



Vorsicht ist bereits im Anfangsstadium angebracht

Gehören Sie zu der „Risikogruppe“ die ein Grundstück kaufen, verkaufen, bewerten, bebauen, vermitteln, beleihen, erben oder versichern will d.h. Grundstückseigentümer, Käufer, Verkäufer, Erben u. Erbgemeinschaften, Immobilienmakler, Architekten, Versicherer, Banken etc.? Wenn ja, dann sollten Sie die nachfolgenden Ausführungen anhand der Situation eines Grundstückskäufers genauer durchlesen. Die darin geschilderten Problematiken lassen sich auf viele Mitglieder der „Risikogruppe“ im Immobiliengeschäft übertragen.

Grundstückskäufe bergen für potentielle Käufer/Investoren, aber auch für den Verkäufer häufig unterschätzte und existenzbedrohende Gefahren durch die auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten.

Ein Kaufinteressent sollte bereits in einem frühen Stadium das Vorhandensein möglicher Altlasten bei seinen Kaufüberlegungen berücksichtigen. Zeigt ein Grundstücksverkäufer wenig Bereitschaft Unterlagen zur Nutzungsgeschichte des Grundstücks dem Käufer oder Investor zur Verfügung zu stellen, dann könnte bereits ein Anfangsverdacht für das Vorliegen von Altlasten gegeben sein. Auch ungefragt muss ihn der Verkäufer über ihm bekannte Altlasten informieren.

Kaufvertragsklauseln bieten keine Sicherheit

Gerade wenn es darum geht Grundstückskäufe durch privatrechtliche Kaufvertragsvereinbarungen vor nicht untersuchten Altlastenrisiken abzusichern bestehen hohe Risiken, da die ehemaligen Grundstückseigentümer (Privatpersonen oder Unternehmen) beim späteren Vorfinden von Altlasten aufgrund möglicher hoher Sanierungskosten in die Insolvenz gehen oder einen Offenbarungseid leisten müssen, der dem Käufer aber nicht von den Sanierungspflichten als Grundstückseigentümer nach dem Bundesbodenschutzgesetz schützt.

Das Risiko beschränkt sich nicht nur auf das eigene Grundstück

Die Hoffnung das eine vorgefundene Altlast in Form einer Bodenverunreinigung sich nur auf den eigenen Grundstücksbereich beschränkt ist, erfüllt sich leider nicht immer. Sind die Boden- und Grundwasserverhältnisse ungünstig, dann können sich Schadstoffe bereits in das Grundwasser über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus ausgebreitet haben. Für diesen Fall ist häufig mit kostenintensiven Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen, besonders wenn das betroffene Grundstück an Gebiete mit einer sensiblen Grundwassernutzung angrenzt und diesbezüglich hohe Anforderungen an die Abreinigung des verunreinigten Grundwassers gestellt werden.

⇒ Fazit: Vorsorge ist besser als Nachsorge

Auf den Schutz durch Kaufvertragsklauseln und den damit verbundenen Rechtsansprüchen kann sich beim Thema Grundstückstransaktionen keiner verlassen. Absicherung durch Vorsorge ist in diesem Fall der deutliche bessere Weg um unkalkulierbare Risiken in der Zukunft zu vermeiden.

TEWICO bieten in diesbezüglich folgende Leistungspakete zur Verringerung dieser Gefahren an:

- Beratung zum Grundstückskauf in der frühen Planungsphase
- Ein dem Projekt angepasstes und wirtschaftlich machbares Untersuchungskonzept
- Eckpfeiler dieses Untersuchungspaketes dabei sind dabei die Grundleistungspakete:
 - **Flexible und praxisorientierte Kundenberatung**
 - **Leistungspaket Historische Recherche**
 - **Leistungspaket Erkundung und Gefährdungsabschätzung**
 - **Leistungspaket Sanierungsplanung und Sanierung**
 - **Leistungspaket Monitoring von Sanierungsmaßnahmen**

Checkliste Grundstückskauf

Die nachfolgende Aufstellung stellt nur einen kurzen Ausschnitt der erforderlichen Schritte für eine Grundstücksbewertung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Grundsätzlich sollte bei auftretenden Zweifel oder Unklarheiten ein unabhängiges Gutachterbüro eingeschaltet werden, da auch bei „gutem Willen“ aller Beteiligten die Interpretation und wirtschaftlichen Konsequenzen vorhandener Altlasten sehr häufig unterschätzt werden.

Grundstückslage und -zustand

- ✓ Genaue Grundstückdaten ermitteln (Flurstückbezeichnung etc.)
- ✓ Grundstücksbesichtigung durchführen
- ✓ Nachbarbebauung und Nutzung bewerten auf Umweltrisiken
- ✓ Geländeauffälligkeiten überprüfen (Aufschüttungen, Betriebseinrichtungen im Hinblick auf Umweltschadstoffe, Tanklager, Bodeneinläufe, Geländemorphologie etc.)
- ✓ Gebäudezustand und Funktionen überprüfen
- ✓ Risiken einer gleichartigen Nachnutzung bewerten (z.B. Autoreparaturwerkstatt)
- ✓ Auflagen zur Nutzungseinschränkung prüfen
- ✓ Vorfluter, Oberflächengewässer in

Grundstückshistorie

- ✓ Bauakten und Grundbucheinträge überprüfen
- ✓ Altlastenkatastereinträge auswerten (Keine Einträge bedeuten aber kein Schutz)
- ✓ Nachbargrundstücke Nutzungshistorie
- ✓ Historische Untersuchung durch Gutachter bei Auffälligkeiten/Widersprüchen
- ✓ Bei Gewerbegrundstücken mit Einsatz von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen Gutachterbüro zur Bewertung Schadstoffpotential einschalten
- ✓ Geländeauffälligkeiten überprüfen (Aufschüttungen, Betriebseinrichtungen im Hinblick auf Umweltschadstoffe Tanklager, Bodeneinläufe, Geländemorphologie etc)
- ✓ Bei Unklarheiten Gutachterbüro einschalten

Bei bekannten oder sanierten Altlasten

- ✓ Umfang, Art und Lage von Sanierungsmaßnahmen durch Gutachterbüro absichern
- ✓ Abgleich von öffentlich-rechtlichen Sanierungszielwerten mit den Anforderungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz im Hinblick auf potentielle Bodenentsorgungskosten durch Gutachterbüro
- ✓ Prüfung von Altlastenkatastern durch Gutachterbüro
- ✓ Kostenschätzung von Gutachterbüro für Restsanierungen bzw. Langzeitüberwachungsaufwand z.B. bei Sicherungsmaßnahmen
- ✓ Erfassung von Vornutzungsschäden bei ähnlicher Nachnutzung durch Gutachterbüro zur potentiellen Neuschadensabgrenzung

Kaufvertragsüberlegungen

- ✓ Fachlich versierte rechtliche Beratung bei Vertragsgestaltung im Hinblick auf Altlastenproblematik
- ✓ Vertragliche Verlängerung Gewährleistungsansprüche
- ✓ Liquiditätsprüfung Verkäufer
- ✓ Finanzielle Worst-Case Risikobewertung durchführen
- ✓ Liquiditätsprüfung Verkäufer
- ✓ Optionen Kaufpreisminderung, Rücktritt vom Kauf oder die Verpflichtung des Verkäufers zur Sanierung von bereits bekannten oder zukünftig festgestellten, aus Altlasten stammenden Untergrundverunreinigungen integrieren.