RATGEBER RÜCKBAU · 7 MIN. · 28. JANUAR 2026

Industrierückbau im Rahmen von Insolvenzverfahren

Industrierückbau bei Insolvenz: Haftung, Zeitdruck und Masseverwertung. Praxisleitfaden für Insolvenzverwalter und Sachwalter.

Ausgangslage

Der Insolvenzverwalter steht unter erheblichem Zeitdruck: Die Insolvenzmasse muss gesichert und verwertet werden, während gleichzeitig öffentlich-rechtliche Pflichten (Gefahrenabwehr, Umweltrecht) einzuhalten sind. Versäumnisse können zur persönlichen Haftung führen.

Industriestandorte in der Insolvenz weisen häufig einen Instandhaltungsrückstau auf. Gefahrstoffe, marode Bausubstanz und ungeklärte Altlastensituationen erschweren die Verwertung und erfordern spezialisiertes Know-how.

Die Verwertung von Anlagenteilen, Maschinen und Materialien kann die Insolvenzmasse erheblich steigern — vorausgesetzt, die Demontage und der Verkauf werden fachgerecht und marktgerecht durchgeführt.

Die Kommunikation mit Behörden (Immissionsschutz, Umwelt, Bauaufsicht) erfordert Erfahrung im Umgang mit den jeweiligen Rechtsgebieten und deren Fristen.

Unser Vorgehen

Schnelle Erstbewertung des Standorts innerhalb von 48 Stunden: Bestandsaufnahme, Schadstoffrisiken, Sicherungsbedarf, erste Kostenschätzung für die Masse.

Gefahrenabwehr und Sicherungsmaßnahmen: Absperrung, Gefahrstoffsicherung, Verkehrssicherungspflicht — bevor der eigentliche Rückbau beginnt. Vermeidung behördlicher Anordnungen und Ersatzvornahmen.

Verwertungsoptimierung: Systematische Identifikation und Vermarktung verwertbarer Anlagenteile, Maschinen und Materialien. Schrotterlöse als aktiver Beitrag zur Massemehrung.

Rückbau als Generalunternehmer: Ein Ansprechpartner für den gesamten Prozess — von der Schadstoffsanierung über den Abbruch bis zur baureifen Fläche. Reduzierung der Schnittstellenrisiken für den Insolvenzverwalter.

Behördenmanagement: Übernahme der Kommunikation mit Genehmigungs- und Umweltbehörden. Erstellung aller erforderlichen Anzeigen, Genehmigungsanträge und Nachweise.

Ablauf

1. Erstbewertung (48 Stunden)

Standortbegehung, Gefahrstoff-Schnellbewertung, Sicherungsbedarf, Kostenindikation für die Masse. Ergebnis: Entscheidungsgrundlage für den Insolvenzverwalter.

2. Sicherung und Verwertung (Woche 1–4)

Gefahrenabwehr, Verkehrssicherungspflicht, Identifikation und Vermarktung verwertbarer Assets. Parallel: Schadstoffgutachten und Genehmigungsanträge.

3. Rückbau (Monat 2–6)

Schadstoffsanierung, selektiver Rückbau, Entsorgung. Laufende Dokumentation und Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter.

4. Übergabe (Abschluss)

Baureife Fläche, vollständige Abschlussdokumentation, Massenbilanzen, Entsorgungsnachweise. Grundlage für Grundstücksverwertung oder -übertragung.

Häufige Fragen

Haftet der Insolvenzverwalter persönlich für Umweltschäden?

Der Insolvenzverwalter kann bei Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten persönlich haften. Insbesondere die Pflicht zur Gefahrenabwehr und zur Sicherung von Gefahrstoffen trifft ihn als Verfügungsberechtigten. Eine schnelle Erstbewertung und Sicherung minimiert dieses Risiko.

Können Rückbaukosten als Masseverbindlichkeiten geltend gemacht werden?

Kosten der Gefahrenabwehr und der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten sind als Masseverbindlichkeiten nach § 55 InsO einzuordnen. Die Abgrenzung zu Insolvenzforderungen ist im Einzelfall zu prüfen.

Wie schnell kann mit dem Rückbau begonnen werden?

Sicherungsmaßnahmen können sofort beginnen. Für den eigentlichen Rückbau sind Genehmigungen erforderlich, die im beschleunigten Verfahren in 4 bis 8 Wochen erteilt werden können. In Gefahrensituationen sind Sofortmaßnahmen auch ohne vollständige Genehmigung möglich.

Kann der Grundstückserlös durch den Rückbau gesteigert werden?

In den meisten Fällen ja. Ein saniertes und rückgebautes Grundstück erzielt am Markt einen deutlich höheren Preis als ein belasteter Altstandort. Die Differenz übersteigt in der Regel die Rückbaukosten — insbesondere in Ballungsräumen mit hoher Flächennachfrage.

Sprechen Sie mit uns über Ihr Projekt

Rückmeldung binnen 24 Stunden, werktags.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 **Online lesen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau**