

Titel:

bodenschutzrechtliche Anordnung, Verpflichtung zur Durchführung einer Detailuntersuchung, hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung, ermessensfehlerfreie Störerauswahl

Normenketten:

BBodSchG § 9 Abs. 2 S. 1

BBodSchG § 4 Abs. 3

Schlagworte:

bodenschutzrechtliche Anordnung, Verpflichtung zur Durchführung einer Detailuntersuchung, hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung, ermessensfehlerfreie Störerauswahl

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigelande trägt ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine bodenschutzrechtliche Anordnung zur Durchführung einer Detailuntersuchung.

2

1. Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Fl.Nrn. ..., ... und ... der Gemarkung W. ... Bis zum Jahr 1998 wurde auf diesen Grundstücken ein Sägewerk betrieben.

3

Unter dem 4. Dezember 2018 teilte die Beigeladene dem Landratsamt M.-S. mit, dass zwischen ihr und der Klägerin ein schuldrechtlicher Kaufvertrag für die Grundstücke Fl.Nrn. ..., ... und ... der Gemarkung W. ... geschlossen worden sei. Zwischen den Vertragspartnern sei vereinbart worden, dass der Kaufpreis in zwei Raten zu zahlen sei. Die erste Rate sei mit Abbruch des Gebäudes fällig, die zweite Rate erst, wenn die Altlastenfreiheit der Grundstücke bestätigt sei. Diese Bestätigung stehe allerdings noch aus. Die Klägerin habe das Ingenieurbüro für Sanierungsplanung und Umweltanalysen – i. Umweltinstitut GmbH, 97070 Würzburg, mit einer orientierenden Bodenuntersuchung beauftragt. Das Gutachten vom 15. Juli 2017 habe ergeben, dass auf sämtlichen Freiflächen Holzbehandlungsmittel ausgebracht worden seien und der Parameter Fluorid den entsprechenden Prüfwert überschritten habe. Aufgrund der höheren Fluorid-Konzentrationen sei am 20. August 2015 eine ergänzende Untersuchung mit dem Ziel, die vertikale Verteilung zu erkunden, durchgeführt worden. Nach Vorlage der Analysen sei eine Zuordnung des untersuchten Materials bis zur Deponieklasse II möglich. Die bei einem Ortstermin im Juni 2016 vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg geforderten Bohrungen seien im Oktober 2016 durch das Büro i. durchgeführt worden. Wie dem hierzu erstellten Gutachten vom 9. November 2016 zu entnehmen sei, seien im Rahmen dieser Untersuchungen neben der Fluoridbelastung auch Verunreinigungen mit PAK und MKW festgestellt worden.

4

2. Nach Anhörung und mehrfachen Gesprächen zwischen der Klägerin und dem Landratsamt M.-S. erließ das Landratsamt M.-S. am 10. Juni 2020 einen Bescheid mit folgendem Inhalt:

1. Frau P. ... W. ..., ... Straße ..., ... wird verpflichtet, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ..., ... und ... der Gemarkung W. ... die notwendige Detailuntersuchung zur abschließenden Gefahrenabschätzung unter Beachtung der Vorgaben der Ziffer 2.2 des LfW-Merkblattes 3.8/1 durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.

Die Beauftragung des Sachverständigen ist dem Landratsamt M.-S. schriftlich nachzuweisen. Das Gutachten über die Detailuntersuchung ist dem Landratsamt M.-S. in 1-facher Ausfertigung zusammen mit sämtlichen Plänen und als Datei (in Format pdf) auf Datenträger in Form einer CD-ROM vorzulegen.

Die in den Voruntersuchungen ermittelten Verdachtsbereiche sind wie folgt zu untersuchen:

1.1. Im Bereich der Rammkernbohrung (RKB) 3/Messpunkt (MP) 3 ist ein Baggerschurf bis eine Tiefe von 5 m herzustellen, um das Ausmaß an MKW- und PAK-Belastung erfassen und ggf. einen Zusammenhang mit der früheren Nutzung auf dem Gelände herstellen zu können. Horizontbezogen sind Bodenproben zu entnehmen.

Durch 6 – 8 Rammkernsondierungen (DN 80 / Tiefe 6 m) sind kontaminierte Bereiche in gesättigter und ungesättigter Zone horizontal und vertikal abzugrenzen. Das Schadstoffinventar ist nach Art, Menge und räumlicher Verteilung zu erfassen und zu bewerten.

1.2. Im Bereich der RKB 1/MP 7/MP 8 ist im Handhabungsbereich der Tauchwanne zur Imprägnierung durch 6 – 8 Rammkernsondierungen (DN 80/Tiefe 6 m) zu prüfen, inwieweit sich relevante Bodenbelastungen durch Imprägniermittel ergeben haben.

1.3. Durch 6 – 8 Rammkernsondierungen (DN 80/Tiefe 6 m) sind im Bereich der RKB 2/MP 6 die kontaminierten Bereiche in gesättigter und ungesättigter Zone horizontal und vertikal abzugrenzen.

1.4. Im Zuge der Herstellung der Rammkernsondierungen ist die Lage des Grundwasserspiegels zu ermitteln und hieraus die Grundwasserfließrichtung zu bestimmen. Für die ebenfalls erforderliche Untersuchung des Grundwassers ist vorerst eine Grundwassermessstelle DN 125 bis in eine Tiefe von 10 m niederzubringen, die den Abstrom erfasst.

1.5. Die Untersuchung des Bodens und des Grundwassers (membranfiltrierte Probe) hat auf folgende branchentypische Schadstoffparameter zu erfolgen:

Parameter	Boden	Grundwasser
Arsen	X	X
Chrom gesamt	X	X
Chrom (VI)	X	X
Kupfer	X	X
Bor	X	X
Fluorid	X	X
Quecksilber	X	X
Zink	X	X
Chlorphenole (PCP)	X	
MKW	X (nur im Bereich RKB 3/MP 3)	X
PAK	X (nur im Bereich RKB 3/MP 3)	X
Phenolindex	X (nur im Bereich RKB 3/MP 3)	
Naphtaline		X

2. Frau P. ... W. ... wird verpflichtet, vor Durchführung der Detailuntersuchung ein zielführendes Untersuchungsprogramm unter Berücksichtigung der Ziffer 1 dieses Bescheids dem Landratsamt M.-S. vorzulegen. Werden im Rahmen der Untersuchungen Auffälligkeiten organoleptischer oder optischer Art festgestellt, ist das Erkundungsprogramm vom verantwortlichen Sachverständigen zielführend zu modifizieren und vorab mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

3. Androhung von Zwangsgeld

3.1 Für den Fall, dass der unter Ziffer 1 geforderte Nachweis über die Beauftragung eines Sachverständigen nicht bis spätestens 31.08.2020 vorgelegt wurde, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 € zur Zahlung fällig.

3.2 Soweit das unter Ziffer 2 dieses Bescheides geforderte Untersuchungsprogramm nicht bis zum 30.09.2020 dem Landratsamt M.-S. vorgelegt wurde, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 € zur Zahlung fällig.

3.3 Wurde das unter Ziffer 1 geforderte Gutachten über die Detailuntersuchung nicht spätestens bis 01.03.2021 vorgelegt, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 € zur Zahlung fällig.

4. Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 und 2 dieser Anordnung wird angeordnet.

5

Hinsichtlich der Begründung wird auf den Bescheid vom 10. Juni 2020 Bezug genommen.

6

3. Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 2. Juli 2020, eingegangen beim Verwaltungsgericht Würzburg am 3. Juli 2020, ließ die Klägerin Klage gegen den Bescheid des Landratsamts Main-Spessart vom 10. Juni 2020 erheben. Im Verfahren W 4 S 20.1820 ließ sie beantragen, die aufschiebende Wirkung der Klage wiederherzustellen. Im hiesigen Verfahren stellte sie den Antrag:

Der Bescheid der Beklagten vom 10.06.2020, AZ. 44-641/642-M wird aufgehoben.

7

Zur Begründung wurde insbesondere auf die Vermögensverhältnisse der Klägerin hingewiesen, auf eine Vereinbarung mit dem Landratsamt M.-S. und dass die behauptete Verschmutzung durch in den Boden gesickertes Öl nicht durch den Betrieb des Sägewerkes verursacht worden sein könne. Des Weiteren seien vor Durchführung der Detailuntersuchung die Untersuchungen des für die Errichtung der geplanten Umgehungsstraße benötigten Geländestreifens durch die Stadt K. abzuwarten, da sich hierdurch die geforderte Detailuntersuchung eventuell erübrige.

