

## Teuer und wertlos

**Der Bauherrenschreck „Altlasten“ treibt immer häufiger sein Unwesen. Ihm zu entgehen, bedarf eines vergleichsweise geringen Aufwandes.**

von Detlev Schmidt

Gramlichs hatten Glück. Nachdem ihr Vermieter zum wiederholten Male vertraglich zugesichertes als unwirksam erklärt hatte (und das in beleidigender Formlosigkeit), sahen sie sich kurzentschlossen und erfolgreich nach geeignetem Bauland für ein zukünftiges Eigenheim um.

Zu ihrer Freude wurden sie sogar ganz in der Nähe fündig. Ein 560 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit optimaler Süd-West-Ausrichtung in einem Kleinsiedlungsgebiet, angrenzend an das stillgelegte, frisch begrünte Bahnhofsgelände ihres Lieblingsstädtchens. – Wie schön! – Der Gang zum Notar war reine Formsache.

Es wurde ein Architekt bestellt, Frau Gramlichs Traum von 3 praktisch gelegenen Kinderzimmern und Herrn Gramlichs Vorliebe für große, offene Räume in die Realität zu hieven. Der Architekt zeigte sich sehr begabt, die Finanzierung stand, die Bagger rollten an. – Und dann das! – Mit dem Beginn der Erdarbeiten schlich sich auf einmal ein Ungeheuer in den Alltag der Gramlichs, welches den meisten nur aus der Wirtschafts- und Steuerpolitik geläufig ist: Altlasten.

### Eigentum verpflichtet

In der Bauwirtschaft bedeutet dies soviel wie: enorm teuer. In der Geldwirtschaft erhält dieser Umstand den Stempel „wertlos“.

Altlasten sind Verunreinigungen und Belastungen des Erdreiches, hervorgerufen durch eine vormals meist gewerbliche, industrielle Nutzung. In Ermangelung neu auszuweisenden Baulandes gehen Gemeinden heutzutage häufiger dazu über, bereits anderweitig genutztes Bauland als Wohngebiet auszuscheiden.

Wohngebiete unterliegen jedoch den höchsten Reinheitsstandards. Die Reinerhaltung, bzw. Reinigung und Sanierung von verseuchten Böden, ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Die Kosten hierfür trägt der Grundstückseigentümer. (!)

Gramlichs dürfen sich auf 130,- Euro pro Kubikmeter gefasst machen. Das ergibt bei einem Erdaushub von 1,5 Meter Tiefe eine Gesamtsumme von 109.200,- Euro. Die Bodenreinigungskosten variieren je nach Sachlage und richten sich nach Art und Grad der Kontaminierung.

### Im Zweifelsfalle: Altlastenverzeichnis

Damit ändert sich ihr mühsam ausgetüfteltest Finanzierungsmodell, die Bank wird um weitere Sicherheiten bitten und

stehen, so ist dringend anzuraten, ein Bodengutachten erstellen zu lassen. Diese Investition (ca. 2.000,- Euro) kann Sie vor

Mit den besten Empfehlungen



der Baubeginn wird sich um mindestens eine Jahreszeit verzögern. Vielleicht entschließen sich die Gramlichs ja auch zu einem langwierigen Rechtsstreit mit zweifelhaftem Ausgang ...

Bei dem Erwerb von Bauland ist es in jedem Falle sinnvoll, bestimmte Bewertungskriterien zu beherrzigen. Zum Beispiel die Lage, das Umland, die Umwelt (saubere Luft? Ruhe?), die Anbindung an die Infrastruktur, das Entwicklungspotenzial der Region (in 10 Jahren zugebaut?), die Nachbarschaft etc.

Sollte aber der geringste Verdacht auf eine Bodenverunreinigung bzw. Altlasten be-

einem Disaster schützen! Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei der jeweiligen Gemeinde ein Altlastenverzeichnis bzw. eine Altlastenverdachtskarte einzusehen.

Vorsicht auch bei sogenannten „Dienstbarkeiten“. Das sind Verpflichtungen gegenüber Dritten, wie z. B. öffentlichen Versorgungsunternehmen, deren unterirdische Leitungen Ihr Grundstück kreuzen und damit dessen Wert erheblich mindern können.

Das gleiche gilt übrigens auch für mögliche Wege-, Benutzungs- oder Ausschlussrechte (im Grundbuch unter Abteilung II zu finden). Fragen hierzu beantwortet Ihnen gerne Ihr Profi-Makler vor Ort.