

Altlasten können teuer werden

Existenzrisiko für Grundstückseigentümer – vor allem wenn der Verursacher nicht bekannt ist

Bei staatlicher Inanspruchnahme können Altlasten für Grundstückseigentümer existenzbedrohliche finanzielle Folgen haben. Artikel 14 des Grundgesetzes, wonach Eigentümer besondere Pflichten treffen können, wenn dies dem Gemeinwohl entspricht.

Altlasten sind Bodenverunreinigungen, die Leben, Gesundheit, Grundwasser, Bausubstanz oder die Natur schädigen oder gefährden (können). Man schätzt, dass die Industrialisierung mehr als 250 000 altlastenverdächtige Grundstücke in der BRD verursacht hat. Die Ablagerungen diffundieren dabei über defekte Rohrmuffen und Grundwasser auch in Nachbargrundstücke, sodass wahrscheinlich weitaus mehr Areale betroffen sind. Solche Kontaminierungen werden häufig nur zufällig entdeckt, wenn etwa eine Baugrube ausgehoben wird oder wenn Probleme bei der Standfestigkeit der Gebäude auftreten.

Seit 1998 sind Ermittlung und Beseitigung der Altlasten sowie die Kostentragung im Bundesbodenschutzgesetz geregelt. In diesem Gesetz wurden zur Vermeidung staatlicher Sanierungskosten weitgehende Inanspruchnahmemöglichkeiten gegenüber den Bürgern statuiert.

Der Staat kann nach § 9 BBodSchG stets Altlastenermittlungen durchführen – auch ohne Altlastenverdacht. Diese Untersuchungen sind flächendeckend. Anhand der Archive werden historische Nutzungsarten der Grundstücke ermittelt und eventuell Zeitzeugen vernommen. Etwa 90 Prozent des Landesgebiets sind bereits auf diese Weise katalogisiert.

Besteht ein Altlastenverdacht, forscht der Staat auf Kosten von Eigentümer, Mieter oder Pächter nach. Bei diesen Untersuchungen steht die Gewinnung zeitnaher sicherer Ergebnisse im Vordergrund. Der Staat darf mit diesen Ermittlungskosten den optimalen Kostenschuldner belasten, ohne den Verursacher zu ermitteln.

Die Sanierung der ermittelten Altlasten soll im Idealfall den Boden wieder so herstellen, dass die natürlichen Werte an den verschiedenen Stoffen bestmöglich wieder erreicht werden. Zeitpunkt und Reichweite

der Sanierungspflicht werden dabei unter Berücksichtigung der Kosten, der Schädlichkeit der Altlasten und der Nutzungsart des betroffenen Grundstücks festgelegt.

Die betroffenen Eigentümer können auf die Sanierung Einfluss nehmen, indem sie der zuständigen Behörde einen detaillierten Sanierungsplan vorlegen. Das Engagement der Betroffenen führt bei den Behörden häufig zu freundlicher Kooperationsbereitschaft. Liegt kein solcher Plan vor, erlässt die Behörde Sanierungsanordnungen. Die gegebenenfalls sehr viel höheren Kosten sind wiederum von den Betroffenen zu tragen. Der Staat kann für die Kosten der Sanierungsmaßnahmen den Verursacher, dessen Erben oder Rechtsnachfolger, den Eigentümer und auch den Mieter in Anspruch nehmen.

In erster Linie soll zwar der Verursacher die Kosten tragen; dies scheidet jedoch häufig, weil dieser nicht ermittelt werden kann oder wirtschaftlich nicht leistungsfähig ist. Die Haftung der Eigentümer, die weder die

Altlasten verursacht noch von diesen Kenntnis hatten, ist auf die Höhe des Verkehrswerts des Grundstücks nach dessen Sanierung beschränkt. Hatte der Eigentümer dagegen beim Grundstückserwerb Kenntnis von den Altlasten, kann er über diesen Wert hinaus für die Sanierungskosten in Anspruch genommen werden.

Dies gilt erst recht, wenn der Eigentümer aus den Altlasten finanzielle Vorteile gezogen hat, indem er etwa an einen bekannten Verschmutzer vermietete oder wenn die Altlastenbelastung des Grundstücks beim Grundstückserwerb zu einer Kaufpreiserhöhung geführt hat. Diese erweiterte Haftung soll nach der derzeitigen Rechtsprechung das Vermögen des Betroffenen insgesamt erfassen, als dieses Vermögen im Zusammenhang mit dem betreffenden Grundstück steht. Ein solcher Zusammenhang wird etwa zwischen Betrieb und Grundstück bejaht, wenn eine Firma Eigentümerin des Grundstücks ist.

Wird man vom Staat wegen Altlasten in

Anspruch genommen, ohne diese verursacht zu haben, kann man versuchen, vom Altlastenverursacher Ersatz zu erlangen (so genannter Innenausgleich nach § 24 BBodSchG). Dieser gesetzlich vorgesehene Ausgleich scheidet häufig schon daran, dass der Verursacher nicht greifbar ist – beispielsweise wenn die Verunreinigung aus dem Jahr 1900 stammt). Zudem ist Voraussetzung des § 24 BBodSchG, dass zwischen den Beteiligten keine vertraglichen Regelungen existieren. Finden sich dagegen im Grundstückskaufvertrag Regelungen für Mängel des Grundstücks, gelten diese auch für die Altlasten.

In Anbetracht des hohen Risikos ist es empfehlenswert, sich vor Vertragsschluss über die bisherigen Nutzungsarten des Grundstücks zu informieren (auf dem Baurechtsamt, dem Ordnungsamt, Gewerbeamt; bei der IHK, bei Nachbarn, etc.). Auch die Hinzuziehung eines auf Baurecht spezialisierten Rechtsanwalts kann wirtschaftlich äußerst sinnvoll sein. Ermittlungen vor dem Kauf sollten jedoch äußerst diskret gehandhabt werden.

Die Gerichte werten solche Ermittlungen häufig als Indiz dafür, dass dem Erwerber die Altlasten bekannt waren bzw. hätten sein müssen. Gleiches kann für ungünstig formulierte Vertragsklauseln gelten. Konsequenz dieser Rechtsmeinung ist die oben dargestellte weit reichende Haftung für die Sanierungsmaßnahmen.

Das Risiko einer Inanspruchnahme für Bodenverunreinigungen kann übrigens versichert werden. Versicherungsfall ist die Verunreinigung, also nicht der Zeitpunkt von deren Feststellung im Rahmen der Ermittlungen. Will man ein Grundstück kaufen, bei dem ein Altlastenrisiko bestehen könnte, sollte man deshalb den Verkäufer fragen, ob er eine solche Versicherung abgeschlossen hat und sich den Vertrag übertragen lassen. Auf diese Weise kann man im Fall späterer Inanspruchnahme für etwaige Sanierungskosten den Schaden der Versicherung melden. *Alexandra Bullinger*



Manche Schadstoffe in der Erde werden erst beim Aushub einer Baugrube entdeckt. Foto: gms

Die Autorin ist Anwältin in der Kanzlei Dr. Käser, Stuttgart