

Klausur 1

Öffentliches Recht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Dr. Ralf Tausend
Rechtsanwalt

Wildunger Str. 1 – 60487 Frankfurt/M.
www.tausendanwalt.de
ra@tausendanwalt.de

20.8.2025

EINGANG: 21.08.2025

3 E 908/25

Verwaltungsgericht Frankfurt/M.
Adalbertstr. 18
60486 Frankfurt/M.

In der Verwaltungsstreitsache

Melanie Schmidt, Kesselstädter Str. 8, 60314 Frankfurt/M.

gegen

das Land Hessen

wegen Anfechtung u.a.

erhebe ich namens und in Auftrag der Klägerin Klage mit dem Antrag:

1. Der Bescheid des Beklagten vom 1.4.2025 wird aufgehoben.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Begründung

Die Klägerin wurde von dem Regierungspräsidium zur Erkundung von Gewässerverunreinigungen auf dem Anwesen Sonnenstraße 5 in Frankfurt/M. verpflichtet, welches in ihrem Eigentum steht.

Auf dem Anwesen wurde 1879 ein Dampfsägewerk errichtet, welches das Kernstück der weiteren baulichen Nutzung des Geländes bildete. Zur Zeit des ersten Weltkrieges übernahm die Firma Lange & Co., Metallwaren, das Anwesen. Ende 1917 wurde im Nordwesten des Geländes ein Anbau zur Einrichtung einer Lackiererei errichtet. 1923 wurde die Firma Lange von der Huber-AG aufgekauft, die Aluminiumartikel produzierte und vertrieb. Diese wiederum wurde 1936 von den Vereinigten Aluminiumwerken AG übernommen.

1946 nahm die Firma Aluminium- und Metallwarenfabrik Otto Sandler die Produktion in diesen Räumlichkeiten auf. Alleininhaber der Firma war Otto Sandler. Er wurde auch als Eigentümer des Grundstücks ins Grundbuch eingetragen.

1949 wurde der Betrieb massiv erweitert. Im gesamten Bereich der heutigen Sonnenstraße wurden weitere Betriebsstätten errichtet. Acht Produktionsstätten erstreckten sich über eine Fläche, deren Länge ca. 1300 m und deren Breite ca. 400 m betrug. Eine dieser Produktionsstätten befand sich auf dem Grundstück Sonnenstraße 5.

Über die betrieblichen Aktivitäten sind noch einige Unterlagen vorhanden.

Otto Sandler verstarb im Jahr 2011 und wurde von seiner Tochter Melanie Schmidt, geborene Sandler, alleine beerbt. Diese ließ durch eine Baufirma insgesamt acht Wohnanlagen mit Mietwohnungen errichten.

Bei den Bauarbeiten wurde das Grundstück im Bereich der Tiefgarage bis mindestens fünf Meter unter Gelände und der Gebäudebereich bis mindestens 2,75 m unter Gelände ausgekoffert.

Aufgrund vermeintlicher Beschwerden über chemische Gerüche, die angeblich auf dem Grundstück auftreten sollen, vor allem nach heftigen Regenfällen, wurden die Flächen durch Bodenluftmessungen untersucht. Es ergab sich eine Belastung von 94 Mikrogramm Trichlorethen (=Tri) pro Liter Bodenluft. In dem Untersuchungsbericht wurde klargestellt, dass eine gewisse Wahrscheinlichkeit für eine Bodenbelastung spreche.

Daraufhin erließ das Regierungspräsidium Darmstadt gegenüber meiner Mandantin einen Bescheid, in dem eine Verpflichtung zur Durchführung einer Bodenuntersuchung ausgesprochen wurde. Der Bescheid ist als Anlage -1- beigelegt.

Folgebescheide bzgl. der anderen Grundstücke mit den weiteren Wohnanlagen wurden angekündigt.

Es ist willkürlich, die Klägerin als Adressatin herauszugreifen und mit dieser Anordnung zu belasten. Die Behörde hätte sich zunächst an die Betreiber oder Rechtsnachfolger der ursprünglichen Firmen halten müssen. Es ist doch wahrscheinlich, dass die Rückstände aus Produktionszeiten stammen, in denen kein Wert auf Umweltschutz gelegt wurde. Dabei ist zu beachten, dass Trichlorethen schon seit 1915 bei der Aluminiumherstellung verwendet wird.

Außerdem heißt es in dem Untersuchungsbericht, dass nur eine gewisse Wahrscheinlichkeit für eine Bodenbelastung spreche. Die Behörde hat also eine Anordnung einfach ins Blaue hinein erlassen, ohne zu wissen, ob überhaupt eine Belastung des Bodens besteht. Auch dies ist ein Grund, der zur Aufhebung des Bescheides führt.

Um die baldige Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung wird gebeten.


Tausend

Rechtsanwalt

Regierungspräsidium Darmstadt
Obere Bodenschutzbehörde

Gutleutstr. 114
60327 Frankfurt/M.

Gz.: I/5-203/89.25
Frankfurt/M., 1.4.2025

Mit Übergabe-Einschreiben

Frau
Melanie Schmidt
Kesselstädter Str. 8
60314 Frankfurt/M.

Bescheid

1. Wir verpflichten Sie, auf ihrem Grundstück Sonnenstr. 5, Gemarkung Kesselstadt, Parz.Nr. 36/1, am Messpunkt M1 eine Bodenuntersuchung vorzunehmen und die erlangten Proben auf Trichlorethen untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist uns schriftlich vorzulegen. Der Verpflichtung kann durch die Beauftragung einer geeigneten Firma nachgekommen werden.
2. Für den Fall der Nichtbefolgung der unter Ziffer 1 genannten Anordnung bis spätestens 31.06.2025 drohen wir Ihnen die Ersatzvornahme durch die Beauftragung einer geeigneten Firma an. Die voraussichtlichen Kosten veranschlagen wir mit 4.000,-- €.

Gründe

I.

Sie sind Eigentümerin des gegenständlichen Grundstücks. Auf diesem Anwesen wurde 1879 ein Dampfsägewerk errichtet (Firma Lange & Co., Metallwaren). Im Jahr 1923 wurde die Firma Lange von der Huber-AG aufgekauft. Der Geschäftsbereich erfasste die Produktion und den Vertrieb von Aluminiumartikeln. Diese AG wurde 1936 von den Vereinigten Aluminiumwerken AG übernommen.

Ihr Vater, Herr Otto Sandler, nahm 1946 die Firma Aluminium- und Metallwarenfabrik Otto Sandler die Produktion in diesen Räumlichkeiten auf. Er wurde auch als Eigentümer des Grundstücks ins Grundbuch eingetragen.

Im Jahr 1949 wurde der Betrieb erweitert. Im gesamten Bereich der heutigen Sonnenstraße wurden weitere Betriebsstätten errichtet. Acht Produktionsstätten erstreckten sich über eine Fläche von ca. 1300 m Länge und 400 m Breite. Eine dieser Produktionsstätten befand sich auf dem Grundstück Sonnenstraße 5.

Über die betrieblichen Aktivitäten Ihres Vaters sind noch einige Unterlagen bei uns vorhanden, insbesondere ein Aktenvermerk über Nachbarbeschwerden. Ausweislich der uns vorliegenden Gewerbeabmeldung endete diese Fabrikation zum 31.12.1954. Kurze Zeit später wurden sämtliche Fabrikanlagen abgerissen.

Sie ließen insgesamt auf dem Gebiet der ehemaligen Produktionsstätten acht Wohnanlagen errichten, welche Mietwohnungen enthalten.

Aufgrund einiger Beschwerden über chemische Gerüche, die auf dem Grundstück Sonnenstr. 5 auftreten, vor allem nach heftigen Regenfällen, wurde das Grundstück durch Bodenluftmessungen untersucht. Es ergab sich eine Belastung von 94 Mikrogramm Trichlorethen (=Tri) pro Liter Bodenluft. Aus dem Untersuchungsbericht ergibt sich, dass eine gewisse Wahrscheinlichkeit auch für eine Grundwasserbelastung spricht.

II.

Ihre Verpflichtung zur Anordnung der Probebohrung folgt aus § 11 HSOG. Es liegt eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit vor.

Die angeordneten Maßnahmen sind erforderlich, um die Folgen des Betriebes des Aluminiumwerkes auf den Bodenhaushalt zu erkunden. Möglicherweise ist das Tri doch weiter in den Boden eingedrungen als die Sachverständigen der ersten Untersuchung vermuteten.

Die Androhung der Ersatzvornahme ist erforderlich, um Ihnen den Ernst der Lage vor Augen zu führen. Außerdem ist rasches Handeln angebracht, um auch eine mögliche Grundwasserverschmutzung zu verhindern.

Die Kostenangabe beruht auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Fällen.


i.A. Horst Flöter

Die Klageschrift wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zugestellt mit der Aufforderung, binnen vier Wochen darauf zu erwidern. Alle Formalia wurden eingehalten.

Regierungspräsidium Darmstadt
Obere Bodenschutzbehörde

Gutleutstr. 114
60327 Frankfurt/M.

Frankfurt/M., 18.9.2025

Verwaltungsgericht Frankfurt/M.
Julius-Reiber-Str. 37
64293 Darmstadt

Melanie Schmidt ./ Land Hessen, Az. 3 E 908/25

Zur Klageschrift wird wie folgt Stellung genommen:

Frau Melanie Schmidt ist Alleinerbin von Herrn Otto Sandler, der auf dem möglicherweise kontaminierten Grundstück ein Aluminiumwerk betrieben hat. Auf dem streitgegenständlichen Grundstück und weiteren Grundstücken in der näheren Umgebung, welche alle im Eigentum der Klägerin stehen, wurden acht Produktionsstätten betrieben. Nicht bekannt, ist, welche Produktionsabläufe in welcher Betriebsstätte erfolgten.

