

An die Mitglieder

des Ausschusses für Umweltschutz und Raumordnung  
des Ausschusses für Kommunalpolitik  
des Ausschusses für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie  
des Landtags Nordrhein-Westfalen

- Betr.:
1. Entwurf eines Abfallgesetzes für das Land  
Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz)  
- Drucksache 10/2613 -
  2. Entwurf eines Gesetzes über die Gründung des  
Abfallentsorgungs- und Altlastensanierungsverbandes  
Nordrhein-Westfalen  
- Drucksache 10/2614 -

Sehr verehrte Frau Abgeordnete,  
sehr geehrter Herr Abgeordneter,

die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Land Nordrhein-Westfalen begrüßt es sehr, daß mit den vorbezeichneten, zur gemeinsamen Beratung anstehenden Gesetzentwürfen der Landesregierung Regelungen zur Lösung der mit Altlasten verbundenen Probleme vorgeschlagen werden. In den letzten Jahren ist immer deutlicher geworden, in welchem erheblichen Umfang auch die Wohnungswirtschaft von dieser Problematik betroffen ist. In vielen Fällen wurden in baurechtlich zulässiger Weise Wohnungen, z.T. ganze Siedlungen, auf Flächen errichtet, deren Bodenbelastung durch gefährliche Stoffe nicht bekannt oder behördlicherseits nicht richtig eingeschätzt worden war. Der Umfang der Flächenbelastung im Lande Nordrhein-Westfalen durch Altlasten ergibt sich u.a. aus der Allgemeinen Begründung Teil A 1 zu beiden Gesetzentwürfen (10.500 "altlastenverdächtige" Flächen). Es bedarf hier keiner näheren Darle-

gung, daß ein Teil dieser Flächen bereits zu Wohnzwecken bebaut ist oder wegen des knappen Baulandes für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Hierzu verweisen wir auch auf die Kleine Anfrage 1.054, Drucksache 10/2724. Eine Reihe unserer Mitgliedsunternehmen hat uns über bereits aufgetretene Schadensfälle (Gesundheitsgefährdungen für die Bewohner, Mietausfälle und Mietminderungen sowie Wertverfall der Objekte) informiert. Die Schäden können Ausmaße erreichen, die weder von einem privaten Hauseigentümer noch von einem Wohnungsunternehmen mit begrenzter Finanzkraft getragen werden können. Schwierige rechtliche Auseinandersetzungen sind die Folge. Wir verweisen hierzu auf die Urteile zur Verantwortlichkeit der Gemeinden (OLG Hamm vom 26.6.1987, Deutsche Wohnungswirtschaft 1987 S. 289, und LG Dortmund vom 19.12.1986, Deutsche Wohnungswirtschaft 1987 S. 42).

Unabhängig von dieser Rechtsprechung ist jedoch die Rechtslage für diejenigen Eigentümer, die ihre Grundstücke in Unkenntnis der Bodenbelastung durch Altlasten erworben und in der nach Bauleitplanung und Baugenehmigung zugelassenen Weise mit Wohnungen bebaut haben, in höchstem Maße unbefriedigend. Dies gilt vor allem dann, wenn eine Amtspflichtverletzung der Gemeinde bzw. ihrer Organe nicht eindeutig festgestellt werden kann. Hier führt insbesondere die Inanspruchnahme der Eigentümer als Zustandsstörer durch die Gemeinden zu unbilligen und untragbaren Belastungen. Es ist nicht vertretbar, Eigentümer, die gutgläubig in den Besitz eines belasteten Grundstücks gelangt sind, allein den Schaden tragen zu lassen, der durch die Beseitigung von Altlasten, aber auch durch Wertverlust, Mietausfall oder Mietminderung entsteht. Die Eigentümer von Wohngrundstücken tragen hier das Risiko, daß der Verursacher der Altlasten nicht mehr feststellbar, nicht mehr existent oder wirtschaftlich nicht mehr leistungsfähig ist. Die hieraus folgende erhebliche Benachteiligung der Eigentümer ist u.a. im Hinblick darauf unbillig, daß die öf-

