

ΟΔΗΓΟΣ ΑΠΟΞΗΛΩΣΗ · 7 ΛΕΠΤ. · 28 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2026

Αποξήλωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο διαδικασιών αφερεγγυότητας

Αποξήλωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε περίπτωση αφερεγγυότητας: ευθύνη, πίεση χρόνου και ρευστοποίηση της πτωχευτικής περιουσίας. Πρακτικός οδηγός για διαχειριστές αφερεγγυότητας και επόπτες της διαδικασίας (Sachwalter).

Αρχική κατάσταση

Ο διαχειριστής αφερεγγυότητας βρίσκεται υπό σημαντική πίεση χρόνου: η πτωχευτική περιουσία πρέπει να διασφαλιστεί και να ρευστοποιηθεί, ενώ ταυτόχρονα πρέπει να τηρούνται οι υποχρεώσεις δημοσίου δικαίου (αποτροπή κινδύνων, περιβαλλοντική νομοθεσία). Οι παραλείψεις μπορούν να οδηγήσουν σε προσωπική ευθύνη.

Οι βιομηχανικές τοποθεσίες σε καθεστώς αφερεγγυότητας παρουσιάζουν συχνά συσσωρευμένες εκκρεμότητες συντήρησης. Οι επικίνδυνες ουσίες, τα φθαρμένα κτίσματα και η αδιευκρίνιστη κατάσταση ως προς την ιστορική ρύπανση δυσχεραίνουν τη ρευστοποίηση και απαιτούν εξειδικευμένη τεχνογνωσία.

Η εκποίηση τμημάτων εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και υλικών μπορεί να αυξήσει σημαντικά την πτωχευτική περιουσία — υπό την προϋπόθεση ότι η αποσυναρμολόγηση και η πώληση γίνονται με τεχνική αρτιότητα και σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς.

Η επικοινωνία με τις αρχές (έλεγχος εκπομπών, περιβάλλον, εποπτεία δόμησης) απαιτεί εμπειρία στον χειρισμό των αντίστοιχων τομέων δικαίου και των προθεσμιών τους.

Η προσέγγισή μας

Ταχεία πρώτη αξιολόγηση της τοποθεσίας εντός 48 ωρών: καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, κίνδυνοι από επικίνδυνες ουσίες, ανάγκες διασφάλισης του χώρου, πρώτη εκτίμηση κόστους για την πτωχευτική περιουσία.

Αποτροπή κινδύνων και μέτρα διασφάλισης: περίφραξη, ασφαλής φύλαξη των επικίνδυνων ουσιών, υποχρέωση ασφάλειας έναντι τρίτων — πριν ξεκινήσει η καθαυτό αποξήλωση. Αποφυγή διοικητικών εντολών και εκτέλεσης των μέτρων από τις αρχές με δαπάνη του υπόχρεου.

Βελτιστοποίηση της ρευστοποίησης: συστηματικός εντοπισμός και διάθεση στην αγορά των αξιοποιήσιμων τμημάτων εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και υλικών. Τα έσοδα από το σκραπ ως ενεργή συμβολή στην αύξηση της πτωχευτικής περιουσίας.

Αποξήλωση ως γενικός εργολάβος: ένας υπεύθυνος επικοινωνίας για ολόκληρη τη διαδικασία — από την απορρύπανση (απομάκρυνση επικίνδυνων ουσιών) και την κατεδάφιση έως την έκταση έτοιμη για δόμηση. Μείωση των κινδύνων διεπαφών για τον διαχειριστή αφερεγγυότητας.

Διαχείριση των σχέσεων με τις αρχές: αναλαμβάνουμε την επικοινωνία με τις αδειοδοτούσες και τις περιβαλλοντικές αρχές. Σύνταξη όλων των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων, αιτήσεων αδειοδότησης και αποδεικτικών.

Διαδικασία

1. Πρώτη αξιολόγηση (48 ώρες)

Επιτόπια αυτοψία, ταχεία αξιολόγηση επικίνδυνων ουσιών, ανάγκες διασφάλισης του χώρου, ενδεικτικό κόστος για την πτωχευτική περιουσία. Αποτέλεσμα: βάση λήψης αποφάσεων για τον διαχειριστή αφερεγγυότητας.

2. Διασφάλιση και ρευστοποίηση (εβδομάδες 1–4)

Αποτροπή κινδύνων, υποχρέωση ασφάλειας έναντι τρίτων, εντοπισμός και διάθεση στην αγορά των αξιοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων. Παράλληλα: πραγματογνωμοσύνη επικίνδυνων ουσιών και αιτήσεις αδειοδότησης.

3. Αποξήλωση (μήνες 2–6)

Απορρύπανση, επιλεκτική αποξήλωση, διάθεση αποβλήτων. Συνεχής τεκμηρίωση και συνεννόηση με τον διαχειριστή αφερεγγυότητας.

4. Παράδοση (ολοκλήρωση)

Έκταση έτοιμη για δόμηση, πλήρης τελική τεκμηρίωση, ισοζύγια μαζών, αποδεικτικά διάθεσης. Βάση για τη ρευστοποίηση ή τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Συχνές ερωτήσεις

Ευθύνεται προσωπικά ο διαχειριστής αφερεγγυότητας για περιβαλλοντικές ζημίες;

Ο διαχειριστής αφερεγγυότητας μπορεί να ευθύνεται προσωπικά σε περίπτωση παράβασης υποχρεώσεων δημοσίου δικαίου. Ειδικότερα, η υποχρέωση αποτροπής κινδύνων και ασφαλούς φύλαξης των επικίνδυνων ουσιών τον βαρύνει ως πρόσωπο με εξουσία διάθεσης. Η ταχεία πρώτη αξιολόγηση και διασφάλιση ελαχιστοποιεί αυτόν τον κίνδυνο.

Μπορούν οι δαπάνες αποξήλωσης να προβληθούν ως ομαδικά πιστώματα (Masseverbindlichkeiten);

Οι δαπάνες για την αποτροπή κινδύνων και την εκπλήρωση υποχρεώσεων δημοσίου δικαίου κατατάσσονται στα ομαδικά πιστώματα κατά το § 55 InsO (γερμανικός πτωχευτικός κώδικας). Η οριοθέτηση έναντι των πτωχευτικών απαιτήσεων πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση.

Πόσο γρήγορα μπορεί να ξεκινήσει η αποξήλωση;

Τα μέτρα διασφάλισης μπορούν να ξεκινήσουν αμέσως. Για την καθαυτό αποξήλωση απαιτούνται άδειες, οι οποίες με την ταχεία διαδικασία μπορούν να χορηγηθούν σε 4 έως 8 εβδομάδες. Σε καταστάσεις κινδύνου είναι δυνατά άμεσα μέτρα ακόμη και χωρίς πλήρη αδειοδότηση.

Μπορεί η αποξήλωση να αυξήσει το τίμημα από την πώληση του ακινήτου;

Στις περισσότερες περιπτώσεις ναι. Ένα εξυγιασμένο ακίνητο, από το οποίο έχουν αποξηλωθεί οι εγκαταστάσεις, επιτυγχάνει στην αγορά σαφώς υψηλότερη τιμή από μια επιβαρυμένη παλαιά βιομηχανική τοποθεσία. Η διαφορά υπερβαίνει κατά κανόνα το κόστος της αποξήλωσης — ιδίως σε πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές με υψηλή ζήτηση για εκτάσεις.

Συζητήστε μαζί μας το έργο σας

Απάντηση εντός 24 ωρών, τις εργάσιμες ημέρες.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Διαβάστε online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau