

REHBER TESİS SÖKÜMÜ · 7 DK. · 28 OCAK 2026

İflas süreçlerinde endüstriyel söküm ve yıkım

İflas durumunda endüstriyel söküm ve yıkım: Sorumluluk, zaman baskısı ve iflas masasının paraya çevrilmesi. İflas idarecileri ve kayyumlar için uygulama kılavuzu.

Başlangıç durumu

İflas idarecisi ciddi bir zaman baskısı altındadır: İflas masasının korunması ve paraya çevrilmesi gerekirken aynı zamanda kamu hukukundan doğan yükümlülüklere (tehlikenin önlenmesi, çevre hukuku) uyulmalıdır. İhmaller kişisel sorumluluğa yol açabilir.

İflas sürecindeki sanayi sahalarında çoğu zaman birikmiş bir bakım-onarım açığı bulunur. Tehlikeli maddeler, yıpranmış yapı stoku ve netleştirilmemiş eski kirlilik durumu, varlıkların paraya çevrilmesini zorlaştırır ve uzmanlık bilgisi gerektirir.

Tesis parçalarının, makinelerin ve malzemelerin değerlendirilmesi iflas masasını önemli ölçüde büyütebilir — yeter ki demontaj ve satış, tekniğine ve piyasa koşullarına uygun biçimde yapılsın.

Resmî makamlarla (emisyon kontrolü, çevre, yapı denetimi) iletişim, ilgili hukuk alanları ve bunların süreleri konusunda deneyim gerektirir.

Yaklaşımımız

Sahanın 48 saat içinde hızlı ilk değerlendirmesi: mevcut durum tespiti, zararlı madde riskleri, emniyete alma ihtiyacı, iflas masası için ilk maliyet tahmini.

Tehlikenin önlenmesi ve emniyet önlemleri: asıl söküm ve yıkım başlamadan önce alanın kapatılması, tehlikeli maddelerin emniyete alınması, saha güvenliğini sağlama yükümlülüğü (Verkehrssicherungspflicht). Resmî emirlerin ve idarenin işi, masrafı yükümlüye ait olmak üzere bizzat yaptırmasının (Ersatzvornahme) önüne geçilmesi.

Değerlendirmenin optimizasyonu: değerlendirilebilir tesis parçalarının, makinelerin ve malzemelerin sistematik olarak belirlenmesi ve pazarlanması. Hurda gelirleri, iflas masasının büyütülmesine aktif katkı sağlar.

Ana yüklenici olarak söküm ve yıkım: zararlı madde arındırmasından yıkıma ve inşaata hazır alana kadar tüm süreç için tek irtibat kişisi. İflas idarecisi için arayüz risklerinin azaltılması.

Resmî makam yönetimi: ruhsat ve çevre makamlarıyla iletişimin üstlenilmesi. Gerekli tüm bildirimlerin, ruhsat başvurularının ve kanıt belgelerinin hazırlanması.

Süreç

1. İlk değerlendirme (48 saat)

Saha ziyareti, tehlikeli maddelerin hızlı değerlendirmesi, emniyete alma ihtiyacı, iflas masası için yaklaşık maliyet. Sonuç: iflas idarecisi için karar dayanağı.

2. Emniyete alma ve değerlendirme (1.–4. hafta)

Tehlikenin önlenmesi, saha güvenliğini sağlama yükümlülüğü, değerlendirilebilir varlıkların belirlenmesi ve pazarlanması. Paralel olarak: zararlı madde bilirkişi raporu ve ruhsat başvuruları.

3. Söküm ve yıkım (2.–6. ay)

Zararlı madde arındırması, seçici söküm ve yıkım, bertaraf. Sürekli dokümantasyon ve iflas idarecisiyle koordinasyon.

4. Teslim (kapanış)

İnşaata hazır alan, eksiksiz kapanış dokümantasyonu, kütle bilançoları, bertaraf kanıtları. Arsanın paraya çevrilmesi veya devri için temel.

Sık sorulan sorular

İflas idarecisi çevre zararlarından şahsen sorumlu mudur?

İflas idarecisi, kamu hukukundan doğan yükümlülüklerin ihlali hâlinde şahsen sorumlu tutulabilir. Özellikle tehlikenin önlenmesi ve tehlikeli maddelerin emniyete alınması yükümlülüğü, tasarruf yetkisine sahip kişi olarak ona düşer. Hızlı bir ilk değerlendirme ve emniyete alma bu riski en aza indirir.

Söküm ve yıkım maliyetleri masa borcu olarak ileri sürülebilir mi?

Tehlikenin önlenmesine ve kamu hukukundan doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesine ilişkin maliyetler, § 55 InsO (Alman İflas Kanunu) uyarınca masa borcu olarak sınıflandırılır. İflas alacaklarından ayrımı her somut olayda incelenmelidir.

Söküm ve yıkıma ne kadar çabuk başlanabilir?

Emniyet önlemleri derhal başlayabilir. Asıl söküm ve yıkım için ruhsatlar gereklidir; bunlar hızlandırılmış usulde 4 ila 8 haftada verilebilir. Tehlike durumlarında, ruhsat tamamlanmadan da acil önlemler alınabilir.

Söküm ve yıkım, arsa satış gelirini artırabilir mi?

Çoğu durumda evet. Arındırılmış ve yapıları sökülmüş bir arsa, piyasada kirlilik yükü taşıyan eski bir sanayi sahasına kıyasla belirgin biçimde daha yüksek bir fiyata satılır. Aradaki fark kural olarak söküm ve yıkım maliyetlerini aşar — özellikle arsa talebinin yüksek olduğu yoğun yerleşim bölgelerinde.

Projenizi bizimle görüşün

İş günlerinde 24 saat içinde geri dönüş.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Çevrimiçi okuyun: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau