

# Altlasten - Konsequenzen für den Grundstückseigentümer

## Einleitung

Beim Erwerb von Immobilien werden die Risiken möglicher Altlasten, d.h. Kontaminationen des Bodens bzw. des Grundwassers, aus Unkenntnis oft unterschätzt. Dabei haben unerwartet angetroffene Altlasten meist gravierende Auswirkungen auf Bauvorhaben insbesondere durch erhebliche Mehrkosten für Erkundungs-, Sanierungs- oder Entsorgungsmaßnahmen, aber auch durch Zeitverzug und daraus resultierend die verspätete Fertigstellung von Gebäuden und Anlagen.

Sind dagegen die Altlasten bereits beim Erwerb eines Grundstückes vollständig bekannt, können die daraus resultierenden Kosten- und Zeitfaktoren kalkulatorisch und bezogen auf den Bauablauf realistisch geplant werden.

In den folgenden Ausführungen soll beispielhaft erläutert werden, welche Konsequenzen bekannte bzw. unbekannt Altlasten für den Grundstückseigentümer haben können und worauf beim Grundstückserwerb bezüglich möglicher Altlasten geachtet werden sollte.

## Registrierung von Altlastenverdachtsflächen

Auf Länderebene werden Altlastenkataster geführt, in denen alle bekannten Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen) und deren erreichter Erkundungsstand registriert sind. Zu den Altstandorten gehören insbesondere Industriestandorte aber auch gewerblich genutzte Grundstücke, wie chemische Reinigungen, Tankstellen, Kfz-Reparaturwerkstätten, agrochemische Zentren, Viehzuchtanlagen etc. Zu den Ablagerungen zählen u. a. wilde Deponien und Ablagerungen.

In den Umweltämtern der Landratsämter bzw. der kreisfreien Städte kann man eine Auskunft erhalten, ob für ein Grundstück ein Altlastenverdacht bekannt ist.

Nach dem Umweltschadstoffgesetz sind die zuständigen Behörden unter Wahrung von Persönlichkeitsrechten zur Auskunft verpflichtet. Nicht in jedem Fall sind aber Altlasten in diesem Kataster registriert. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, auf denen bereits vor vielen Jahrzehnten eine gewerblich-industrielle Nutzung eingestellt wurde und die als Industriestandorte nicht mehr bekannt sind. Deshalb werden neben den bekannten und registrierten Altlastenverdachtsflächen jedes Jahr weitere Altlastenverdachtsflächen zufällig, so z. B. bei Baumaßnahmen angetroffen.

## Welche Maßnahmen können Behörden für Altlastenverdachtsflächen anordnen?

Auf einem Grundstück, für das ein Altlastenverdacht besteht, kann nach § 9 BBodSchG eine erste Untersuchung, im Regelfall eine historische und orientierende Untersuchung, angeordnet werden. Diese Amtsermittlung wird durch die Pflicht der Behörde, dem Altlastenverdacht nachzugehen, begründet. Das gleiche Vorgehen erfolgt bei einer unerwartet angetroffenen Altlast. In diesem Fall muss der Grundstückseigentümer das zuständige Umweltamt informieren. Dieses leitet dann die Untersuchung ein. Der Grundstückseigentümer muss gemäß § 9 BBodSchG die Untersuchung seines Grundstückes dulden und das Betreten sowie die Probenahme gestatten. Nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses muss der Eigentümer von der Behörde schriftlich über das Ergebnis informiert werden. Die historische und orientierende Untersuchung wird üblicherweise durch die Behörde finanziell getragen. Die historische Erkundung dient dazu, anhand der ehemaligen Nutzungen und den eingesetzten Schadstoffen Kontaminationsschwerpunkte zu erfassen. Diese werden dann im Rahmen einer orientierenden Untersuchung beprobt und chemisch untersucht.

Werden bei der orientierenden Untersuchung keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich und die Behörde verzichtet meist auf weitere Auflagen.

Werden im Rahmen der orientierenden Untersuchung jedoch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG festgestellt, ordnet die Behörde i. d. R. eine Detailuntersuchung an. Eine Detailuntersuchung dient dazu, eine Altlast horizontal und vertikal genau abzugrenzen. Als Ergebnis der Detailuntersuchung muss entschieden werden, ob eine Sanierung erforderlich ist oder ob die Untersuchung nach der Detailuntersuchung abgeschlossen wird und ggf. ein Monitoring zur Überwachung der Altlast ausreichend ist.