fentliche Hand, insbesondere die Gemeinden in der Regel aufgrund der Steuerpflicht des Verursachers Nutznießer aus dessen Gewerbebetrieb waren. Auch fallen Mängel oder Unzulänglichkeiten der Gewerbeaufsicht sowie eine frühere Unkenntnis der Verwaltung bezüglich der Gefährlichkeit von Stoffen, Ablagerungen oder Arbeitsverfahren in den Verantwortungsbereich der Gemeinden. Die Folgen früherer Unterlassungen einer strengeren Gewerbeaufsicht dürfen jetzt nicht einseitig zu Lasten der gegenwärtigen Eigentümer gehen. Im Grundsatz muß sich ein Eigentümer darauf verlassen können, daß in einem Bebauungsplan zur Wohnbebauung vorgesehene Flächen ohne die heute erkennbaren Konsequenzen der Altlastenproblematik im Rahmen der erteilten Baugenehmigung bebaubar waren und sind. Es bedeutet deshalb für gutgläubige Eigentümer eine unzumutbare Härte, wenn sie von der Gemeinde als mögliche Zustandsstörer in Anspruch genommen werden und/oder wenn ihnen erhebliche Schäden durch Wertverlust, Mietausfall oder Mietminderung entstehen. Entsprechendes gilt bei Schadensersatzansprüchen Dritter (z.B. Erwerber von Eigenheimen und betreute Bauherren). An die Eigentümer dürfen keine höheren Anforderungen gestellt werden als an eine mit Fachkräften unterschiedlicher Art besetzte Verwaltung.

Aus den hier zunächst nur kurz skizzierten Gründen, die noch näher erläutert werden könnten, halten wir es für unerlässlich, daß die beiden Gesetzentwürfe mit dem Ziel geändert und ergänzt werden, die Eigentümer von Wohngrundstücken vor unangemessenen Risiken zu schützen. Dies kann u.E. nur in der Weise geschehen, daß durch Gesetz ausdrücklich die - eventuell mit finanzieller Hilfe des Landes zu erfüllende - Verpflichtung der Gemeinden begründet wird, vorhandene Altlasten auf Wohngrundstücken zu beseitigen und die betroffenen Eigentümer angemessen zu entschädigen.

Einen positiven Ansatz in dieser Richtung enthält § 33 Abs. 1 des Entwurfs eines Landesabfallgesetzes. Diese Bestimmung ist jedoch zu eng, weil sie nur die Gemeinden im Falle verlassener Abfallentsorgungsanlagen zu Maßnahmen verpflichtet. Wir schlagen deshalb vor, entweder in Abänderung von § 33 des Entwurfs eines Landesabfallgesetzes oder in einer zusätzlichen Vorschrift festzulegen, daß Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten nicht nur bei Abfallentsorgungsanlagen, sondern generell den Gemeinden obliegen.

Darüber hinaus sollte in einer weiteren Bestimmung die Verpflichtung der Gemeinde zum Ausgleich solcher Nachteile der Eigentümer von Wohngrundstücken geregelt werden, die im Zusammenhang mit der Beseitigung von Altlasten entstehen oder dem Eigentümer durch das beim Grundstückserwerb nicht erkannte Vorhandensein von Altlasten erwachsen (z.B. durch Mietausfall und Mietminderung).

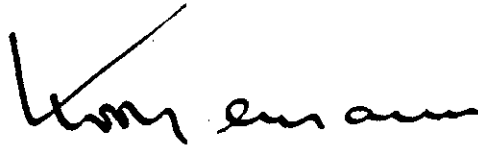
Der in § 33 Abs. 2 des Entwurfs eines Landesabfallgesetzes vorgesehene Geldausgleich bei einer Erhöhung des Nutzungswertes ist nur dann gerechtfertigt, wenn eine Werterhöhung über den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks hinaus erfolgt. Wenn unter dieser Voraussetzung ein Ausgleich für Werterhöhungen zu entrichten ist, muß andererseits auch ein Ausgleich für den Wertverlust infolge der Altlasten gewährt werden.

In dem Entwurf eines Gesetzes über die Gründung des Abfallentsorgungs- und Altlastensanierungsverbandes Nordrhein-Westfalen sollte der in § 2 behandelte Aufgabenkreis des Verbandes um eine Bestimmung erweitert werden, nach der vorrangig Altlasten in Wohngebieten zu beseitigen sind. Es ist sicherlich gerechtfertigt, dem Gesundheits- und Sicherheitsbedürfnis im Wohnbereich der Bevölkerung in erster Linie Rechnung zu tragen. Die grundsätzliche Pflicht der Gemeinden, für die Beseitigung von Altlasten zu sorgen, sollte durch die Aufgabenstellung des Verbandes unberührt bleiben.

Die finanzielle Ausstattung des Verbandes, insbesondere die Gewährung von Zuschüssen des Landes, sollte so geregelt werden, daß den großen Aufgaben der Abfallbeseitigung gerade auch in Wohnbereichen zügig und wirkungsvoll entsprochen werden kann.

Düsseldorf, den 23.02.1988  
Verband rheiniger  
Wohnungsunternehmen e.V.

Der Vorstand



Dr. Kornemann

Münster, den 18.2.1988  
Verband westfälischer  
und lippischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Der Vorstand



Pohl