8

4. Mit Schriftsatz vom 19. Oktober 2022 beantragte das Landratsamt M.-S. für den Beklagten, die Klage abzuweisen.

9

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass eine Absprache des Inhalts, dass eine Detailuntersuchung vorerst nicht verlangt werde, nicht getroffen worden sei. Das Landratsamt habe lediglich die Gespräche zwischen der Klägerin und der Stadt K. abwarten wollen und bis zur Mitteilung des Ergebnisses dieser Gespräche von der Vollstreckung abgesehen wollen. Selbst wenn die Untersuchung der Teilflächen durch die Stadt K. ergebe, dass keine weiteren bodenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig seien, könnten hieraus keine Schlüsse auf die übrigen, nicht untersuchten Flächen gezogen werden. Die bisher festgestellten Verunreinigungen befänden sich nicht im Randbereich der Grundstücke. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Klägerin sei anzumerken, dass die Klägerin bereits einen Teilbetrag von 47.500 EUR aus dem Kaufvertrag mit der Stadt K. erhalten habe. Ferner besitze die Klägerin Vermögen zumindest in Form von Grundeigentum. Im Übrigen wurde im Wesentlichen auf die Begründung des Bescheids vom 10. Juni 2020 Bezug genommen.

10

5. Mit Beschluss des Gerichts vom 7. September 2021 wurde die Stadt K. zum Verfahren beigelegt. Die Beigeladene stellte keinen Sachantrag.

11

Mit Schriftsatz vom 5. Oktober 2021 erklärte die Beigeladene, dass die von der Klägerin zu beauftragende Detailuntersuchung bis zu dem noch offenen Betrag der zweiten Rate der Kaufpreiszahlung auf diese angerechnet werde und von der Beigeladenen übernommen werde. Es handele sich hierbei um einen Betrag von 37.948,20 EUR. Dieser sei auch noch nicht an die Klägerin ausbezahlt. Die Beigeladene sei nach wie vor nicht im Grundbuch als Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. ..., ... und ... eingetragen.

12

6. Mit Beschluss vom 5. Januar 2021 im Verfahren W 4 S 20.1820 hat die Kammer den Antrag der Klägerin auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage abgelehnt. Die hiergegen gerichtete

Beschwerde der Klägerin hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 15. April 2021 zurückgewiesen.

13

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren und im Verfahren W 4 S 20.1820, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 7. September 2021 sowie auf die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14

Die Entscheidung konnte nach § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung ergehen, nachdem die Beteiligten sich jeweils schriftsätzlich mit einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung einverstanden erklärt haben.

15

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Der Bescheid vom 10. Juni 2020 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

16

1. Rechtsgrundlage der in den Ziffern 1 und 2 des streitgegenständlichen Bescheids getroffenen Anordnungen ist § 9 Abs. 2 BBodSchG.

17

Danach kann die zuständige Behörde anordnen, dass die in § 4 Abs. 3, 5 und 6 BBodSchG genannten Personen die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen haben, wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder eine Altlast besteht. Weiterhin kann verlangt werden, dass die Untersuchungen von Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchgeführt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG).

18

§ 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG erlaubt – bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast – grundsätzlich nicht nur die behördliche Anordnung einer Detailuntersuchung an sich, sondern auch die hier gegenständliche, vorgelagerte Anordnung einer Konzeptvorlage für eine Detailuntersuchung (vgl. VG Regensburg, U.v. 25.02.2013 – RN 8 K 12.1344 – juris Rn. 14; VG Augsburg, B.v. 18.7.2013 – Au 3 S 13.780 – juris Rn. 47; B.v. 28.1.2011 – Au 6 S 10.1814 – juris Rn. 56-70, 195 f., 202 ff., 208 ff.). Auch Ziffer 2.2 des Merkblatts 3.8/1 des Bayerischen Landesamts für Umwelt („Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen“ – Stand: 31.10.2001, seinerzeit erstellt vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft) enthält insoweit den Hinweis, dass vor der Durchführung einer Detailuntersuchung vom Verpflichteten ein zielführendes Untersuchungsprogramm vorzulegen sei; bei großflächigen und/oder komplexen Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen sei es sinnvoll, die Detailuntersuchung iterativ und damit mehrstufig zu gestalten (vgl. 14 des Merkblatts Nr. 3.8/1 vom 31.10.01).