Ist eine Sanierung der Altlast erforderlich, kann die Behörde die Erstellung einer Sanierungsuntersuchung und eines Sanierungsplanes fordern (§ 13 BBodSchG). Die Sanierungsuntersuchung hat das Ziel, aus den möglichen Sanierungsverfahren unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit das geeignete Verfahren für die jeweilige Altlast unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Sanierungsuntersuchung erfolgt die Erstellung des Sanierungsplanes, in dem die Sanierungsziele und die konkrete Umsetzung dargestellt werden. Auf Grundlage des von der Behörde bestellten Sanierungsplanes erfolgt dann die Anordnung zur Sanierung. Die gesamten Arbeiten sollten immer unter ständiger Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer, Gutachter und Behörde erfolgen, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

## Abb. 1: Vorgehensweise zur Untersuchung/Sanierung von Altlasten

Die Behörde kann anordnen, dass alle oben genannten Untersuchungen von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchzuführen sind.

Die Kosten für die Detailuntersuchung, für Monitoring- und Sanierungsmaßnahmen tragen gemäß § 24 BBodSchG die

Verpflichteten. Hierzu sind im § 4 BBodSchG Festlegungen getroffen, wer zu den Pflichtigen zählt (â€ž... Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. ...â€œ).

Der aktuelle Grundstückseigentümer wird der erste Ansprechpartner für die Behörden sein. Gemäß § 24 BBodSchG haben mehrere Verpflichtete untereinander einen Ausgleichsanspruch. In der Praxis sieht es oft so aus, dass nur der aktuelle Grundstückseigentümer der Ansprechpartner ist. Der Verursacher von Altlasten ist in vielen Fällen nicht mehr vorhanden. Insbesondere bei unbekanntem Altlasten ist der eigentliche Verursacher nicht bekannt. Deshalb wird der Eigentümer, auch wenn er nicht gleichzeitig Verursacher der Altlast ist, die Kosten oft allein tragen müssen. Bei verpachteten gewerblich-industriell genutzten Grundstücken sollte im Pachtvertrag eine rechtlich eindeutige Regelung enthalten sein, wer im Fall einer entstandenen schädlichen Bodenveränderung haftet.

Werden bei den genannten Maßnahmen zur Untersuchung und Sanierung öffentliche Mittel verwendet, sind die Regelungen des § 25 BBodSchG zum Wertausgleich unter Berücksichtigung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

(Verweis auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig vom 16. März 2006 (BVerwG 7 C 3.05 â€œ Urteil vom 16. März): ein Gesamtrechtsnachfolger haftet auch für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, die von seinen Rechtsvorgängern durch unerlaubte Ablagerungen verursacht worden sind.)

Worauf sollte beim Erwerb eines Grundstückes geachtet werden, um Altlasten rechtzeitig zu erkennen?

Wer ein Grundstück erwerben möchte, sollte dieses immer mit offenen Augen besichtigen und Informationen zu früheren Nutzungen einholen. Insbesondere bei gewerblich-industriell genutzten Grundstücken ist immer eine Anfrage beim zuständigen Umweltamt ratsam, ob das Grundstück im Altlastenkataster erfasst ist. Dadurch erfährt man meist nur, ob generell ein Altlastenverdacht vorliegt, konkrete Daten zu Art und Umfang der Kontamination sind nur für einen Teil der erfassten Flächen vorhanden. Beispielsweise kann eine Befragung von älteren, ortskundigen Anwohnern durchaus auch nützlich sein, um Informationen zu früheren Nutzungen zu erhalten.

Auch bei nicht gewerblich-industriell genutzten Grundstücken kann es bereits Anhaltspunkte aus der Historie geben, die eine mögliche Altlast vermuten lassen. So wurden z. B. kleinere alte Sand- oder Kiesgruben üblicherweise gleich mit Abfällen aufgefüllt bzw. wurden als Deponien genutzt, die aber auf Grund des langen Nutzungsendes meist nicht mehr bekannt sind. Regional wurden vor Jahrzehnten z. T. auch Kleingärten auf alten Deponien angelegt. Auch vorgenommene Geländeregulierungen können ein Hinweis sein, dass ortsfremde Materialien vorhanden sind. Wurden hierbei schadstoffbelastete Materialien verwendet (z. B. in der Nähe zu Industriestandorten), kann eine Altlast vorhanden sein, auch wenn es keine gewerblich-industrielle Nutzungen des Grundstückes gab.

Im Zweifelsfall sollte deshalb vor einem Grundstückserwerb ein Bodengutachten erstellt werden. Damit erhalten bei einem Grundstücksverkauf beide Vertragsparteien mehr Sicherheit zum Zustand des Grundstückes zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs.

Die Kosten für eine Altlastenuntersuchung oder ein Bodengutachten können nicht pauschaliert werden, da jedes Untersuchungsprogramm für jedes Grundstück individuell zusammen gestellt werden muss. In jedem Fall ist ein vor dem Grundstückserwerb erstelltes Bodengutachten preiswerter als die möglichen Folgekosten eines allzu späteren Grundstückserwerbs.

Zur Kostenoptimierung ist zu empfehlen, die Altlastenuntersuchung ggf. mit einer Baugrunderkundung und/oder Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu koppeln. Damit können mit den für die Erkundungen erforderlichen Bohrungen mehrere für den potenziellen Grundstückskäufer wichtige Aspekte gleichzeitig geklärt werden.

Besonderheiten bei Grundstücken, die keine Altlasten aufweisen

Besteht für ein Grundstück kein Altlastenverdacht bzw. wird der Altlastenverdacht im Rahmen der historischen oder orientierenden Untersuchung nicht bestätigt, werden von der Behörde in der Regel keine weiteren Maßnahmen gefordert.

Der Grundstückseigentümer muss trotzdem wissen, dass bei Baumaßnahmen für die Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub Mehrkosten entstehen können. Denn einmal ausgehobener Boden ist Abfall im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-AbfG). Für eine Verwertung gelten spezielle Bedingungen. Wenn diese auf Grund des Schadstoffgehaltes nicht gewährleistet werden können ist ggf. eine (kostenintensive) Entsorgung notwendig. Dies gilt insbesondere für Böden, deren Schadstoffgehalt für eine gewerblich-industrielle Nutzung noch keine schädliche Bodenveränderung darstellt, der Schadstoffgehalt aber andererseits bereits so hoch ist, dass eine Verwertung bei anderen Baumaßnahmen nicht zulässig ist.

Für solche Fälle ist eine Untersuchung des Aushubs empfehlenswert, wobei die Untersuchung entsprechend den im jeweiligen Bundesland angewendeten Regelwerken erfolgen muss.

Besonderheiten bei sanierten Altlasten und Umnutzungen von Grundstücken

Bei bereits sanierten Grundstücken können noch Restkontaminationen im Boden vorhanden sein. Bei der Altlastensanierung werden Sanierungsziele festgelegt, die durch die Sanierung von Boden und Grundwasser zu erreichen sind. In den meisten Fällen werden diese unter Berücksichtigung der Prüfwerte der BBodSchV und den

IÄnderspezifischen Regelungen festgelegt. Es gibt Fälle, in denen die Sanierungszielwerte nicht flächendeckend erreicht werden konnten (z. B. durch Inhomogenitäten, vorhandene Bebauungen etc.) und eine Sanierung unverhältnismäßig gewesen wäre. Werden jedoch bei späteren Baumaßnahmen diese Restkontaminationen mit ausgehoben, sind diese unter fachtechnischer Überwachung zu separieren und sachgerecht zu entsorgen. Dadurch entstehen trotz vorangegangener Sanierung erhöhte Entsorgungskosten.

In vielen Fällen sind Altlasten trotz ihrer hohen Schadstoffgehalte in dem entsprechenden Bereich verblieben und wurden direkt vor Ort gesichert. Zu solchen Sicherungsmaßnahmen gehören z. B. Oberflächenabdichtungen. Werden solche gesicherten Altlasten bei späteren Maßnahmen verändert, sind auch hierfür erhöhte Kosten für eine erneute Herstellung der Sicherungsmaßnahme oder eine Sanierung einzuplanen. Diese gesicherten Altlasten sind in den Altlastenkatastern registriert, so dass ein Eigentümer hierüber vorab Informationen erhalten kann.