Das Unternehmen des Vaters der Klägerin war das letzte, das noch Produktionsanlagen auf dem jetzt mit Wohnungen bebauten Grundstück betrieb. Wir haben uns nach Bekanntwerden der Belastung des Grundstücks mehrfach und intensiv bemüht, die Rechtsnachfolger der vorher dort tätigen Firmen zu ermitteln, allerdings ohne Erfolg. Nachdem eine Verschmutzung des Grundwassers zu befürchten und eine geordnete Entsorgung der kontaminierten Erde notwendig ist, haben wir uns für schnelles Handeln entschlossen und unsere Ermittlungen auf die Rechtsnachfolge von Otto Sandler konzentriert, da dies der schnellste Weg war.

Es stellt für Frau Schmidt kein finanzielles Problem dar, die Untersuchungen durchführen zu lassen bzw. zu bezahlen. Die Nachforschungen sind erforderlich, um Klarheit über das Vorhandensein von Schadstoffen zu erlangen bzw. um die effektiven Sanierungsmaßnahmen ergreifen zu können. Auch für die anderen Grundstücke mit weiteren Wohnanlagen müssen entsprechende Messungen vorgenommen werden, da die Abläufe in den einzelnen Produktionsstätten nicht identisch waren. Die Bescheide sind in Vorbereitung.

Da das Altlastenrecht genau diese Maßnahmen erlaubt, wird beantragt, die Klage abzuweisen.


i.A. Horst Lichtenthäler

Auszug aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Frankfurt/M. vom 10.01.2026

...

Der Klägervertreter stellt folgenden neuen Antrag:

Es wird festgestellt, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt hat.

Der Klägervertreter gibt hierzu folgende Begründung ab:

Gegen meinen ausdrücklichen Rat ließ Frau Schmidt die geforderten Untersuchungen nach dem Bescheid der Beklagten durchführen.

Am 2.11.2025 wurden die von der Beklagten geforderten Untersuchungen auf dem Grundstück Sonnenstraße 5 durch die Firma Geotechnics durchgeführt, ein entsprechender Bericht wurde erstellt und der Beklagten vorgelegt. Ausweislich des Gutachtens ergaben sich in 3 / 4 / 5 m Tiefe Tribelastungen von lediglich 7,7 / 5,5 / 2,7 Mikrogramm pro m³; die Tribelastung in 6 und 7 m Tiefe lagen unter den Nachweisgrenzen. Die Firma Geotechnics stellte meiner Mandantin 3.500,-- € in Rechnung.

Diese Rechnung wurde am 30.12.2025 beglichen.

Da die Vorgehensweise der Beklagten rechtswidrig war, hätte meine Mandantin jedenfalls die Gutachterkosten in Höhe von 3.500 € nicht tragen müssen. Daher hat sie einen Anspruch darauf, diesen Effekt des Bescheides rückgängig machen zu lassen. Aus mir unverständlichen Gründen möchte sie einen entsprechenden Rückgriffsanspruch gegen das Land nicht geltend machen, sondern die Angelegenheit nun auf sich beruhen lassen.

Ansonsten hat sich die Sache durch die Befolgung erledigt. Jedes weitere Streiten darum ist sinnlos.

...

Der Beklagtenvertreter nimmt dazu Stellung wie folgt:

Der Erledigungserklärung wird widersprochen. Die Klägerin kann nicht die Anordnungen befolgen und sich dann aus dem Prozess zurückziehen. Wir wollen den Rechtsstreit zu Ende führen und ein klageabweisendes Urteil erreichen. Dies besonders im Hinblick auf folgenden Umstand: Es werden in allernächster Zeit weitere Bescheide bzgl. der weiteren Wohnanlagen ergehen. Die Situation dort ist vergleichbar. Es ist nicht bekannt, welche Produktionsformen in den einzelnen Betriebsstätten erfolgten. Gerüche werden jedenfalls auch dort wahrgenommen.

Trotz weiteren Verhandelns konnte eine Einigung nicht erzielt werden. Beide Beteiligten bestanden auf ihren Standpunkten und wiederholten zuletzt ihre Anträge.

Aus den Behördenakten ergibt sich, dass Frau Schmidt vor Erlass des Bescheides angehört worden ist.

Bearbeitungsvermerk

1. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Frankfurt/M. (3. Kammer) ist zu entwerfen. Für die Bezeichnung der Richter sind Großbuchstaben A, B etc. zu verwenden.
2. Die Rechtsmittelbelehrung ist erlassen. Anzugeben ist jedoch das Rechtsmittel zusammen mit den maßgeblichen Vorschriften.
3. Der Streitwertbeschluss ist erlassen.
4. Sollten nicht alle aufgeworfenen Probleme Gegenstand der Entscheidung sein, ist ein Hilfsgutachten zu fertigen.
5. Eine weitere Sachaufklärung ist nicht möglich.
6. Der Grenzwert für den Beginn von Sanierungsmaßnahmen liegt bei 50 Mikrogramm/m³ Tri. Dieser Stoff wird bei der Produktion von Aluminium eingesetzt und ist ab der genannten Konzentration gesundheitsschädlich.
- 7. Die Anforderungen des § 55d VwGO wurden gewahrt.**
8. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat seinen Stammsitz in Darmstadt. Der Standort Frankfurt/M. beherbergt u.a. die Abteilung Umwelt.