

Baugrundgutachten oder Bodenqualität vertraglich zusichern lassen

Wer ein Grundstück kauft, der sollte nicht nur auf die oberirdischen Qualitäten achten, sondern auch auf die unterirdischen Besonderheiten, warnt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). In vielen Böden ticken nämlich unerwünschte Zeitbomben: Altlasten, Abfälle, steigendes oder fallendes Grundwasser.

Vor allem bei ehemaligen Gewerbegrundstücken und in deren Nachbarschaft gilt Vorsicht. Viele Kommunen verlegen ihre alten Gewerbegebiete an die Ortsränder, wo sie sich ausdehnen können. Die einstigen Gewerbeflächen im Zentrum werden zu begehrten Wohngebieten umgewidmet. Meist kaufen und erschließen Investoren die großflächigen Brachen – und sie übernehmen dabei manche ökologische Hypothek, mit der sie nicht gerechnet haben.

Wer ein Grundstück in einem ehemaligen Gewerbegebiet kaufen möchte, der sollte sich im Vorfeld über die möglichen Bodenbelastungen informieren. Hilfreich sind dabei die so genannten Altlastenkataster der zuständigen Abfallbehörden. Dort sollte alles verzeichnet sein, was jemals auf dem jeweiligen Grundstück in den Boden gelangt ist. Wichtig sind Vorsicht und sorgfältige Recherche, denn gerade Gewerbegrundstücke haben unter Umständen mehrfach den Besitzer gewechselt. Oft ist heute gar nicht mehr bekannt, was vor Jahrzehnten dort gelagert oder produziert wurde. Entsprechend können im Boden sehr unterschiedliche Altlasten lauern. Unter Umständen sogar echte Schadstoffe. Viele Stoffe, die vor 30 Jahren als harmlos galten, sind inzwischen als gesundheitsschädlich klassifiziert und müssen entsorgt werden.

Entsorgung aber ist immer teuer und kostet viel Zeit. Je nach Altlast müssen Böden komplett ausgetauscht und das verseuchte Erdreich auf Sonderdeponien teuer entsorgt werden. In anderen Fällen muss das Grundwasser viele Jahre lang gefiltert werden. Neben möglichen Altlasten können auch geologische Besonderheiten das Bauen auf bestimmten Grundstücken verzögern und verteuern. Deshalb lohnt sich der Blick in die Bodenkarte des jeweiligen geologischen Landesamtes.

Damit es also bei Planung und Bebauung nicht zu langen Wartezeiten und teuren Folgekosten kommt, gilt: Wer als Investor oder privater Bauherr ein Grundstück kauft, der sollte sich im Idealfall die zum Bauen unerlässliche einwandfreie Bodenqualität vertraglich zusichern lassen. Ist der Verkäufer dazu nicht bereit, sollte der Käufer auf

eigene Kosten ein Gutachten anfertigen lassen und sich für alle Fälle vertraglich ein Rücktrittsrecht sichern, falls die Bodenqualität schlechter ist, als vorausgesetzt.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de