

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Ralph Lenkert, Herbert Behrens, Eva Bulling-Schröter, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 18/2203 –**

Altlasten auf ehemaligen Grundstücken der Treuhandgesellschaft

Vorbemerkung der Fragesteller

Nach dem Beitritt der DDR zum Geltungsbereich des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland wurde das Volksvermögen der DDR u. a. durch die Treuhandanstalt (im folgenden „Treuhand“) privatisiert. Betriebe und Grundstücke aus dem Volkseigentum der DDR sollten dabei in ein marktwirtschaftliches System überführt werden. Umweltschädliche Altlasten aus teilweise bis zu 150 Jahren industrieller Nutzung und von Bergbauaktivitäten existieren auf vielen der in Treuhandbesitz übergegangenen Gebäude und Grundstücke. Viele dieser Altlasten waren unbekannt. Wäre das bundesdeutsche Altlastenrecht vollumfänglich zur Geltung gekommen, so wäre eine Verwertung dieser Grundstücke und Gebäude erschwert oder unmöglich geworden. Die Treuhand verpflichtete sich in Privatisierungsverträgen, einen Teil der Kosten für Altlastensanierung zu übernehmen und nachfolgende Eigentümer der Grundstücke von der Haftung für Altlastensanierungskosten nach der sog. Freistellungsklausel des Umweltrahmengesetzes der DDR auf Antrag freizustellen. Während so viele Sanierungsfälle von Bund und Ländern einvernehmlich gelöst wurden, kommt es bei heute neu entdeckten ökologischen Altlasten auf ehemaligen Flächen der Treuhand immer wieder zur Frage der Haftung und Kostenübernahme. Insbesondere bei Verkäufen an Privatpersonen und kleine Unternehmen wurden Altlasten in Verträgen oft unberücksichtigt gelassen. Auch bei Grundstücken, die sich noch heute im Eigentum von Rechtsnachfolgern der Treuhand befinden (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH – BVVG –, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA) findet eine notwendige Sanierung von ökologischen Altlasten teilweise nicht statt, weil die Rechtsnachfolger der Treuhandanstalt dies verweigern (www.eisenberg.otz.de vom 19. März 2014 „Bei Ex-Deponie an Königshofener Landstraße deutet sich Bewegung an“). Ein weiteres Problem stellt der Verkauf von mit Altlasten belasteten Grundstücken an Käufer dar, die anschließend für lokale Behörden nicht auffindbar sind (z. B. Verkauf der Deponiefläche bei Gösen im Saale-Holzland-Kreis, www.eisenberg.thueringer-allgemeine.de vom 26. November 2009 „Ex-Deponie Gösen wird beräumt“).

Vorbemerkung der Bundesregierung

Aufgrund der zu erwartenden Probleme beim Verkauf belasteter Industrieflächen im Zuge des mit der Wiedervereinigung aufgenommenen Privatisierungsprozesses in den neuen Ländern hat der Gesetzgeber die neuen Länder in die vorhandenen Altlastenrisiken eingebunden. Mit dem Umweltrahmengesetz vom 29. Juni 1990 (URG) und dem Privatisierungshemmnisbeseitigungsgesetz vom März 1991 wurde den neuen Ländern die Möglichkeit gegeben, Eigentümer oder Besitzer von Anlagen oder Grundstücken von der Verantwortlichkeit und Kostenlast für Altlasten auf Antrag freizustellen. Im Ergebnis sollten die neuen Eigentümer von der Altlastenverantwortung der Vergangenheit kostenseitig weitgehend entlastet und die Privatisierungsprozesse beschleunigt werden.

In ihren Privatisierungsverträgen übernahm die Treuhandanstalt (THA) Kostenrisiken für Altlasten in der Regel nur subsidiär, d. h. ihre vertragliche Einstandspflicht trat nur dann ein, wenn das Land dem Vertragspartner eine behördliche Freistellung versagte. Die Länder waren damit allerdings zum einen vor das Problem gestellt, eine große Zahl von Freistellungsanträgen in möglichst kurzer Zeit bewältigen zu müssen, zum anderen nach der Erteilung der Freistellung eine Kostenlast tragen zu müssen, die nur schwer kalkulierbar war.

Angesichts dieser Situation – und demnach zur Beseitigung von Privatisierungshemmnissen – schlossen der Bund und die neuen Länder am 1. Dezember 1992 ein Verwaltungsabkommen über die gemeinsame Finanzierung von Kosten zur Beseitigung ökologischer Altlasten bei ehemaligen Treuhandunternehmen (Verwaltungsabkommen). Sie vereinbarten für die von den Ländern gegenüber den Unternehmen zu erteilende Freistellung eine anteilige Kostentragung, sofern die erteilte Freistellung die Regelungen des Privatisierungsvertrages zugrunde legt. Demnach trägt die THA (bzw. die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) als ihr Rechtsnachfolger) – nach Abzug eines Eigenanteils des Investors (in der Regel 10 Prozent) – im Regelfall 60 Prozent der verbleibenden Kosten. Bei besonders belasteten großflächigen Gebieten (so genannten Altlastengroßprojekten) hatte sich die THA/BvS bereit erklärt, sogar 75 Prozent der entstehenden Kosten zu tragen, soweit Flächen ehemaliger THA-/BvS-Unternehmen betroffen sind. Das Verwaltungsabkommen aus dem Jahr 1992 wurde durch eine Neufassung vom 10. Januar 1995 ersetzt, wobei die im obigen Abschnitt genannten Finanzierungsregelungen erhalten blieben. Auf der Grundlage des Verwaltungsabkommens haben einige Länder (Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern) mit der BvS so genannte Generalverträge geschlossen, mit denen sämtliche Verpflichtungen zwischen den genannten Ländern und der BvS aus dem Verwaltungsabkommen und sämtliche vertraglichen Verpflichtungen der BvS gegenüber Dritten für ökologische Belastungen und bergbauliche Schäden abschließend geregelt wurden; die Altlastenzuständigkeit ging in den genannten Fällen auf die Länder über.

Im Zuge der Reduzierung des Aufgabenumfanges der BvS wurde die noch verbliebene Altlastenaufgabe der BvS zum 1. Januar 2014 auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) übertragen. Die Bundesanstalt ist allerdings keine Rechtsnachfolgerin der Treuhandanstalt im Sinne des Gesetzes zur abschließenden Erfüllung der verbliebenen Aufgaben der Treuhandanstalt.

1. Wie viele Grundstücke bei denen Altlasten bekannt waren, wurden durch die Treuhand jeweils zur weiteren gewerblichen bzw. nicht gewerblichen Nutzung veräußert (bitte nach Bundesländern, mit Angabe der bekannten Altlasten aufschlüsseln)?

Die THA/BvS hat insgesamt rund 15 500 Privatisierungsverträge mit einer Altlastenregelung abgeschlossen. Diese verteilen sich nach der Belegenheit wie folgt: rund 850 im Land Berlin, rund 2 800 im Land Brandenburg, rund 5 000 im Freistaat Sachsen, rund 1 800 im Land Sachsen-Anhalt, rund 3 400 im Freistaat Thüringen und rund 1 650 im Land Mecklenburg-Vorpommern. Weitergehende statistische Daten wie die Anzahl der von den Privatisierungsverträgen umfassten Grundstücke, deren zukünftige Nutzung und deren Altlasten liegen der Bundesregierung nicht vor.

2. Wie viele dieser Grundstücke wurden jeweils verkauft, und mit welchem Gewinn?

Hinsichtlich der Anzahl der von den Privatisierungsverträgen umfassten Grundstücke wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. Statistische Daten zu den Verkaufserlösen der einzelnen Grundstücke aus diesen Privatisierungsverträgen liegen der Bundesregierung nicht vor.

3. Wie viele dieser Grundstücke wurden anderweitig veräußert bzw. übertragen, und wie?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

4. Welche Sanierungsarbeiten wurden vor der Veräußerung durch die Treuhand veranlasst (bitte nach Bundesländern und Sanierungsmaßnahmen aufschlüsseln)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

5. In welcher Höhe wurden Folgekosten aufgrund bestehender Altlasten dabei vor Veräußerung erfasst und in Verkaufsverträgen berücksichtigt (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

6. Gab es nach Kenntnisstand der Bundesregierung Fälle, in denen bekannte Altlasten bei den Verkäufen unerwähnt blieben (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Nein.

7. Hat die Bundesregierung von Fällen Kenntnis, in denen nachträglich Altlasten auf von der Treuhand veräußerten Grundstücken bekannt wurden, erst nachdem diese veräußert worden sind?
 - a) Wenn ja, wie viele, und mit welchem Haftungsvolumen?
 - b) Wenn ja, wer ist für die Beseitigung bzw. Sanierung der Altlasten auf welcher rechtlichen Grundlage haftbar gemacht worden?

Fälle dieser Art – sofern überhaupt aufgetreten – wurden von der THA/BvS statistisch nicht erfasst.

Für die Beseitigung bzw. Sanierung von Altlasten ist nach den Regelungen des Allgemeinen Polizei- und Ordnungsrechts der Verursacher (Handlungsstörer) bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer als Zustandsstörer verantwortlich. Seit Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Jahr 1999 können darüber hinaus auch der Gesamtrechtsnachfolger des Verursachers einer Altlast und ggf. der frühere Grundstückseigentümer haftbar gemacht werden.

8. Bis zu welcher Höhe können Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der von der Treuhand veräußerten Grundstücke haftbar gemacht werden, falls nachträglich Altlasten auf dem Grundstück bekannt werden?

Werden Altlasten erst nach dem Verkauf des Grundstücks bekannt, haftet der neue Eigentümer nach höchstrichterlicher Rechtsprechung maximal in Höhe des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks, nicht mit seinem übrigen Vermögen. Die jeweiligen Haftungsobergrenzen für die veräußerten Grundstücke sind daher vom Einzelfall abhängig. Im Übrigen obliegen der Vollzug des Bundes-Bodenschutzgesetzes und die tatsächliche Inanspruchnahme von Grundstückseigentümern für die Gefahrenabwehr den zuständigen Behörden in den einzelnen Ländern.

9. In welcher Höhe ist die öffentliche Hand bislang für die Sanierung von Altlasten auf Grundstücken, die von der Treuhand verkauft worden sind, aufgekommen?

Der Gesamtumfang der Ausgaben der öffentlichen Hand ist der Bundesregierung nicht bekannt. Die THA/BvS haben bis Ende 2013 rund 2,7 Mrd. Euro für die Sanierung von Altlasten (ohne Restrukturierung in den Bereichen Braunkohle, Verwahrbergbau Kali und Erze sowie Kernkraftwerke Greifswald und Rheinsberg) ausgegeben.

10. In welcher Höhe sind private Eigentümerinnen bzw. Eigentümer nach Kenntnis der Bundesregierung bislang für die Sanierung von Altlasten auf Grundstücken, die von der Treuhand veräußert worden sind, aufgekommen?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

11. Hat die Treuhand Sanierungshinweise zu Altlasten bei Verkäufen gegeben, und wenn ja, wie wurde deren Einhaltung überprüft (bitte nach Einzelfällen und Bundesländern aufschlüsseln)?

Im Rahmen des Verkaufes von Grundstücken und Unternehmen wurde von der THA/BvS auf einen bestehenden Altlastenverdacht hingewiesen und der Erwerber angehalten, in den Antrag auf Freistellung gemäß Umweltrahmengesetz einzutreten und die Freistellung weiter zu verfolgen. Die Entscheidung und die Festlegung des Umfangs der im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen der Gefahrenabwehr erfolgt durch die zuständige Behörde in den jeweiligen Ländern. Die Überprüfung der Umsetzung der angeordneten oder vereinbarten Sanierungsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die zuständige Behörde.

12. Auf welche Weise wurden bestehende Altlasten auf Grundstücken durch die Treuhand erfasst?

Die THA/BvS hat bestehende Altlasten im Regelfall durch eine qualifizierte Altlastschätzung und – falls erforderlich – durch darauf aufbauende Untersuchungen und Gutachten zur Bewertung und Gefährdungsabschätzung erfasst.

13. Hat die Treuhand sichergestellt, dass alle auf zu veräußernden Grundstücken bestehenden Altlasten erfasst werden?

Wenn nein, warum nicht?

Im Rahmen der Privatisierungsbestrebungen der THA/BvS war eine lückenlose Erfassung von Altlasten auf den zu veräußernden Grundstücken bereits rein technisch und aus zeitlichen Gründen nicht möglich. In solchen Fällen wurde die Altlastenerkundung nach Erwerb von den Käufern veranlasst und mit der THA/BvS abgestimmt.

14. Wie wurde beim Verkauf von Grundstücken, bei denen der Treuhand (bzw. ihren Rechtsnachfolgern) das Vorhandensein von umweltrelevanten Altlasten bekannt war, sichergestellt, ob die Käufer von den Belastungen Kenntnis erhielten?

Von der THA/BvS wurden die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannten altlastenrelevanten Sachverhalte im Kaufvertrag aufgeführt und auf ggf. vorhandene Unterlagen (vgl. Antwort zu Frage 12) verwiesen.

15. Wurde überprüft, ob die Käufer in der Lage waren, die bekannten Altlasten ordnungsgemäß sanieren zu können (wenn ja wie, und wenn nein, warum nicht)?