19

2. Die Anordnung der Detailuntersuchung ist im streitgegenständlichen Bescheid auch hinreichend bestimmt.

20

Für eine auf § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG gestützte Anordnung einer Detailuntersuchung nach § 3 Abs. 4 und 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), d.h. der Durchführung der zur Gefährdungsabschätzung „notwendigen Untersuchungen“ durch den Pflichtigen, folgt aus dem Bestimmtheitsgebot des Art. 37 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG), dass Art und Weise der Maßnahmen genau, zumindest in ihren wesentlichen Zügen festzulegen sind (vgl. Versteyl/Sondermann, BBodSchG, 2. Aufl. 2005, § 9 Rn. 34; Troidl, NVwZ 2010, 154, 156 f.). Die Detailuntersuchung ist darauf gerichtet, das Gefahrenpotential abschließend festzustellen (§ 2 Nr. 4 BBodSchV). Die Untersuchungsanordnung muss daher ergebnisorientiert darauf gerichtet sein, dass als Resultat der aufgegebenen Untersuchungen entweder das „ob“ der Gefahr oder das Fehlen eines Sanierungsbedürfnisses zweifelsfrei feststeht. „Notwendig“ im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG sind also all jene Untersuchungen, die zu einem abschließenden Ergebnis hinsichtlich der

Gefährdungsabschätzung kommen. Um dem Übermaßverbot als Bestandteil des mit Verfassungsrang ausgestatteten Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zu entsprechen, hat die Behörde die Kriterien dafür, was im Sinne der Befugnisnorm „notwendig“ ist, festzulegen. Sie hat dabei insbesondere eine Aussage zu treffen, mit welchen Mitteln (z.B. Rammkernsondierungen) die Untersuchungen durchzuführen sind, auf welche Parameter (Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen, Wirkungspfade) hin zu untersuchen ist, und das geforderte Untersuchungsprogramm jedenfalls in seinen Grundzügen zu bestimmen. Sie kann – wie bereits ausgeführt – dem Pflichtigen auch aufgeben, durch eine geeignete Stelle zunächst ein Untersuchungskonzept erstellen zu lassen, das vor der Realisierung mit der Behörde abzustimmen ist. Auch in diesem Fall jedoch genügt die Anordnung den Anforderungen an die Bestimmtheit und Klarheit nur, wenn entsprechende konkreten Vorgaben im Bescheid enthalten sind (vgl. hierzu etwa auch VG Augsburg, B.v. 18.7.2013 – Au 3 S 13.780 – juris Rn. 47).

21

Diesen Anforderungen an die Bestimmtheit wird der streitgegenständliche Bescheid vom 10. Juni 2020 zweifellos gerecht. So wird dort detailliert vorgegeben, mit welcher Untersuchungsmethode grundsätzlich zu verfahren ist. Des Weiteren wird klar bestimmt, auf welche Schadstoffparameter die Untersuchung des Bodens und des Grundwassers zu erfolgen hat. Die Bestimmtheit des streitgegenständlichen Bescheids hat die Klägerin mithin auch nicht in Frage gestellt.

22

3. Weiter sind die Tatbestandsvoraussetzungen von § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG vorliegend gegeben. Insbesondere gilt dies im Hinblick auf den hinreichenden Verdacht für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast.

23

Nach § 2 Abs. 3 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der Eintrag wassergefährdender Stoffe ist grundsätzlich geeignet, die natürliche Funktion des Bodens als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasserkreisläufen zu beeinträchtigen und darüber hinaus Gefahren für das Grundwasser hervorzurufen. Konkrete Anhaltspunkte, die – bezogen auf das Grundwasser – den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG begründen, liegen nach § 3 Abs. 4 Satz 1 BBodSchV in der Regel vor, wenn Untersuchungen eine Überschreitung von Prüfwerten ergeben oder wenn aufgrund einer Bewertung nach § 4 Abs. 3 BBodSchV (Sickerwasserprognose) eine Überschreitung von Prüfwerten zu erwarten ist. Besteht ein hinreichender Verdacht in diesem Sinne oder aufgrund sonstiger Feststellungen, soll eine Detailuntersuchung durchgeführt werden (§ 3 Abs. 4 Satz 2 BBodSchV).

24

Solche konkreten Anhaltspunkte im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG i.V.m. § 3 Abs. 4 BBodSchV sind vorliegend gegeben.

25

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung und der sich daran anschließenden ergänzenden Untersuchung durch das Ing.-Büro für Sanierungsplanung und Umweltanalysen – i. Umweltinstitut GmbH, 97070 Würzburg, wurden im Eluat Feststoffgehalte für Fluor über dem Hilfwert 1 gemäß dem Lfw-Merkblatt 3.8/1 festgestellt. Die Analytik erbrachte auch den Nachweis, dass die Konzentrationen der PAK-Summe eine erhebliche Konzentration über den Hilfwert 2 aufwiesen. Zudem wurde bei einer Tiefe von vier Bohrmetern eine MKW-Konzentration von 1.500 mg/kg festgestellt.

26

Auf Grundlage dieser Ergebnisse hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg in seiner Stellungnahme vom 20. Dezember 2019 eine Detailuntersuchung aller betroffenen Grundstücke für erforderlich gehalten. Da neben Fluorbelastungen auch Verunreinigungen mit PAK und MKW festgestellt worden seien, seien im Rahmen der Detailuntersuchung die betroffenen Grundstücke auch daraufhin zu untersuchen, da der Gefahrenverdacht sich hier ebenfalls bereits erhärtet habe.

27

Den Auskünften und Bewertungen des Wasserwirtschaftsamts ist die Klägerin nicht substantiiert entgegengetreten. Die Kammer geht dabei im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des achten Senats des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs (vgl. z.B. B.v. 5.9.2019 – 8 ZB 16.1851 – juris, Rn. 20; B.v. 2.5.2011 – 8 ZB 10.2312 – BayVBl 2012, 47 = juris Rn. 11) davon aus, dass amtlichen Auskünften und Gutachten des Wasserwirtschaftsamts als kraft Gesetzes eingerichtete Fachbehörde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayWG) eine besondere Bedeutung zukommt. Diesen liegt die fachliche Erfahrung aus einer jahrelangen Bearbeitung wasserrechtlicher Sachverhalte in einem bestimmten Gebiet zugrunde und nicht nur die Auswertung von Aktenvorgängen im Einzelfall, so dass ihnen grundsätzlich ein wesentlich größeres Gewicht als Expertisen privater Fachinstitute zukommt. Für nicht durch Aussagen sachverständiger Personen untermauerte Darlegungen wasserwirtschaftlicher Art von Prozessbeteiligten gilt dies erst recht. Durch schlichtes Bestreiten oder bloße Behauptungen können amtlichen Auskünften und Gutachten des Wasserwirtschaftsamts nicht erschüttert werden (vgl. BayVGh, B.v. 7.10.2002 – 22 ZB 02.1206 – BeckRS 2002, 23922 Rn. 9).

28

Daher hat das Gericht keine Zweifel, dass konkrete Anhaltspunkte i.S.v. § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG i.V.m. § 3 Abs. 4 BBodSchV vorliegen und der Tatbestand des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG demnach erfüllt ist.

29

4. Die durch das Landratsamt getroffene Ermessensentscheidung ist unter Berücksichtigung des § 114 Satz 1 VwGO ebenfalls nicht zu beanstanden. Das Landratsamt hat die gesetzlichen Grenzen seines Ermessens nicht überschritten und von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise Gebrauch gemacht. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Störerauswahl.

30

a) Angesichts der Gutachten des Ing.-Büros für Sanierungsplanung und Umweltanalysen – i. Umweltinstitut GmbH, 97070 Würzburg, sowie der Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg spricht vorliegend mit Blick auf das hohe Schutzgut Grundwasser sehr viel dafür, von einer Handlungspflicht des Landratsamts auszugehen.

31

Soweit die Klägerin vortragen lässt, es habe eine Zusage des Beklagten gegeben, vor Erlass einer Anordnung gegenüber der Klägerin zunächst eine Untersuchung der Beigeladenen der für die Erweiterung der Umgehungsstraße benötigten Flächen abzuwarten, fehlt es für deren Verbindlichkeit jedenfalls an der erforderlichen Schriftform (vgl. Art. 38 Abs. 1 BayVwVfG). Im Übrigen hat das Landratsamt M.-S. schriftsätzlich klargestellt, dass es lediglich zugesagt hat, vorübergehend von der Vollstreckung der streitgegenständlichen Anordnung abzusehen, bis ein Gespräch zwischen der Klägerin und der Beigeladenen stattgefunden hat, welches laut Aktenvermerk der Beigeladenen am 10. August 2020 erfolgt ist (Bl. 22 f. d. BA). Dementsprechend hat auch der Bayer. Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 15. April 2022 im Beschwerdeverfahren festgestellt, dass Gesprächsgegenstand der Beteiligten lediglich der vorläufige Verzicht auf die Durchführung der Vollstreckung war (S. 8 d. Beschlusses).

32

Sonstige Fehler hinsichtlich des Entschließungsermessens sind durch die Klägerin nicht geltend gemacht worden und sind auch sonst nicht ersichtlich.

33

b) Auch die Entscheidung des Landratsamts zur Störerauswahl ist nicht zu beanstanden.

34

Eine bodenschutzrechtliche Anordnung nach § 9 BBodSchG ist nur dann rechtmäßig, wenn sie an eine solche natürliche oder juristische Person gerichtet ist, die nach dem Gesetz für die jeweilige bodenschutzrechtliche Maßnahme in Anspruch genommen werden darf, und wenn unter gegebenenfalls mehreren möglichen Verpflichteten eine nach dem Maßstab von Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) und § 114 Satz 1 VwGO ermessensfehlerfreie Auswahl getroffen worden ist. Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG kann die Anordnung dabei an eine der in § 4 Abs. 3, 5 u. 6 BBodSchG genannten Personen gerichtet werden, die Pflichten zur Gefahrenabwehr haben. Dies sind u.a. der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein

Grundstück. Der bodenschutzrechtliche Eigentumsbegriff stimmt dabei mit dem Eigentumsbegriff des Zivilrechts überein (BayVGh, B.v. 13.5.1986 – 20 CS 86.00 338 – NVwZ 1986, 942/946; VGh BW, U.v. 30.4.1996 – 10 S 2163/95 – NVwZ-RR 1997, 267). Verursacher ist jede natürliche oder juristische Person, die an einer Bodenkontamination zumindest als Teilverantwortliche mitgewirkt hat.

35

Jedoch reicht nicht jeder Kausalbeitrag im naturwissenschaftlichen Sinne für eine Verursachung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG aus. Wer Verursacher ist, richtet sich entsprechend dem Hintergrund des Bundes-Bodenschutzgesetzes maßgeblich nach dem allgemeinen Sicherheits- und Polizeirecht (vgl. BayVGh, B.v. 15.5.2018 – 22 CS 18.566 – juris Rn. 22; OVG RhPf U.v. 26.1.2012 – 8 A 11081/11 – juris Rn. 82). Nach der dort herrschenden Theorie der unmittelbaren Verursachung ist erforderlich, dass der Verursacher, von dem das für die Gefahr kausale Verhalten stammt, die maßgebliche Gefahrenschwelle durch ein unmittelbar gefahrbe gründendes Verhalten überschritten hat und eine Nähe zum späteren Schadenseintritt besitzt (vgl. BayVGh, B.v. 23.6.2004 – 22 CS 04.1048 – juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 17.3.2004 – 22 CS 04.362 – juris Rn. 9). Der Verursacher ist somit insbesondere bei mehreren möglichen Verursachern und unterschiedlichen Verursachungsbeiträgen durch eine rechtlich wertende Betrachtung zu bestimmen. Bei mehreren möglichen Verursachern mit unterschiedlichen Verursachungsbeiträgen bedarf es einer wertenden Zurechnung der im Boden vorgefundenen Kontamination. Zwischen Verhaltensverantwortlichem und Zustandsstörer aufgrund Eigentums bzw. der Inhaberschaft der tatsächlichen Verfügungsgewalt besteht darüber hinaus kein Rangverhältnis, sodass die Auswahlentscheidung auch insoweit dem behördlichen Ermessen unterliegt.

36

Verhaltensverantwortlicher ist demnach derjenige, der bei wertender Betrachtung und unter Einbeziehung aller Umstände des jeweiligen Einzelfalls durch seinen Beitrag die Gefahrenschwelle überschritten und dadurch die unmittelbare Ursache für den Eintritt der sich nachfolgend verwirklichten Gefahr gesetzt hat. Dabei kommt es entscheidend auf das Vorliegen eines hinreichend engen Wirkungs- und Ursachenzusammenhangs zwischen dem Überschreiten der Gefahrengrenze und dem Verhalten einer Person an, der es gerechtfertigt erscheinen lässt, die Pflichtigkeit dieser Person zu bejahen (vgl. BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 7 B 12.08 – NVwZ 2008, 684; OVG NW, U.v. 20.5.2015 – 16 A 1686/09 – juris Rn. 96).

37

Gemessen hieran ist die vom Landratsamt getroffene Entscheidung nicht zu beanstanden. Das Landratsamt hat sich ausführlich damit beschäftigt, dass die Klägerin als ehemalige Mitbetreiberin des Sägewerks sowohl Handlungsstörerin als auch als Grundstückeigentümerin Zustandsstörerin ist. Dieses Ergebnis wird auch nicht durch den unsubstantiierten Vortrag des Klägersvertreters infrage gestellt, nach dem Krieg seien durch die US-Armee Militärfahrzeuge auf dem freien Grundstück des Sägewerks abgestellt worden. Auch unter Berücksichtigung dessen ist das Vorgehen des Landratsamts schon aus Effektivitätsgründen nicht zu beanstanden.