Auch bei Umnutzungen von Grundstücken sind bei Altlastenverdachtsflächen Besonderheiten zu beachten. Sämtliche Altlastenbewertungen werden nutzungsspezifisch vorgenommen, ebenso werden Sanierungszielwerte nutzungsspezifisch festgelegt. Es gibt folgende Nutzungskategorien, deren Gliederung auch in den Prüfwerten der BBodSchV und IÄnderspezifischer Regelwerke Anwendung finden:

- Nutzung als Kinderspielflächen
- Nutzung als Wohngebiete
- Nutzung als Park-/Freizeitanlage
- Nutzung als Gewerbe-/Industriegrundstück

Weiterhin gelten separate Regelungen für landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Kleingärten.

Wenn sensiblere Nutzungen geplant werden, ist bei vorhandenen Altlastengutachten oder durchgeführten Sanierungen die vorhandene Bewertung auf die neue Situation hin zu überprüfen. So kann es beispielsweise vorkommen, dass auf einem gewerblich-industriell genutzten Grundstück in einer Altlastenuntersuchung Schadstoffe im Boden festgestellt wurden, die jedoch für eine gewerblich-industrielle Nutzung zulässig sind und keine weiteren Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach sich gezogen haben.

Wird für das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt eine sensiblere Nutzung z. B. als Wohngebiet geplant, ist eine Neubewertung erforderlich, ob eine Wohnnutzung zulässig ist oder ob hierfür Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

Pflichten der Informationspflicht des Verkäufers bei Grundstücksverkäufen

Ein Verkäufer ist grundsätzlich verpflichtet, eine bekannte Altlast offenkundig darzulegen. Ist dem Verkäufer lediglich ein Altlastenverdacht bekannt, so ist auch dieser dem potenziellen Käufer mitzuteilen. Gespräche über mögliche Altlasten sollten dokumentiert und dem Kaufvertrag beigelegt werden, da mündliche Absprachen später mangelhaft nachweisbar sind. Zu dieser Thematik gibt es inzwischen verschiedene Gerichtsurteile (u. a. BGH Az.: V ZR 285/99 vom 20.10.2000).

Andererseits ist auch ein Käufer angehalten, das Objekt mit offenen Augen zu besichtigen und bei augenscheinlichen Verunreinigungen (z. B. Älflecke) beim Verkäufer nachzufragen.

Ist dem Käufer dagegen bekannt, dass eine Altlast oder ein Altlastenverdacht vorliegt und er kauft mit diesem Wissen das Grundstück, so haftet er i. d. R. selbst. Bei einer bekannten Altlast ist es immer zweckmäßig, dass der Umgang mit der Altlast vertraglich geregelt wird, z. B. über eine Kaufpreismäßigung in Höhe der Sanierungskosten. Hierzu sollte eine auf Umweltrecht spezialisierte rechtliche Beratung hinzu gezogen werden.

Fazit

Der Erwerb eines Grundstückes mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sollte eine bewusste Entscheidung des Erwerbers sein. Nur damit kann er von vorn herein eine sichere Zeit- und Kostenplanung erstellen. Die Revitalisierung von übergebrachten Grundstücken ist in unserer heutigen Zeit mit den hohen Flächenverbräuchen eine wichtige und zukunftsorientierte Lösung. Die betreffenden Grundstücke haben oft eine gute Verkehrsanbindung, sind erschlossen und damit für Investoren attraktiv. Jedoch nur mit einem sicheren Wissen über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten können unvorhergesehene Kosten vermieden werden.

Ä Autor: Ä Dipl.-Min. Andrea Senninger

Ä b.u.v. Sachverständige für Altlasten\*

Eichgrundweg 36

01796 Pirna

Tel.: 03501-784774

Fax: 03501-7670109

Mobil: 0177-7315539

Email: Andrea.Senninger@gmx.de

\* von der IHK Dresden, Langer Weg 4, 01239 Dresden Ä öffentlich bestellt und vereidigt