - neben dem Abschluss eines Sanierungsvertrags - die klassische Handlungsform der Verwaltung (siehe oben) und stellt gegenüber dem Adressaten einen Verwaltungsakt

nach § 35 Satz 1 LVwVfG dar. Nach § 10 Abs. 1 S. 1 BBodSchG kann die zuständige Behörde zur Erfüllung der sich aus § 4 BBodSchG ergebenden Pflichten die notwendigen Maßnahmen treffen. In § 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG sind gefahrenabwehrende Bodenschutzpflichten enthalten. Soweit schädliche Bodenveränderungen (oder Altlasten) eingetreten sind, richtet sich das weitere Vorgehen nach der repressiven Beseitigungspflicht des § 4 Abs. 3 BBodSchG. Boden, Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerunreinigungen sind demnach so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (vgl. § 4 Abs. 3 S. 1 BBodSchG; Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 33).

2. Grundsätzliches Sanierungsziel

Grundsätzliches Ziel der Sanierung ist es, den Boden nachhaltig zu sanieren; es dürfen dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen von dem Grundstück ausgehen, § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG. Generell begrenzt wird die Sanierungsverpflichtung durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Gefordert werden nur geeignete, erforderliche und angemessene Maßnahmen. Das Sanierungsziel ist nach § 4 Abs. 4 BBodSchG nutzungsbezogen festzulegen, wodurch wirtschaftlich übermäßig belastende Sanierungen vermieden werden (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 35).

3. Sanierungsziel bezogen auf das Entstehen der Bodenverunreinigung

Der Gesetzgeber differenziert bei dem Inhalt der Sanierungspflicht danach, ob die schädliche Bodenveränderung nach dem 01.03.1999 (sogenannte Neulasten) oder bis zu diesem Zeitpunkt (Altlast) entstanden ist: Bei Neulasten sind die Schadstoffe soweit zu beseitigen, wie der Boden zum 01.03.1999 belastet war, § 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchG. Eine Einschränkung für den gutgläubigen Verursacher ist nach § 4 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG vorgesehen. Für die übrigen Fälle sieht der Gesetzgeber die Beseitigung der Schadstoffe (Dekontamination) und die Sicherung als gleichwertig an, falls diese eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert, § 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG. Falls Sanierung oder Sicherung nicht möglich oder unzumutbar sind, reduziert sich die Pflicht auf die Durchführung von sonstigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen, § 4 Abs. 3 Satz 3 BBodSchG.

4. Nutzungsbezogenes Sanierungsziel

§ 4 Abs. 4 BBodSchG legt fest, dass bei der Durchführung von boden- und altlastenbezogenen Maßnahmen nach den Abs. 1-3 die Nutzung des betroffenen Grundstücks zu berücksichtigen ist. Die Vorschrift versperrt damit den Weg, das Multifunktionalitätsprinzip zum Sanierungsmaßstab zu machen, also vorzusehen, dass auf jeder Fläche jede Art von Nutzung möglich sein muss (Dombert in Landmann/Rohmer, § 4 BBodSchG Rn. 67).

Den Rahmen für die festzulegenden Sanierungsziele bildet die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks. Das Planungsrecht hat damit maßgebliche Bedeutung für die Erfüllung aber auch Steuerung umweltrechtlicher Anforderungen. Bodenschutzrechtliche Relevanz haben damit zunächst die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei Fehlen planungsrechtlicher Festsetzungen bestimmt die Gebietsprägung unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung das Schutzbedürfnis. Nur soweit sich hieraus ein Schutzbedarf ergibt, gibt es eine Verpflichtung, schädliche Bodenveränderungen zu sanieren (Schink, DÖV 1999, 797/806).

Nicht alle Flächen müssen demgemäß in vollständiger Weise dekontaminiert werden. Das Schutzbedürfnis hängt bei Bodenveränderungen von der tatsächlichen oder rechtlich zulässigen Nutzung ab. Die Verknüpfung von Planungs- und Bodenschutzrecht wird besonders deutlich am Beispiel des Flächenrecyclings, also der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Geht es um die Bewältigung von Bodenkontaminationen mit planungsrechtlichen Mitteln, ist freilich zu beachten, dass das Bodenschutzrecht gefahrenabwehrorientiert ist, während das Recht der Bauleitplanung des BauGB von der Vorsorgefunktion geprägt ist und damit auch unterhalb der Gefahrenschwelle des Bodenschutzes Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten hat (Dombert in Landmann-Rohmer, a.a.O., § 4 Rn. 70).

Dieser Unterschied ist zu beachten, wenn es bei Aufstellung eines Bebauungsplanes um die Bewertung vorhandener Bodenveränderungen oder Altlasten geht. Bedeutung erlangt in diesem Zusammenhang die Rechtsprechung des BGH zur Berücksichtigung von Bodenkontaminationen in der Bauleitplanung. Die Wechselwirkungen zwischen Bodenschutzrecht und Planungshoheit der Gemeinde stellen sich demnach wie folgt dar: Eine Gemeinde muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung zunächst das Gefahrenpotenzial einer Altlast ermitteln und bewerten. Wenn eine Bodenbelastung positiv bekannt ist, kann für Flächen eine Nutzung nur insoweit ausgewiesen werden, wie von den Böden dieser Flä-

chen keine Gefahr für die Nutzung und von der Nutzung keine Gefahr für die Böden (einschließlich des Wasserhaushalts) ausgeht (Sparwasser/Edelbluth, Kölner Handbuch Verwaltungsverfahren, 3. Aufl. 2017, S. 802). Die Bauleitplanung setzt also eine gefahrenfreie Nutzbarkeit der Grundstücke voraus, was bedeutet, dass bei Inkrafttreten des Bebauungsplans sichergestellt sein muss, dass die Verwirklichung der festgesetzten Nutzung ohne Schaden möglich ist (BGH, Urteil vom 06.07.1989, Az. III ZR 251/87).

Mit anderen Worten und zusammengefasst: Der Planungshoheit einer Gemeinde werden durch vorhandene Altlasten Grenzen gesetzt - umgekehrt kann eine Gemeinde nicht mittels ihrer Planungshoheit ein bestimmtes Sanierungsniveau erzwingen. Diese Beschränkungen der Planungshoheit aufgrund einer vorhandenen Altlast gehen sogar so weit, dass sich eine Gemeinde amtspflichtwidrig verhält und ihrerseits Schadensersatz leisten muss, wenn sie in Kenntnis einer bestehenden Altlast eine im Hinblick auf die vorhandene Altlast unverträgliche Nutzung für das Altlast-Areal vorsieht (BGH, Urteil vom 14.10.1993, Az. III ZR 156/92, juris).

5 Rechtliche Anforderungen an eine bodenschutzrechtliche Sanierungsmaßnahme

Eine Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des im fremden Eigentum liegenden Geländes, soll aus gesetzgeberischer Perspektive nicht den Weg für eine offensichtliche „Billigsanierung“ freimachen, wenn diese nicht zur Sanierung der Altlast dienen kann. Der Gefahr von „Billigsanierungen“ wird durch die Bezugnahme auf den Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen begegnet (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 35, VGH Baden-Württemberg, NVwZ 2013, 1100). Letztlich obliegt es der Behörde, ihr Ermessen bei der Auswahl der bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahme unter Beachtung der Gefahrenabwehrpflicht auszuüben.

6. Zulässigkeit der Inanspruchnahme der Pfeleiderer GmbH als Rechtsnachfolgerin der Verursacherin oder Eigentümerin des Areals

Die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers und des Inhabers der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück entspricht der Figur des Zustandsstörers. Der Zustandsstörer übt die tatsächliche oder rechtliche Sachherrschaft über die Sache aus, von der die Gefahr oder Störung ausgeht (§ 7 PolG). Dies ist vorliegend durch den mit Schadstoffen nachweislich kontaminierten Boden unzweifelhaft gegeben. Die Eigentümerstellung der

Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG ist auch unbestritten. Ein Verschulden ist nach der Konzeption des BBodSchG sowie dem Polizeirecht nicht erforderlich, um die Verantwortlichkeit des Zustandsstörers zu begründen (Fluck/Frenz/Fischer/*Fluck*, BodenschutzR-Kommentar, Bd. 6, § 4 Rn. 164).

Bei der Auswahl des in Anspruch zu nehmenden Störers käme auch die vorherige Eigentümerin und Rechtsnachfolgerin sowie sogar Verhaltensstörerin Katz & Klumpp AG in Betracht, die hauptsächlich bodenkontaminierende Stoffe in das Erdreich einsickern ließ. Letztlich ist eine Inanspruchnahme allerdings aufgrund der verstrichenen Zeit und mangels Haftungssubjekt aussichtslos. Des Weiteren kommt eine Inanspruchnahme für einen Verhaltens- oder Zustandsstörer nach 1975 wegen des Verbots der Rückwirkung von Gesetzen kaum in Betracht (so etwa Landmann/Rohmer/*Dombert*, BBodSchG, § 4 Rn. 36).

Bei der Inanspruchnahme im Rahmen des Ermessens muss sich die Behörde vom Effektivitätsgebot bei der Störungsbeseitigung leiten lassen (*Finger* in NVwZ 2011, 1288, 1289). Beim pflichtgemäßem Ermessen der Behörde stellt die Rechtsprechung darauf ab, ob sie die Nähe zur Gefahr, deren Beherrschung und Effektivität der Gefahrenabwehr durch den Störer und des Grades der Verursachung korrekt eingeschätzt hat (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 46 ff.; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 18.12.2012, Az. 10 S 744/12, juris; OVG Berlin, Urt. v. 24.2.2011, Az. 11 B 10.09, juris; VGH Kassel, ZfIR 2006, 248; vgl. aber auch VGH Baden-Württemberg, ZUR 2008,430,432; Schmitt/Leitzke, ZUR 2006, 78, 79; OVG Lüneburg, Urt. v. 31.05.2016, Az. 7 LB 59/15, juris). Unter mehreren Störern gibt es zunächst keine Rangfolge, die dem Gesetz zu entnehmen wäre (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 18.12.2012, Az. 10 S 744/12 Rn. 36 mwN; VGH Kassel, ZfBR 2006, 248). Da eine Inanspruchnahme nur hinsichtlich der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG in Betracht kommt, beschränkt sich das Ermessen auch auf sie als Zustandsstörerin im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG. Die Eigentümerstellung genügt dafür (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 44 f., OVG Lüneburg, Urt. v. 31.05.2016, Az. 7 LB 59/15, juris).

7. Ermessensausübung bezüglich der Sanierungsmaßnahme

Kommt es zu einer Neubetrachtung der Altlastensituation unter Außerachtlassung des Sanierungsvertrages - aber dennoch unter den als zutreffend eingeschätzten Ergebnissen des Gutachtens der ARCADIS CONSULT GmbH -, so stellt sich die Frage, ob die

Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser (der Wirkungspfad Boden-Mensch ist nach der Bewertung der Fachgutachter nicht betroffen) zwingend eine andere Sanierungsmaßnahme hätte zur Folge haben müssen.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, hat das Bundes-Bodenschutzgesetz lediglich die Gefahrenabwehr für Mensch und Umwelt im Blick, § 4 Abs. 3 BBodSchG in Verbindung mit § 5 BBodSchV. Darüberhinausgehende Maßnahmen können grundsätzlich nicht verlangt werden. Der Bodenschutz muss aber bei der Ermessensausübung genügend beachtet werden (Staatszielbestimmung nach Art. 20a GG, Art. 3a LV; *Kügel* in NJW 2004, 1570, 1577). Mögliche Ermessenserwägungen sind bei der Maßnahmenauswahl insbesondere ein möglichst einfaches und endgültiges Erreichen des gewünschten Erfolges, der Grad von Nachteilen für den Maßnahmenadressaten - zumal es sich vorliegend nicht um den Verursacher der Bodenverunreinigung handelt - sowie die persönliche und sachliche Leistungsfähigkeit (Landmann/Rohmer/Dombert, § 4 BBodSchG Rn. 17; *Schink* in DVBl. 1986, 161, 168). Dabei muss beachtet werden, dass nicht ohne Weiteres eine „Luxussanierung“ (VGH Baden-Württemberg NVwZ 2013, 1100), also etwa der Totalaushub des betroffenen Areals, verlangt werden kann (in die gleiche Richtung Fluck/Frenz/Fischer/*Fluck*, BodenschutzR-Kommentar, Bd. 6, § 4 Rn. 111).

Nach den Feststellungen des ARCADIS-Gutachtens lassen sich zwar teils deutliche Grenzwertüberschreitungen feststellen. Jedoch wird nach Ansicht der Gutachter unter Zugrundelegung eines Verfahrens der hydraulischen Sicherung das Grundwasser gereinigt und der Boden durch eine Versiegelung hinreichend geschützt. Dies auch und insbesondere durch die Berücksichtigung der bisherigen und zukünftigen Nutzung durch die Eigentümerin Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG. Wenn das Verfahren durchgeführt wird, kann nach den bisherigen Ergebnissen eine Gefährdung für den Menschen wirksam begegnet werden.

Ist die Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 3 BBodSchG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 - 4 BBodSchV durch das hydraulische Sicherungsverfahren gewährleistet, scheidet eine andere, wenn auch effektivere Sanierungsmaßnahme aus.

8. Verhältnismäßigkeit

Jedes behördliche Handeln findet seine Schranken in dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bzw. des Übermaßverbotes, § 40 LVwVfG. Die Ermessensentscheidung darf

nicht außer Verhältnis zu dem Zweck der gesetzlichen Ermächtigung stehen. Weitere Schranken ergeben sich aus dem Grundsatz der Zumutbarkeit (Kopp/Ramsauer/Ramsauer, VwVfG, § 40 Rn. 48). Dieser Aspekt begrenzt zusätzlich noch einmal die Haftung eines Pflichtigen auch im Bereich der Gefahrenabwehr. Mit anderen Worten: Selbst lediglich gefahren-abwehrende (und nicht etwa sanierende bzw. dekontaminierende Maßnahmen) wären ermessensfehlerhaft und damit rechtswidrig, wenn solche Gefahren-Abwehrmaßnahmen für den Pflichtigen unzumutbar wären.

Konkret bedeutet dies für den hier vorliegenden Fall, dass die ordnungsrechtliche Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers als Zustandsstörer im Hinblick auf die Kosten der angeordneten Maßnahme durch die Angemessenheit begrenzt ist (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 45). Dies führt regelmäßig zu einer Begrenzung der Haftung in Höhe des Grundstückswertes nach der durchgeführten Sanierungsmaßnahme im Verhältnis zu dem Ausgangszustand (*Finger* in NVwZ 2011, 1288, 1289). Zwar sieht der Wortlaut von § 4 BBodSchG keine ausdrückliche Haftungsbeschränkung vor, sodass zunächst eine uferlose Störerhaftung angenommen wurde. Allerdings stellte das Bundesverfassungsgericht (Beschl. v. 16.02.2000, Az. 1 BvR 242/91 und 1 BvR 315/99) grundlegend fest, dass der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz dennoch Geltung hat und im Konflikt mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG zu einem Ausgleich gebracht werden muss. Demnach kommt ausdrücklich auch in solchen Fällen eine Unzumutbarkeit in Betracht, in denen das zu sanierende Grundstück den wesentlichen Teil des Vermögens des Pflichtigen bildet (so auch *Steiner/Söntgerath* in TerraTech 2001, 24, 26 f.). Eine Kostenbelastung, die den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteigt, kann nur dann zumutbar sein, wenn der Eigentümer das Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf genommen hat (Erbguth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 45.; *Kügel* in NJW 2004, 1570, 1575, *Finger* in NVwZ 2011, 1288, 1288 f.), etwa weil er sein Grundstück als Deponie zur Lagerung gefährlicher Stoffe angeboten oder genutzt hat.

Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen mittels des installierten hydraulischen Verfahrens werden gegenwärtig von der Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG getragen. Bei der Betrachtung der in Frage kommenden Sanierungsmaßnahmen durch das Gutachten der ARCADIS CONSULT GmbH stellt das hydraulische Sicherungsverfahren hinsichtlich der Wirksamkeit und der anfallenden (laufenden) Kosten in Höhe von geschätzten 1,2 Mio. Euro einen Mittelweg dar. Die Kosten für einen Totalaushub des Pfeleiderer-Areals betragen nach vorläufiger Einschätzung ca. 22-25 Mio. Euro. Unter wertender Betrachtung der in Einklang zubringenden Interessen sowie unter besonderer Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit und des Sanierungsziels kann vor-

liegend eine Totalsanierung aus finanziellen Aspekten nicht von der Grundstückseigentümerin verlangt werden, ohne die Angemessenheitsgrenze in unzulässiger Weise zu überschreiten.

Demgegenüber spricht allerdings nichts gegen die Inanspruchnahme der Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG im Rahmen einer verhältnismäßigen Sanierungsmaßnahme - wie sie bereits durchgeführt wird -, auch wenn die Verursachung der Altlast bereits viele Jahre zurückliegt. Die altlastenrechtliche Inanspruchnahme unterliegt nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg keiner Verjährung (ausdrücklich: VGH Baden-Württemberg UPR 1996, 239, 240; Landmann/Rohmer/*Dombert*, § 4 BBodSchG Rn. 48; BVerwG, ZUR 2006, 482; Erbuth/Schlacke, UmweltR, § 13 Rn. 56).

9. Ergebnis

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Bodenschutzbehörde vom Pflichtigen selbst dann keine vollständige oder zumindest teilweise Dekontaminierung verlangen könnte, wenn der Sanierungsvertrag nichtig wäre. Maßgeblich ist insoweit, dass vom Pflichtigen lediglich Maßnahmen zur Gefahrenabwehr verlangt werden können. Maßgeblich ist weiter, dass der Pflichtige in diesem Fall aufgrund seiner Eigentümerstellung die Nutzung des Areals bestimmen kann. Selbst wenn die Stadt Gernsbach einen Bebauungsplan mit Wohnnutzung vorsehen würde, bestünde keinerlei Verpflichtung des Eigentümers eine Wohnnutzung zu ermöglichen (und bezogen darauf die vorhandene Altlast zu sanieren). Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeit-Grundsatzes und unter Berücksichtigung, dass der Gefahrenabwehr nach den Fachgutachtern mittels der im Sanierungsvertrag benannten Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird, wären darüberhinausgehende Maßnahmen dem Pflichtigen gegenüber unverhältnismäßig und rechtswidrig.

III. Den Gutachtenauftrag ergänzende Fragestellungen

Im Kontext des Gutachtenauftrags sind Fragen aufgeworfen worden bzw. aufgekommen, die zur Vervollständigung der vorstehenden Untersuchung nachfolgend dargestellt werden sollen.

1. Ansprüche gegen Dritte

Ergebnis der vorherigen Ausführungen ist, dass es keine weitergehenden Ansprüche gegen die Pfeiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG als Zustandsstörerin gibt. Daraus erschließt sich, dass auch Ansprüche gegen Dritte nicht gegeben sind. Denn diese könnten bodenschutzrechtlich jedenfalls nicht umfangreicher haften, als die Zustandsstörerin.

Gleichwohl und vollständigkeitshalber war zu prüfen, welche Dritten überhaupt in Betracht kämen. Dies könnte einerseits das Landratsamt Rastatt sein (wenn man unterstellt, dass das Landratsamt als Bodenschutzbehörde rechtswidrig keine vollständige oder zumindest teilweise Dekontaminierung des Pfeiderer Areals verlangt hat). Andererseits käme möglicherweise der Mutterkonzern der Pfeiderer GmbH in Betracht, wenn man annähme, dass Ansprüche gegen die Pfeiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG nur daran scheitern würden, dass über dieses Unternehmen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist.

a) Ansprüche gegen das Landratsamt

Selbst wenn (was nach dem bisherigen Ergebnis der Untersuchung nicht zutreffend ist) dem Landratsamt ein fehlerhaftes (rechtswidriges) Handeln unterstellt würde, würde dies nicht zu einer Störerhaftung des Landkreises Rastatt führen.

Denn einer Behörde kommt allein aufgrund ihrer Kenntnis von einer möglichen Kontamination und ihrer gesetzlichen Zuständigkeit keine polizeirechtliche Störerhaftung begründende Garantenstellung zu, wie sie für die Unterlassenhaftung erforderlich ist. Fehlerhaftes behördliches Handeln oder behördliche Überwachungsdefizite beseitigen weder die grundsätzliche Verantwortlichkeit des Zustands- oder Verhaltensstörers, noch begründen sie eine eigene Störerhaftung der Behörde (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.09.2001 - 10 S 259/01 ZUR 2002, 227; Senatsbeschluss vom 11.12.2000 - 10 S 2075/00 - a.a.O.; Senatsbe-

schluss vom 17.03.1998 - 10 S 177/97 -VBIBW 1998, 467; VGH Bad.-Württ., Ur-
v. 19.07.1990 -5 S 2021/89; Kloepfer, NuR 1987, 7).

Denn die polizeiliche Störerhaftung steht nicht unter dem Vorbehalt einer ordnungsgemäßen Überwachung durch die Polizeibehörde. Vielmehr sind der Verursacher eines rechtswidrigen Zustandes und der Eigentümer einer störenden Sache völlig unabhängig von der Frage einer möglichen oder sogar gebotenen Kontrolle durch die zuständigen Behörden verpflichtet, den rechtswidrigen Zustand auf ihre Kosten zu beseitigen. Die Vorschriften über die Überwachungspflichten dienen dem Schutz der Allgemeinheit vor Schäden, nicht aber dem Schutz der zu überwachenden Personen vor einer Belastung mit Kosten für Maßnahmen, die zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes notwendig sind. Abgesehen davon, dass es insoweit auch an der unmittelbaren Verursachung im Sinne des Polizeirechts fehlte, würde andernfalls die Allgemeinheit zum Polizeipflichtigen, was letztlich die im Polizeirecht angelegte Differenzierung zwischen Verhaltensstörer und Zustandsstörer auflösen würde. Allein durch möglicherweise fehlerhaftes behördliches Handeln wird eine eigene Störerhaftung der Behörde mithin nicht begründet (vgl. zum Ganzen Senatsurteil vom 18.09.2001 a.a.O.).

Selbst wenn man also (entgegen dem Ergebnis der vorherigen Begutachtung und im Sinne eines Best-Case-Ansatzes) von einem fehlerhaften Verhalten des Landratsamtes ausgehen würde, würde dies nicht zu einem Dekontaminierungsanspruch gegenüber dem Landratsamt führen.

b) Anspruch gegen den „Mutterkonzern“ der Pfeleiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG

Auch hier gilt es zunächst festzuhalten, dass ein Anspruch gegen einen „Mutterkonzern“ der Pfeleiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG keinesfalls weiterreichen könnte, als ein Anspruch gegen die Pfeleiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG selbst. Dies bedeutet, dass angesichts des vorher dargelegten Ergebnisses, das gegen die Pfeleiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG keine weitergehenden Maßnahmen als diejenigen, die Gegenstand des Sanierungsvertrages sind, verlangt werden können, Gleiches auch für einen „Mutterkonzern“ gilt.

Unabhängig davon, müsste erforderlichenfalls noch weiter geprüft werden, ob gesellschaftsrechtlich ein solcher „Durchgriff“ von der Tochtergesellschaft auf die Muttergesellschaft überhaupt möglich wäre.

Gleiches gilt im Übrigen für die seitens der Bürgerinitiative aufgeworfene Frage, ob die Pfeleiderer Infrastruktur GmbH & Co. KG überhaupt insolvent ist. Da es darauf nach dem Ergebnis dieses Gutachtens nicht ankommt (siehe oben), ist diese Fragestellung nicht weiter untersucht worden. Anzumerken ist allerdings, dass der Unterzeichner dieses Gutachtens bei der Bearbeitung keinerlei Anhaltspunkte dafür gefunden hat, dass die Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG nicht insolvent sein sollte. Gegebenenfalls müsste dies aber durch einen auf insolvenzrechtliche Fragestellungen spezialisierten Anwalt noch einmal überprüft werden.

Zuerst bleibt festzuhalten, dass keine Dritten ersichtlich sind, gegen die mit Erfolgsaussichten eine vollständige oder zumindest teilweise Dekontaminierung des Areals durchgesetzt werden könnte.

2. Ansprüche, wenn die Gemeinde Gernsbach Eigentümerin des Grundstücks wäre

Sollte die Gemeinde Gernsbach Eigentümerin des Grundstücks werden, so wäre zu überlegen, ob die Gemeinde nicht aus dieser Eigentümer- bzw. Käuferstellung heraus von dem früheren Verursacher bzw. der vorangegangenen Zustandsstörerin eine Entfernung der Bodenverunreinigung beanspruchen könnte. Dieser Gesichtspunkt ist auch in der Bürgerversammlung angesprochen worden. Hierzu Folgendes:

Häufig wird ein Grundstücksverkäufer jegliche Haftung für bekannte oder auch unbekannt Altlasten im Kaufvertrag ausschließen wollen (Sparwasser/Edelbluth, Kölner Handbuch Verwaltungsverfahren, Rn. 300). Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können nämlich einen Sachmangel darstellen. Ein Sachmangel im Sinne des § 434 Absatz 1 S. 1 BGB liegt dann vor, wenn die Sache bei Gefahrübergang nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Weiß der Verkäufer um das Bestehen von Bodenkontaminationen, wird er (wenn er gut beraten ist) das Grundstück ausdrücklich als Altlastengrundstück unter möglichst exakter Beschreibung der Bodenbeschaffenheit und unter Zurverfügungstellung bereits vorhandener Bodengutachten veräußern. Durch eine solche Beschaffenheitsvereinbarung ist es möglich, für bekannte Altlasten oder schädliche Boden-

veränderungen die Mangleigenschaft des Grundstücks auszuschließen (Müggenborg, NJW 2005, 2810).

Mit anderen Worten und zusammengefasst: Angesichts der dem Insolvenzverwalter als potentiellen Veräußerer und der Gemeinde Gernsbach als potentiellen Erwerber des Grundstücks hinlänglich bekannten Altlasten-Problematik muss davon ausgegangen werden, dass im Rahmen eines Kaufvertrags weitergehende Sanierungsverpflichtungen durch den Veräußerer ausgeschlossen würden und damit auch einem Sanierungsbegehren der Gemeinde entgegenstünden.

3. (Nicht-)Einhaltung der Vertragsinhalte der Sanierungsvereinbarung

Nach den bisherigen Feststellungen der Fachgutachter werden die von der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG im Sanierungsvertrag übernommenen Pflichten erfüllt. Insbesondere ist - auch wenn dies von Bürgern bezweifelt wird - bestätigt worden, dass die Abdeckung des Areals intakt ist.

Sollte dem aber nicht so sein, also vertragliche Pflichten nicht (mehr) eingehalten werden, bestünde für den Vertragspartner, das Landesamt Rastatt, aus dem Sanierungsvertrag ein Erfüllungsanspruch. Der Gemeinde Gernsbach käme hingegen ein solcher Anspruch auf Einhaltung der Vertragspflichten deshalb nicht zu, weil die Gemeinde selbst nicht Vertragspartner ist. Allerdings könnte die Gemeinde in diesem Fall auf das Landratsamt in der Weise einwirken, dass das Landratsamt zur Durchsetzung der vertraglichen Pflichten der Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG aufgefordert wird.

4. Rahmenbedingungen einer prozessualen Verfolgung eines Anspruchs auf vollständige oder teilweise Dekontaminierung des Pfeleiderer-Areals

Sollte die Gemeinde Gernsbach (trotz der ungünstigen Erfolgsaussichten) eine Klage zur vollständigen Dekontaminierung anstrengen, wären folgende Rahmenbedingungen zu bedenken:

Angesichts der (auch wirtschaftlichen) Bedeutung eines Rechtsstreits muss damit gerechnet werden, dass ein Klageverfahren über drei Instanzen (Landgericht, Oberlandesgericht und Bundesgerichtshof; ggf. auch Verwaltungsgericht, Verwaltungsgerichtshof

und Bundesverwaltungsgericht) geführt werden müsste. Denn nach unserer Erfahrung würde die in einer Instanz jeweils unterlegene Partei sicherlich Rechtsmittel ergreifen. Dies bedeutet in zeitlicher Perspektive, dass mit einer abschließenden Klärung, ob der Gemeinde Gernsbach ein Anspruch zuerkannt werden wird oder nicht, frühestens fünf Jahre nach Klageeinreichung gerechnet werden kann.

Zu den Kosten eines solchen Verfahrens:

Die Festsetzung des Streitwerts für das Gerichtsverfahren findet ihre Grundlage in § 25 Abs. 2, § 14 Abs. 1, § 20 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG. Demnach wird sich an den voraussichtlichen Kosten orientiert, die dem Verpflichteten aus der Befolgung der behördlichen Anordnung entstehen dürften (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 03.09.2002, Az. 10 S 957/02, Rn. 33 f., juris). Die erfolgversprechendste Sanierungsmethode, unabhängig von der Angemessenheit der Maßnahme, stellt der Totalaustausch des kontaminierten Bodens dar. Die Kosten veranschlagt das Gutachten der bvv mit ca. 25 Mio. Euro.

Die Prozesskosten eines Gerichtsverfahrens über drei Instanzen würden sich auf folgende Beträge summieren:

- wenn die Sanierungsmaßnahme ca. 2,5 Mio. Euro kostet insgesamt: 321.383,72 Euro
- wenn die Sanierungsmaßnahme ca. 24 Mio. Euro als Streitwert beträgt (Sanierungskosten bei Totalsanierung minus Kosten der bisherigen Methode i.H.v. ca. 1 Mio. Euro): Prozesskosten insgesamt: 2.597.233,97 Euro.

D. Zusammenfassung

Der Gutachtenauftrag der Gemeinde Gernsbach lautet dahingehend, ob es eine Verpflichtung der Firma Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG oder Dritter zur vollständigen Dekontaminierung gibt bzw. ob eine Feststellungsklage gegenüber dem Landkreis Rastatt, dass die gemeindliche Planungshoheit durch die Sanierungsvereinbarung von 2005 verletzt worden ist, Erfolgsaussichten bietet.

Beide Fragestellungen müssen nach dem Ergebnis der vorstehenden Begutachtung mit Nein beantwortet werden. Von wesentlicher Bedeutung im Hinblick auf das Ergebnis dieses Gutachtens ist zunächst, dass die Stadt Gernsbach weder Eigentümerin des Pfeleiderer Areals, noch zuständige Bodenschutzbehörde ist. Vor diesem Hintergrund könnte die Stadt Gernsbach Ansprüche nur „vermittelt“ über das Landratsamt Rastatt, nicht aber unmittelbar gegen die Verursacher oder Zustandsstörer der Altlast verfolgen.