38

Soweit die Klägerin einwendet, die Beigeladene hätte vorrangig als Störerin in Anspruch genommen werden sollen, greift dieser Einwand nicht durch. Zwar hat die Klägerin die streitgegenständlichen Flurnummern mit Kaufvertrag vom 3. Februar 2015 an die Beigeladene verkauft. Die Voraussetzungen für den Eigentumsübergang lagen und liegen jedoch weiterhin nicht vor. Wie die Beigeladene mit Schriftsatz vom 15. September 2022 (Bl. 2018 d. GA) mitgeteilt hat, wurde die zweite Kaufpreisrate noch nicht an die Klägerin ausbezahlt, da der Nachweis der Lastenfreiheit durch die Klägerin Voraussetzung für die Auszahlung der zweiten Kaufpreisrate sei. Dementsprechend sei auch die Beigeladene nach wie vor nicht im Grundbuch als Eigentümerin der streitgegenständlichen Grundstücke eingetragen. Demnach war und ist die Klägerin Eigentümerin und Inhaberin der tatsächlichen Gewalt über die Grundstücke. Etwas Anderes ergibt sich – wie der Bayer. Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 15. April 2021 ausgeführt hat – auch nicht daraus, dass die Beigeladene die Grundstücke möglicherweise in ihre Ortsplanung aufgenommen hat.

39

c) Entgegen der Annahme, des Klägersvertreters hat das Landratsamt M.-S. auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Klägerin bei seiner Ermessensentscheidung ausreichend berücksichtigt.

40

Die Ausführungen des Landratsamt M.-S.s, die Klägerin erhalte einen Kaufpreis von der Beigeladenen in Höhe von 94.400,00 EUR, 47.500,00 EUR seien ihr bereits überwiesen worden, lassen darauf schließen, dass die Klägerin gerade nicht wirtschaftlich vollkommen überfordert sein wird. Die Beigeladene hat außerdem zugesagt, unabhängig von der Fälligkeit der zweiten Kaufpreisrate die Kosten der Detailuntersuchung bis zum noch offenen Betrag der zweiten Rate der Kaufpreiszahlung zu übernehmen und auf diese anzurechnen (Bl. 86 und 201 d. BA). Darüber hinaus ist die Klägerin nach ihren eigenen Angaben Alleineigentümerin des Anwesens ... Str. 54 in W. ..., welches mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut ist und deren Wert die Klägerin im Prozesskostenhilfeantrag mit 200.000 EUR angegeben hat.

41

Die Kosten vielleicht später anzuordnender abschließender Sanierungsmaßnahmen bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bzw. Existenzgefährdung außer Betracht. Diese sind vielmehr im Rahmen dieser ggf. folgenden Anordnungen zu berücksichtigen. Selbst wenn die Klägerin diesbezüglich mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit oder Existenzgefährdung erfolgreich einwenden könnte, wäre dies kein Grund, jetzt ihr gegenüber eine Anordnung gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG nicht zu erlassen, deren Erfüllung ihr möglich ist (vgl. BayVGh, B.v. 3.7.1996 – 22 CS 96.1305 – juris).

42

5. Die Heranziehung der Klägerin verstößt auch nicht gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

43

Es ist nicht ersichtlich, dass die angeordnete Untersuchungsmaßnahme der Erstellung einer bodenschutzrechtlichen Detailuntersuchung und Auftrag an eine Fachfirma (gem. § 18 BBodSchG) nicht geeignet, erforderlich und angemessen wären, um das mit ihnen verfolgte Ziel – Gefahraberschätzung und Sammlung von Daten als Grundlage für zukünftiges behördliches Handeln – zu erreichen.

44

Ebenfalls sind keine milderen, ebenso geeigneten Mittel ersichtlich, mit denen das verfolgte Ziel herbeizuführen wäre. Insbesondere ist entgegen der Auffassung des Klägerbevollmächtigten eine Untersuchung des Teilbereichs der streitgegenständlichen Grundstücke, den die Beigeladene für den beabsichtigten Bau einer Umgehungsstraße benötigt, nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts zur Erkundung des Gefahrenverdachts nicht ausreichend und damit nicht ebenso geeignet wie die angeordnete Detailuntersuchung aller betroffenen Grundstücke. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat im Rahmen seiner Stellungnahme ausdrücklich eine Untersuchung lediglich eines Teilbereichs der Grundstücke abgelehnt und eine Detailuntersuchung aller betroffenen Grundstücke gefordert und die zu untersuchenden Verdachtsbereiche bestimmt (Bl. 87 und 138 ff. d. BA). Wie bereits ausgeführt, kommt der Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts eine besondere Bedeutung zu, gegen die die Klägerin vorliegend keine substantiierten Einwendungen erhoben hat.

