

3.7. Altlasten

Altlasten (Bodenbelastungen, Kontaminationen) sind ein Thema, das im Wesentlichen durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst wird:

„§ 1 Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.“

In § 2 wird definiert, was schädliche Bodenveränderungen (so der amtliche Begriff, landläufig auch als „Kontaminationen“ bezeichnet) sind: „(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

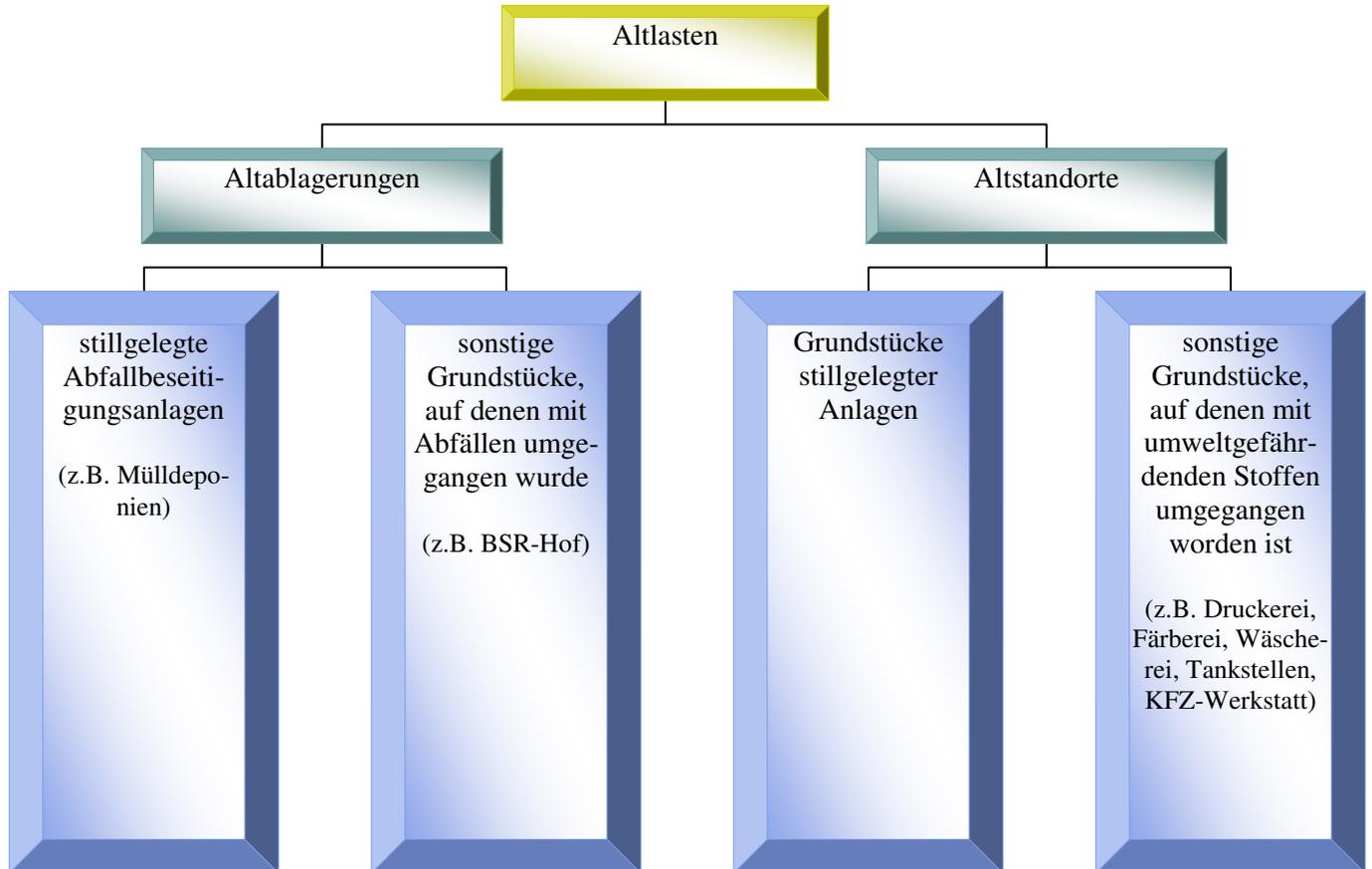
Dort wird ebenfalls definiert, was vom Gesetz unter dem Begriff Altlasten verstanden wird:

„(5) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.“

ALTLASTEN SIND ALSO GRUNDSTÜCKE UND ANLAGEN DIE SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN HERVORRUFEN.



Ausgenommen sind stillgelegte Atomanlagen, diese unterliegen einem anderen Gesetz.

3.7.1. Altlastenverdacht

Ebenso wird definiert, was man unter *Altlastenverdacht* zu verstehen hat: „Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.“

In § 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird erläutert, unter welchen Umständen ein Altlastenverdacht gegeben ist: wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen.

Bei Altablagerungen sind diese Anhaltspunkte insbesondere dann gegeben, wenn die Art des Betriebs oder der Zeitpunkt der Stilllegung den Verdacht nahe legen,

dass Abfälle nicht sachgerecht behandelt, gelagert oder abgelagert wurden. Daher ist es wichtig in Erfahrung zu bringen, welche Gewerbe bereits früher auf dem Grundstück betrieben wurden. Dies ist vom Sachverständigen bei der Bauakteneinsicht zu berücksichtigen!

3.7.2. Bestimmter und unbestimmter Altlastenverdacht

Ohne gesetzliche Grundlage und nur im Amtsgebrauch gibt es die Begriffe des bestimmten und des unbestimmten Altlastenverdachtes. Damit meint man, dass beim bestimmten Altlastenverdacht konkrete Anhaltspunkte gegeben sind, wie beispielsweise das Vorhandensein eines Öltanks o.ä. auf dem Grundstück. Beim unbestimmten Verdacht geht die Behörde aufgrund ihrer Erfahrung davon aus, dass z.B. bestimmte frühere Gewerbe den Verdacht nahelegen. Hier kann man noch etwas konkreter nachfragen.

3.7.3. Pflichten des Verursachers

§ 4 Bundesbodenschutzgesetz: „(3) 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.“

Dies bedeutet, dass der „Zustandsstörer“ (so der landläufige Begriff) für die Beseitigung der Schäden verantwortlich ist. Gibt es also Erkenntnisse der Bodenschutzbehörde über Bodenverunreinigungen, dann ist immer die Frage, ob der Verursacher bekannt ist, interessant, denn daraus kann man ersehen, ob eine Regressforderung denkbar ist.

3.7.4. Erkenntnisse außerhalb des Katasters

Nicht alle Erkenntnisse der Unteren Bodenschutzbehörde werden in das Altlastenkataster eingetragen. Manchmal gibt es Ergebnisse spezieller Untersuchungen u.Ä. Daher sollte man seine Anfragen an die Behörde so formulieren, dass man einerseits nach Einträgen in das Kataster fragt und andererseits nach darüber hinausgehenden Erkenntnissen.

3.7.5. Konsequenz von Altlasten

Die Beseitigung von Altlasten kann erhebliche Kosten verursachen und den Wert eines Grundstücks tatsächlich bis auf Null drücken. Daher ist die Frage, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster oder im Verdachtkataster der Unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet ist, wesentlich für die korrekte Gutachtenerstellung!

Allerdings ist es eine Frage, die ein Sachverständiger für Grundstücksbewertung gar nicht beantworten kann. Die Kosten für eine Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen werden von einer anderen Gruppe Sachverständiger beurteilt. Und da es sich dabei um Größenordnungen handelt, die – wie zuvor geschrieben – den Wert des Grundstücks sogar übersteigen können, kann man hierbei nicht einfach mit geschätzten Werten umgehen!

In der Konsequenz bedeutet dies, dass in einem Wertgutachten entweder

- nur darauf hingewiesen wird, dass laut amtlicher Quelle oder Beobachtungen vor Ort o.Ä. schädliche Bodenveränderungen vorliegen und dass durch ein Gutachten diesbezüglich ein Wert zu ermitteln und vom Verkehrswert unseres Gutachtens abzuziehen ist

- oder dass keine Eintragung vorliegt und man im Gutachten von Lastenfreiheit ausgeht

- oder es liegt bereits ein entsprechendes Gutachten vor und der darin ermittelte Wert für die Schadensbeseitigung wird im Gutachten als besondere Kosten berücksichtigt.