Der Verursacher einer Altlast sowie der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes verpflichtet, Altlasten ordnungsgemäß zu sanieren. Eine systematische Prüfung, ob oder inwieweit die Käufer dieser Verpflichtung nachkommen können, hat durch die THA/BvS nicht stattgefunden. Allerdings wurde in der Regel die Bonität der Erwerber im Rahmen der jeweiligen Kostenverteilungsabrede zu Altlasten im Kaufvertrag angemessen berücksichtigt.

16. Wie erfolgte diese Überprüfung im Fall des Verkaufes der Deponie Gösen im Saale-Holzland-Kreis?

Die Deponie Gösen ist weder von der THA/BvS noch von einer ihrer Tochtergesellschaften veräußert worden.

17. Nach welchen Kriterien erfolgt eine Sanierung ökologischer Altlasten auf Grundstücken, die noch im Besitz der Rechtsnachfolger der Treuhand sind?

Die Sanierung von Altlasten erfolgt generell nach Maßgabe des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Das Ziel der Sanierung ist insoweit die nachhaltige Gefahrenabwehr.

18. Welche Sanierungsschritte sind für die im Besitz der Rechtsnachfolger der Treuhand befindlichen Flächen der Deponie Königshofen (Saale-Holzland-Kreis) geplant, und wann erfolgen diese?

Falls keine geplant sind, wie begründet die BVVG nach Kenntnis der Bundesregierung dies?

Weder die BvS noch ihre Tochtergesellschaft Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) haben Veranlassung, eine Sanierung der Deponie Königshofen zu planen.

Die BVVG ist durch Vermögenszuordnungsbescheid „lediglich“ Eigentümerin des betroffenen Flurstücks 381/1, Flur 8, Gemarkung Königshofen, geworden. Sie hat weder selbst dort jemals abfallrechtlich relevante Anlagen betrieben noch Verträge über den Betrieb derartiger Anlagen abgeschlossen. Vielmehr wurde die Fläche bis zum Jahr 1992 durch die Stadt Eisenberg in eigener Verantwortung als Mülldeponie genutzt. Im Jahr 1994 schloss die Stadt Eisenberg ohne Beteiligung der BVVG einen 10-jährigen Nutzungsvertrag mit einem privaten Betreiber, in dessen Verlauf es mehrfach zu Insolvenzen kam. Der ursprüngliche Vertragspartner wurde im Jahr 2007 rechtskräftig zur Beräumung verurteilt, die jedoch bis heute nicht erfolgt ist. Welche weiteren Schritte zur Lösung der abfallrechtlichen Problematik seitens der zuständigen Behörde geplant sind, ist der Bundesregierung nicht bekannt.

19. Sind nach Kenntnis der Bundesregierung gerichtliche Verfahren anhängig, die sich mit Haftungsfragen von Altlastenkosten auf ehemaligen Grundstücken der Treuhand (oder ihrer Rechtsnachfolger) befassen?

Wenn ja, wie viele, und mit welchem Haftungsvolumen?

Nein.

20. Ist es nach Kenntnis der Bundesregierung richtig, dass die BVVG Verträge über zu veräußernde ehemalige Treuhand-Grundstücke in der Art gestaltet, dass darin ausgeschlossen wird, dass die BVVG und somit der Bund für etwaige erst nach der Veräußerung festgestellten Altlasten Haftung übernimmt?

Wenn ja, teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass mit einer solchen Praxis frühere bundesrechtliche Regelungen umgangen werden, und wie begründet die Bundesregierung ihre diesbezügliche Auffassung?

Die Kaufverträge der BVVG enthalten Regelungen zu bekannten Altlasten oder bestehendem Altlastenverdacht. Sofern der BVVG Altlasten nicht bekannt sind, enthält der Kaufvertrag eine entsprechende Erklärung.

Es entspricht dabei den üblichen Gepflogenheiten bei Grundstückskaufverträgen, dass eine Haftung für etwaige dem Verkäufer unbekannt und auch nicht von ihm verursachte Altlasten ausgeschlossen wird, da kein Verkäufer wissen kann, was ggf. zu früheren Zeiten, als er noch nicht Eigentümer des Grundstückes war, auf dem Grundstück geschehen ist. Es ist daher auch nicht ersichtlich, dass ein solcher Haftungsausschluss gegen frühere bundesrechtliche Regelungen verstoßen könnte oder solche umgangen würden.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7, zweiter Absatz, verwiesen.