45

Eine Unverhältnismäßigkeit der geforderten Maßnahmen ergibt sich auch nicht daraus, dass die mit der Erfüllung der vom Landratsamt M.-S. geforderten Untersuchungsmaßnahmen verbundenen Kosten außer Verhältnis zum aktuellen Wert der streitgegenständlichen Grundstücke stehen würden. Grundsätzlich kann der Zustandsstörer vollumfänglich zu den Kosten der Ersatzvornahme herangezogen werden. In Ausnahmefällen kann eine solche Kostentragungspflicht hingegen für den jeweiligen Kostenpflichtigen unzumutbar sein und mit Blick auf den das Eigentum schützenden Art. 14 Abs. 1 GG gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen (BVerfG, B.v. 16.2.2000 – 1 BvR 242/91 u.a. – NJW 2000, 2573/2575). Die Belastung des Eigentümers mit den Kosten einer Sanierungsmaßnahme muss diesem zumutbar sein, wobei als Anhaltspunkt das Verhältnis des finanziellen Aufwands zu dem Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung dient. Wird der Verkehrswert von den Kosten überschritten, entfällt in der Regel das Interesse des Eigentümers an einem künftigen privatnützlichen Gebrauch des Grundstücks und er kann noch nicht einmal damit rechnen, die entstehenden Kosten durch Veräußerung des Grundstücks gedeckt zu halten (BVerfG, B.v. 16.2.2000 – 1 BvR 242/91 – juris Rn. 54 ff.).

46

Im vorliegenden Fall betrug der Bodenrichtwert in der für die streitgegenständlichen Grundstücke maßgeblichen Bodenrichtwertzone 384 der Stadt K. nach Auskunft des Vorsitzenden des Gutachterausschusses am Landratsamt M.-S. vom 20. Januar 2020 70,00 EUR/m² (Bl. 147 d. BA). Damit

lag der Bodenrichtwert der streitbefangenen Grundstücke nach Beseitigung der Verunreinigung bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 1.703 m² (vgl. Bl. 35 bis 37 d. BA) und einem Bodenrichtwert von 70 EUR/m² bei 119.2010 EUR zum Zeitpunkt der Auskunft. Die Kosten für die vom Landratsamt M.-S. geforderten Erkundungsmaßnahmen sind zwischen den Beteiligten umstritten. Laut Kostenschätzung der Fa. U.F – Umwelttechnik M2. GmbH & Co.KG betragen die Gesamtkosten der angeordneten Maßnahmen ca. 35.000 EUR. Demgegenüber geht die Beigeladene aufgrund einer Auskunft der Fa. G. Geotechnik GmbH & Co.KG von Kosten in Höhe von ca. 15.000 EUR aus (vgl. Bl. 92, 146 d. GA). Selbst wenn man aber die Kostenschätzung des Klägerbevollmächtigten für die Detailuntersuchung von 50.000 bis 70.000 EUR (Bl. 120 d. GA) zugrunde legt, wird der o.g. Wert der streitgegenständlichen Grundstücke bei weitem nicht erreicht. Gleiches gilt selbst wenn man als Wert des Grundstücks lediglich den zwischen der Klägerin und der Beigeladenen vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 94.400,00 EUR heranzieht. Hiervon ausgehend wird die Grenze des der Klägerin Zumutbaren in jedem Fall nicht überschritten.

47

6. Schließlich sind auch die unter Ziffer 3 des streitgegenständlichen Bescheids verfügten Zwangsgeldandrohungen rechtmäßig.

48

Die Zwangsgeldandrohungen finden ihre Rechtsgrundlage in Art. 29 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 30, 31 und 36 VwZVG. Die Höhe der angedrohten Zwangsgelder hält sich jeweils im gesetzlich eröffneten Rahmen von Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG, wonach das Zwangsgeld mindestens 15 EUR und höchstens 50.000 EUR beträgt. Mit der Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit liegt auch ein nach Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG vollstreckbarer Grundverwaltungsakt vor. Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedeutung und der Dringlichkeit der zu erfüllenden Pflichten als angemessen zu betrachten. Auch die der Klägerin gesetzten Fristen erweisen sich jeweils als ausreichend.

49

7. Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich damit auch nicht dem Kostenrisiko aus § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass diese ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO).

50

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.