

Rolf Schwartmann/Heinz-Joachim Pabst: **Bauvorhaben auf Altlasten**. Verlag C. H. Beck. München 2001. 380 S. 56,- EURO.

Die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit für Altlasten ist seit langem umstritten. Durch das 1999 in Kraft getretene BBodSchG wollte der Gesetzgeber für mehr Klarheit sorgen und die Sanierung der wohl mehr als 300.000 Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen bei einem geschätzten Sanierungsvolumen von 30 bis 110 Milliarden EURO kanalisieren. Betroffen sind dabei vielfach Flächen – nicht selten auch solche in innerstädtischen Lagen –, die an sich hervorragend für die Entwicklung von Immobilien geeignet wären. Doch genauso wie beim Bauen auf Altlasten viel Geld zu verdienen ist, kann es auch verloren werden. Gleichzeitig ist es noch weit hin, bis die Gesamthematik, selbst wenn zwischenzeitlich durch den Gesetzgeber keine „Sachstandsänderung“ herbeigeführt wird, als „ausgeschrieben“ erachtet werden kann. Deshalb ist es für die mit entsprechenden Problemstellungen befaßten Kreise sehr zu begrüßen, daß ein Werk zu der besonderen Problematik des Bauens auf Altlasten erschienen ist, zumal die Verfasser, wissenschaftliche Assistenten in Mainz und Köln, schlagen dabei neue Wege einschlagen.

Nach drei mehr einführenden Kapiteln (A. „Probleme bei Planung und Errichtung von Bauvorhaben auf Industriebrachen“; B. „Quellen und Grundlagen des Bodenschutzrechts“; C. „Das Bodenschutzrecht in der Bau- und Immobilienwirtschaft“), in denen der Gegenstand des Buches umrissen und die einschlägigen Rechtsquellen wiedergegeben werden, folgt in Kapitel D. („Praxisrelevante Fragen des Bodenschutzrechts bei Bauvorhaben“) ein vertiefter Einstieg in die Materie. Hier werden typische Fragen unter anderem zur subjektiven Kostentragungspflicht, zum internen Ausgleich zwischen mehreren Störern oder auch zum Strafrecht grundsätzlich beantwortet. Den Kern des gesamten Werkes bildet aber das Kapitel E. („Problembewältigung bei Bauvorhaben auf Industriebrachen“), in dem dezidiert auf die unmittelbare Handhabung eines altlastenverdächtigen Standortes eingegangen wird. Erwähnenswert ist auch der an dieser Stelle von dem Autorenteam vorgenommene Exkurs hinsichtlich der „Versicherbarkeit von Altlastenrisiken und Förderung von Sanierungsvorhaben“. Abgerundet wird die Darstellung durch die Kapitel F. („Ausgestaltung und Muster eines Sanierungsvertrages“) und G. („Anhang-Texte“), in denen für den Leser ein Muster eines Sanierungsvertrages sowie im wesentlichen das einschlägige Bundesrecht abgedruckt werden.

Durch den von ihnen gewählten Weg gelingt es den Verfassern, das Problem der Haftung für Altlasten auf einen Zeitpunkt zu fokussieren, zu dem die jeweiligen Altlasten für das Grundstück zwar an sich keine Hauptrolle mehr spielen, sie aber gleichwohl über das Wohl

und Wehe eines Projekts und der beteiligten Unternehmer entscheiden können, hat doch schon manche Altlast zur unfreiwilligen Insolvenz verschiedener Investoren geführt. *Schwartmann* und *Pabst* machen daher in ihrem Werk durch ihre überaus verständliche Aufbereitung der Thematik deutlich, worauf der Bauwillige sein Augenmerk richten muß, wenn auch nur die Gefahr besteht, eine Kontinuation könnte die Projektverwirklichung beeinflussen. In die Tiefe gehende Meinungsstreitigkeiten werden dabei nicht präsentiert und auch derjenige, der eine dogmatische Durchdringung der Probleme des Altlastenrechts sucht, wird das Buch enttäuscht beiseite legen müssen. Aber eine solche Darstellung wollten die Autoren wohl nicht verfassen. Ihre Zielsetzung war es, eine praktische Handreichung für diejenigen zu erarbeiten, die bei der Projektentwicklung mit Altlasten konfrontiert werden, beziehungsweise dies zumindest befürchten. So ist die Behauptung, daß ihnen dies gelungen ist, auch nicht zu gewagt. Insofern wird es auch nur eine Frage der Zeit sein, bis eine neue Auflage des Werkes vorliegen wird, schon aufgrund der Notwendigkeit, die Entwicklungen in der Rechtsprechung nachzuzeichnen. An praktischem Nutzen gewinnen würde die Darstellung allerdings noch, diese kleinen Hinweise seien erlaubt, wenn beim Nachweis der Rechtsprechung – soweit vorhanden – nicht nur die Fundstellen des eigenen Verlags oder zumindest die Aktenzeichen der Entscheidungen angegeben werden würden, käme dies doch vor allem dem Nutzerkreis der Nichtjuristen, die nicht zwangsläufig zeitnah über die weitverbreiteten juristischen Fachzeitschriften verfügen, zugute. Des weiteren könnte es sich ab und an empfehlen, wenn im Zusammenhang mit den Einschüben „Praxistipp“ verstärkt auf weiterführende Quellen hingewiesen werden würde (so beispielsweise bei Rn. 391, Verhalten bei Durchsuchungen). Aber dies sind nur kleine Verbesserungsvorschläge, im Ganzen überzeugt die Darstellung nämlich unter anderem durch umfangreiche und vor allem hochaktuelle Nachweise der Literatur und Rechtsprechung.

Insgesamt ist daher zu konstatieren, daß *Schwartmann* und *Pabst* ein in jeder Hinsicht empfehlenswertes Werk zu dem sich sprichwörtlich noch auf unsicherem Terrain bewegenden Thematik der Immobilienentwicklung auf Altlasten gelungen ist. Besonders die an den typischen zeitlichen Ablauf eines Projekts orientierte Darstellungsweise wird das Buch nicht nur denjenigen, die mit dem Altlastenrecht nicht tagtäglich befaßt sind, zu einem zuverlässigen Ratgeber auch über den ersten Zugriff hinaus machen.

Referendar am KG Dr. Caspar David *Hermanns*, Berlin