Da die Stadt Gernsbach – auch unter Berücksichtigung ihrer durch das Grundgesetz geschützten Planungshoheit im Sinne von Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG – vom Landratsamt keine weitergehenden Maßnahmen verlangen kann, als das Landratsamt Maßnahmen gegen Pflichtige der Bodenverunreinigung aufgrund des Bundesbodenschutzgesetzes durchsetzen kann, steht im Mittelpunkt sämtlicher Überlegungen die Frage, ob das Landratsamt Rastatt als Bodenschutzbehörde gegenüber der Pfeleiderer Infrastrukturtechnik GmbH & Co. KG eine weitergehende Sanierung des Areals hätte durchsetzen können oder müssen, als dies im Sanierungsvertrag 2005 geregelt worden ist.

Dieser Ansatz führt zunächst zu der Überlegung, ob weitergehende Ansprüche bereits deshalb ausscheiden, weil der Sanierungsvertrag 2005 eine Freistellungsklausel enthält und schon aus diesem Grund keine weitergehenden Ansprüche gestellt werden können. In diesem Zusammenhang war die Rechtswirksamkeit/Nichtigkeit des Sanierungsvertrags zu prüfen. Dies führte zu dem Ergebnis, dass der Sanierungsvertrag aller Voraussicht nach rechtmäßig und damit rechtswirksam ist und die Freistellungsklausel damit weitergehende Ansprüche ausschließt. Dabei war festzustellen, dass eine unzureichende Beteiligung der Gemeinde Gernsbach im Kontext des Abschlusses der Sanierungsvereinbarung (sollten die tatsächlich stattgefunden habenden Beteiligungsschritte als

nicht ausreichend gewertet werden) nicht auf die Rechtswirksamkeit der Sanierungsvereinbarung durchschlagen würde.

Im Weiteren wurde – im Sinne einer Best-Case-Annahme unterstellend, der Sanierungsvertrag sei nichtig – geprüft, ob das Landratsamt weitergehende Sanierungspflichten als die vertraglich vereinbarten verlangen könnte. Hierbei ist zu konstatieren, dass der Sanierungsumfang in Konstellationen wie der vorliegenden auf die Gefahrenabwehr beschränkt ist. Weiter war festzustellen, dass es einer Gemeinde durch Überplanung des belasteten Gebiets mit einer sensibleren Nutzung nicht möglich ist, ein für die Bodenschutzbehörde verbindliches, umfassenderes Sanierungsniveau vorzugeben. Letztlich war festzustellen, dass das Landratsamt Rastatt als Bodenschutzbehörde im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten und auch unter Berücksichtigung der durch die unvollständige Sanierung tangierten Planungshoheit der Gemeinde diejenigen Maßnahmen verlangt und im Sanierungsvertrag festgelegt hat, die von dem Pflichtigen verlangt werden können.

Im Ergebnis bleibt daher festzuhalten, dass weder für eine Verpflichtung zur vollständigen oder zumindest teilweisen Dekontaminierung des Pfeleiderer Areals, noch für eine Feststellungsklage, dass sich das Landratsamt Rastatt im Zuge der Sanierungsvereinbarung rechtswidrig verhalten hat, (hinreichende) Erfolgsaussichten bestehen.

Karlsruhe, den 09.03.2018



(Dr. Finger)
Rechtsanwalt

E. Rechtsprechung und Literatur

zu der für dieses Rechtsgutachten im Wesentlichen verwendeten
Rechtsprechungen und Literatur

I. Rechtsprechung

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 08.03.2013, AZ 10 S 1190/09, juris

**Bestimmtheit einer bodenschutzrechtlichen Sanierungsanordnung;
Vorgabe von Sanierungszielwerten; Heranziehung eines offensichtlich
illiquiden Sanierungspflichtigen; Berücksichtigung eruierbarer
Tatsachen bei der Überprüfung einer Sanierungsanordnung; Bemessung
der Belastungsgrenze des Zustandsstörers bei Teilsanierung**

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.12.2012, AZ 10 S 744/12, juris

**Bodenschutzrechtliche Anordnung zur Erkundung eines
Grundwasserschadens;
Störerauswahl bei Gesamtrechtsnachfolge**

BVerwG, Urteil vom 18.07.2012, AZ 8 C 4/11, juris

**Leistungsklage auf Zustimmung zur Anpassung eines öffentlich-rechtlichen
Vertrages; zur Rechtsnatur des Prozessvergleichs; Anpassungsausschluss;
Wegfall der Geschäftsgrundlage; Einwendungsumfang**

OVG Berlin, Urteil vom 24.02.2011, AZ OVG 11 B 10.09, juris

**Bodenschutzrechtliche Anordnung zur Grundwassersanierung;
Zuständigkeitsabgrenzung Senatsverwaltung - Bezirksamt;
Grundsätze der Störerauswahl bei einer Sanierungsanordnung**

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 01.04.2008, AZ 10 S 1388/06, juris

Verwirkung polizeilicher Eingriffsbefugnisse

OLG Schleswig-Holstein, Urteil vom 20.12.2007, AZ 5 U 98/04, juris

Ausgleichspflicht des früheren Betreibers einer Hausmülldeponie nach Bodenschutzrecht: Voraussetzungen eines Feststellungsinteresses des Grundstückseigentümers; Haftung einer Gemeinde als Handlungsstörerin bei Schadstoffbelastung eines ehemals gepachteten Grundstücks

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.12.2007, AZ 10 S 2351/06, juris

Einschreitenspflicht der Bodenschutzbehörde; Anordnung einer Sanierungsuntersuchung oder -planung; keine Verjährung der Pflichten des Verantwortlichen; Voraussetzungen einer Durchgriffshaftung; Störerauswahl bei Verschmelzung

BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, AZ 7 C 3/05, juris

Zur Verantwortlichkeit des Gesamtrechtsnachfolgers des Verursachers einer Altlast <hier: Sanierung einer Kalihalde>

Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 06.01.2006, AZ 6 TG 1392/04, juris

Altlastensanierung; Störerauswahl

BGH, Urteil vom 22.05.2003, AZ III ZR 32/02, juris

Amtshaftung: Schadensersatz bei Zuteilung eines Altlastengrundstücks im Umlegungsverfahren

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.09.2002, AZ 10 S 957/02, juris

Altlast - Verantwortlichkeit und zeitnahe Inanspruchnahme - Interessenabwägung im Eilverfahren - Streitwert

OLG Frankfurt, Urteil vom 17.12.2001, AZ 1 U 133/98, juris

Amtspflichtverletzung der Gemeinde bei Zuweisung eines Neugrundstückes im Umlegungsverfahren innerhalb eines nicht bebaubaren Bebauungsplanbereiches

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.05.1999, AZ 3 S 1265/98, juris

Normenkontrolle eines Bebauungsplans: Berücksichtigung von Altlasten bei der Bauleitplanung - Konfliktbewältigung im Verwaltungsverfahren

BGH, Urteil vom 14.10.1993, AZ III ZR 156/92, juris

**Altlastengelände, hier: ehemaliges Industriegelände, als Wohngebiet:
arglistiges Verschweigen der möglichen Schadstoffbelastung
beim Verkauf; amtshaftungsrechtlicher Sorgfaltsmaßstab
bei Planaufstellung; ersatzfähige Sanierungskosten**

OLG Schleswig-Holstein, Urteil vom 28.02.1991, AZ 11 U 208/89, juris

**Amtshaftung: Sorgfaltspflichten der Gemeinde
bei der Überplanung sog Altlastgrundstücke**

BVerwG, Urteil vom 13.02.1976, AZ IV C 44.74, juris

II. Literatur

1. Aufsätze

Hellriegel, Unbegrenzte „Ewigkeitshaftung“ nach § 5 Abs. 4 BBodSchG - Ausschluss des Sanierungsrisikos bei Immobilientransaktionen, NVwZ 2012, 541 - 545

Pranßen/Blatt, „Bodenschutzrecht“, NVwZ 21/2011, 1291

Finger, „Neues von den Altlasten“, NVwZ 21/2011, 1288 - 1290

Schlemminger, Böhn, „Betragsmäßige Höchstbegrenzung der Sanierungsverpflichtung in Sanierungsverträgen“, NVwZ 6/2010, 354 – 359

Hellriegel, Wirksamkeit drittbelastender öffentlich-rechtlicher Verträge ohne Zustimmung des Dritten (§ 58 Abs. 1 VwVfG), DVBI 2007, 1211 – 1214

Christonakis, „Drittschutz gegen den bodenschutzrechtlichen Sanierungsvertrag“, Umwelt- und Planungsrecht 2005, Jehle Verlagsgruppe, 11 - 15

Kügel, „Die Entwicklung des Altlasten- und Bodenschutzrechts“, NJW 2004, Heft 22, 1570 -1579

Nikolaus Steiner, Nikolaus Söntgerath, „Freistellung und Haftungsbegrenzung von Sanierungspflichtigen im Rahmen von Sanierungsverträgen“, TerraTech 4/2001, 24 - 27

Frenz/Heßler, „Altlastensanierung und öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag“, NVwZ 2001, 13 - 16

Ludwig Hipp, Burghard Rech, Dr. Günther Turian, „Das Bodenschutzgesetz mit Bodenschutz- und Altlastenverordnung“, Verlagsgruppe Rehm, Auszug aus Kommentar „Hipp“ Seite 105, 1. Auflage 2000

Fischer, „Sanierungsverträge in der Praxis“, BauR 2000, 833 - 845

Sahm, „Der öffentlich-rechtliche Sanierungsvertrag nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz“, Umwelt- und Planungsrecht 1999, Jehle Verlagsgruppe, 374 - 388

Raeschke-Kessler, „Amtshaftung, vertragliche Haftung und Störerausgleich bei Altlasten“, NJW 1993, Heft 36, 2275 - 2282

2. Kommentarliteratur und Monographien

Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Kommentar, Band II, BBodSchG

Sanden/Schoeneck, Bundes-Bodenschutzgesetz (Kurzkommentar)

Fluck, Frenz u.a., Kreislaufwirtschaftsrecht, Abfallrecht und Bodenschutzrecht (Großkommentar)

Frenz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Kommentar 2000

Hipp und andere, dass Bundes-Bodenschutzgesetz mit Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Kommentar), 1. Aufl. 2000

Erbguth/Schlacke, Umweltrecht, 6. Aufl.

Sparwasser/Edelbluth, in Kölner Handbuch Verwaltungsverfahren, 3. Aufl. 2017 (Teil 4 E, Bodenschutzrecht)

Sparwasser/Engel/Vosskuhle, Umweltrecht, Grundzüge des öffentlichen Umweltschutzrechts, 5. Aufl. 2003, § 9 Boden

Dolde, Rechtsgutachten, Juristische Fragen der Integralen Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg, Dezember 2002