



Eigenheimerverband  
Deutschland e. V.

Vorsicht beim Grunderwerb!

## Bomben, Bunker, Bodenschätze...

Das Bergrecht unterscheidet zwischen grundeigenen und bergfreien Bodenschätzen. Den Eigenheimer betrifft dies nicht – Gold, Kobalt oder Rohöl ist bei uns kaum zu erwarten. Wenn wir von Bodenschätzen reden, meinen wir landläufig „all das, was wir im Boden finden“. Und das können Dinge sein, welche so unterschiedlich sein können, wie Tag und Nacht:

Eine Bombe als Relikt zweier Weltkriege, eine ehemalige Bunkeranlage, chemische Reste einer Granatenabfüllstation aus dem 1. Weltkrieg, die Rückstände einer Tankstelle oder chemischen Reinigung aus den 30-er Jahren des vorigen Jahrhunderts – die gefährliche Liste lässt sich beliebig fortsetzen. Der Schatzfund (Silbermünzen aus dem Mittelalter) ist nicht nur ein Problem des Eigentumserwerbs nach dem bürgerlichen Recht, sondern auch ein Problem

des Denkmalschutzrechts – das Land besitzt ein sog. „Schatzregal“. Das ist kein offener Lager-schrank, sondern ein Aneignungsrecht.

Hinsichtlich aller belastenden Bodenbestandteile gilt: Vorsicht bei jedem Grunderwerb. Erste Pflicht jedes Käufers ist es, sich durch Einsicht in das Bodenschutz- und Altlastenkataster (führt in Landkreisen das Landratsamt, in Stadtkreisen die Stadtverwaltung) zu informieren. Daneben kann es unter Umständen durchaus auch sinnvoll sein, ergänzend selbst eine „historische Erkundung“ zu betreiben: Durch Einsicht in alte Adressbücher, durch Befragung von sachkundigen Personen: was war da früher einmal?

Und schließlich: Unverzichtbar ist die sorgfältige Gestaltung des Kaufvertrages, in welchem eindeutig zu klären ist, was auf dem Grundstück ist oder nicht zu sein hat, und wer im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer haftet. Im öffentlichen Recht haftet – außer dem Verursacher, stets auch der Grundstückseigentümer – dieser Haftung kann man sich nicht entziehen.

Vorsicht also beim Grunderwerb mit dem, was sich im Boden verbirgt oder verbergen könnte.

*Rechtsanwalt Ralf Bernd Herden,  
[www.rechtsanwalt-herden.de](http://www.rechtsanwalt-herden.de)*