

22. APRIL 2021

---

McMakler GmbH

Nikolay Abrosov

Chief Marketing Officer

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Kostenfalle Immobilien und Altlasten:

### Darauf müssen Verkäufer und Käufer achten

- *Arsen, Benzol, Schwermetalle - Altlasten im Boden sind häufig dort zu finden, wo früher industriell gearbeitet oder Stoffe unsachgemäß gelagert wurden*
- *Die Kosten für die Sanierung und Beseitigung von Altlasten tragen die Verursacher der Altlast und die Eigentümer des Grundstücks*
- *Wenn Verkäufer die Käufer über Altlasten und Altlastenverdacht nicht informieren, kann der Kaufvertrag angefochten werden*

**Berlin, 22. APRIL 2021** – Wenn auf einem Grundstück unbekannte Altlasten verborgen sind, kann dies für Eigentümer zu unerwarteten Kosten und Wertverlust des Grundstücks führen. Deshalb gibt es für Verkäufer rechtlich vorgeschriebene Auskunftspflichten für belastete Grundstücke. Was genau als Altlast zählt und wie sich Käufer und Eigentümer informieren können, erklärt McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)), der deutschlandweit lokale Makler.

Im Allgemeinen bezeichnet der Begriff Altlasten durch menschlichen Einfluss entstandene gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers. Besonders betroffen sind Grundstücke, die sich auf ehemaligen Deponien oder Industrieflächen befinden. Ob eine Altlast besteht, ist aber nicht für jede ehemalige Industriefläche abschließend geklärt. Bomben, Blindgänger und andere Munitionsreste zählen nicht als Altlast. Informationen zu deren Beseitigung sind beim zuständigen Kampfmittelräumdienst erhältlich.

„Besteht ein Verdacht, wird das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche im örtlichen Altlastenkataster aufgeführt. Hier sind auch alle Grundstücke aufgeführt, bei denen sich dieser Verdacht bestätigt hat. Die Kataster können beim zuständigen Umweltamt des Landes oder bei den Kommunen eingesehen werden“, erklärt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer vom McMakler. „Allerdings sind die Kataster nicht immer vollständig. Einerseits haben sich die rechtlichen Voraussetzungen zur Meldepflicht für Abfälle über die Jahre geändert, andererseits sind wilde Deponien in den Katastern nicht offiziell erfasst.“

Hegen Eigentümer den Verdacht, dass sich auf ihrem Grundstück undokumentierte Altlasten befinden, gilt es diesen mit geeigneten Untersuchungen abzuklären. Das Bundesbodenschutzgesetz und die Bundesbodenschutzverordnung regeln den Ablauf dieser Untersuchungen. Die Kosten für aussagekräftige Bodengutachten liegen zwischen 1.000 und 1.500 Euro. Bestätigt sich der Verdacht, verliert das Grundstück deutlich an Wert. Werden Grundstücke ungewöhnlich günstig angeboten,

sollten Käufer also vorsichtig agieren. Denn die Beseitigung von Altlasten ist kostspielig.

Für die anfallenden Kosten haften außer dem Verursacher der Altlasten auch die aktuellen Eigentümer, egal ob es Käufer, Erben oder Rechtsnachfolger sind.

Käufer, die erst nach dem Kauf eines Grundstücks auf Altlasten aufmerksam werden, sind zu einem gewissen Maß vor anfallenden Kosten geschützt. „Verkäufer sind dazu verpflichtet, über Altlasten zu informieren. Geschieht dies nicht, liegt arglistige Täuschung vor und der Kaufvertrag kann vor Gericht angefochten werden. Allerdings liegt die Beweislastpflicht beim Käufer“, sagt Immobilienexperte Klauser. „Entsprechend muss der Käufer nachweisen, dass der Verkäufer die Altlasten vorsätzlich verschwiegen hat.“

Eine weitere Möglichkeit, um vom Kaufvertrag Abstand zu nehmen, ist die Gewährleistung. Denn bei Altlasten handelt es sich um einen Sachmangel. Allerdings enthalten viele Kaufverträge einen Ausschluss der Gewährleistung. Entsprechend ist es meist nicht möglich, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Eine Ausnahme besteht, wenn der Verkäufer die Altlast oder den Altlastenverdacht verschwiegen hat. In diesem Fall können sich Verkäufer niemals auf einen Ausschluss der Gewährleistung berufen.

Ebenfalls gibt es einen gesetzlichen Ausgleichsanspruch. „Dieser zieht mit sich, dass zur Beseitigung Verpflichtete, also Verkäufer und Eigentümer, untereinander Ansprüche auf einen Kostenausgleich haben. Wie diese aufgeteilt sind, hängt davon ab, wer die Altlast verursachte. Die Höhe des Anspruchs ändert sich von Fall zu Fall. Hier gibt es keine festgelegte Regelung“, erläutert Klauser von McMakler. Er fährt fort: „Ein Ausgleichsanspruch wird durch einen Gewährleistungsausschluss nicht automatisch ausgeschlossen. Dafür muss eine ergänzende Vertragsauslegung stattfinden, sofern der gesetzliche Anspruch nicht durch den Kaufvertrag geregelt wird.“

Für Käufer ist hierbei hilfreich zu wissen, dass der Ausgleichsanspruch erst drei Jahre nach Ende der Sanierungsmaßnahmen endet. Führt eine Behörde die Sanierung durch, beginnt die Verjährungsfrist mit Zugang des Kostenbescheids. Entsprechend können Eigentümer selbst Jahrzehnte nach Abschluss des Kaufvertrags einen Ausgleichsanspruch geltend machen.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

## Über McMakler

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.