

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vom früheren Gewerbehof zum Garten: Die richtige Bodenuntersuchung anfragen

Ein vorhandener Bodenbericht wurde für eine gewerbliche Fläche erstellt. Künftig sollen dort Kinder spielen und Gemüse wachsen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein vorhandener Bodenbericht wurde für eine gewerbliche Fläche erstellt. Künftig sollen dort Kinder spielen und Gemüse wachsen. Dass das Dokument dasselbe Grundstück nennt, bedeutet noch nicht, dass es die neue Frage vollständig beantwortet. Entscheidend ist, welche Nutzung und welcher Kontakt mit dem Boden untersucht wurden.

Den Garten nicht als einheitliche Fläche behandeln

Beschreibe die vorgesehenen Bereiche: Aufenthaltsplatz, Spielbereich, Beete oder weiterhin befestigte Zufahrt. Notiere bekannte frühere Nutzungen und bestehende Untersuchungen jeweils mit ihrem räumlichen Umfang. Unbekannte Bereiche bleiben erkennbar. Eine saubere Zeichnung darf eine fehlende Untersuchung nicht wie einen unauffälligen Befund aussehen lassen.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung unterscheidet bei Untersuchungen unterschiedliche Wirkungspfade und Nutzungen. § 11 nennt beim Boden-Mensch-Pfad unter anderem Kinderspielflächen und Wohngebiete, beim Boden-Nutzpflanze-Pfad unter anderem Nutzgärten. Für den Untersuchungsumfang sind verfügbare Informationen und örtliche Umstände zu berücksichtigen. [\[BODEN11\]](#) Daraus folgt keine private Anleitung zur Probenzahl, sondern eine präzisere Anfrage an Fachleute.

Vorhandene Berichte gezielt lesen lassen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Übergib den vollständigen Bericht mit Anlagen. Bitte um eine Aussage, welche geplanten Nutzungen bereits abgedeckt sind und welche zusätzliche Bewertung benötigen. Frage nach Lage, untersuchten Schichten, betrachteten Stoffen und dem damaligen Untersuchungsziel. Du musst diese Angaben nicht selbst fachlich auslegen.

Ein kurzer Ergebnisabsatz kann wichtiger Kontext fehlen. Deshalb wird eine einzelne Seite nicht zur vermeintlichen allgemeinen „Bodenfreigabe“ umetikettiert. Auch eine Untersuchung nur einer Teilfläche wird nicht ohne fachliche Begründung auf den angrenzenden Garten übertragen.

Einen Untersuchungsauftrag mit Entscheidung formulieren

Der Auftrag sollte erklären, was entschieden werden soll: etwa, ob die geplante Gartennutzung auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse beurteilt werden kann und welche Untersuchung gegebenenfalls fehlt. Bitte die Fachperson, die Aussagegrenzen des vorgeschlagenen Umfangs zu erläutern. Ein möglichst billiges Standardpaket ist keine hilfreiche Auswahl, wenn seine Ergebnisse die Nutzungsfrage nicht beantworten.

Selbstständiges Graben, Verteilen oder Abtransportieren verdächtigen Materials kann zusätzliche Fragen aufwerfen. Stimme notwendige Arbeiten vorher mit den zuständigen Stellen und Fachpersonen ab. Dieser Text empfiehlt keine eigenständige Sanierung und keine Laborgrenzwerte für Laienentscheidungen.

Beispiel: Rasenbericht und Gemüsebeet

Eine Familie erhält eine Untersuchung zu einer begrenzten Aufenthaltsfläche. In einer bislang nicht einbezogenen Ecke möchte sie später Beete anlegen. Sie zeichnet den zusätzlichen Bereich ein und beschreibt die geplante Nutzung. Die Rückfrage lautet nun, ob der vorhandene Erkenntnisstand dafür trägt; sie lautet nicht, welche einzelne Zahl im Bericht am günstigsten aussieht.

Das Ergebnis verständlich aufbewahren

Bewahre Auftrag, untersuchte Bereiche und fachliche Antwort zusammen auf. Die Abschlussnotiz sollte sagen, welche Nutzung beurteilt wurde und welche Voraussetzungen gelten. Bei einer später veränderten Nutzung wird zuerst geprüft, ob diese Bewertung noch passt. Ein Gartenplan wird dadurch nicht risikofrei, aber seine offenen Bodenfragen bleiben nachvollziehbar.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Anschrift, Gemarkung, Flur und Flurstück des früheren Gewerbehofs.

02 / Geplante Gartenbereiche

Wo sollen Spielfläche, Beete, Aufenthaltsplatz oder befestigte Flächen entstehen? Skizze beilegen.

03 / Frühere Nutzungen

Welche früheren Nutzungen sind bekannt, auf welcher Teilfläche und aus welcher Quelle?

04 / Vorhandener Bodenbericht

Datum, Auftraggeber und Untersuchungsziel des Berichts. Liegt er vollständig mit Anlagen vor?

05 / Untersuchte Bereiche

Welche Flächen und Schichten wurden untersucht, welche Bereiche fehlen noch?

06 / Bodenfachperson

Wer beurteilt, ob der Bericht deine neue Nutzung abdeckt? Name, Kontakt, Termin.

07 / Zu entscheidende Frage

Was soll die Untersuchung beantworten? Formuliere die Entscheidung in einem Satz.

08 / Nächster Schritt

Was folgt: zusätzliche Untersuchung beauftragen, Gartenplan anpassen oder Ergebnis ablegen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BODEN11] § 11 BBodSchV – Allgemeine Anforderungen an Untersuchungen

BMJV / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-02-004-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.