

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zum Grundstück wird ein Rohstoffvorkommen beworben: Bodenschatz, Eigentum und Gewinnbarkeit auseinanderhalten

Wie bewerte ich in Deutschland ein Grundstücksangebot, dessen Preis mit einem angeblichen Rohstoffvorkommen begründet wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zum angebotenen Grundstück wird ein Rohstoffvorkommen als besonderer Wert genannt. Im Gespräch entsteht der Eindruck, mit dem Grundbesitz sei auch eine frei verwertbare Reserve erworben. Für deine Preisentscheidung müssen jedoch mehrere voneinander unabhängige Annahmen geprüft werden. Ein Rohstoffname ist weder ein Eigentumsnachweis noch eine Gewinnungszulassung oder eine belastbare Ertragsrechnung.

Vier Fragen vor der Wertannahme beantworten

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, die Behauptung in vier Teile zu zerlegen:

- **Welcher Stoff ist tatsächlich nachgewiesen?** – Was sie klärt: Gegenstand und Aussagekraft vorhandener Untersuchungen; Was sie allein nicht beweist: Wirtschaftlich nutzbare Menge
- **Welche Rechte bestehen daran?** – Was sie klärt: Maßgebliche Eigentums- und Berechtigungslage; Was sie allein nicht beweist: Zulässigkeit einer konkreten Gewinnung
- **Welches Vorhaben ist überhaupt möglich?** – Was sie klärt: Gesondert zu prüfende technische und rechtliche Voraussetzungen; Was sie allein nicht beweist: Tragfähigkeit des angebotenen Preises
- **Welche Rechnung wird behauptet?** – Was sie klärt: Annahmen zu Aufwand, Erlösen und zeitlichem Ablauf; Was sie allein nicht beweist: Gesicherten künftigen Geldzufluss

Übernimm eine unbeantwortete Frage nicht als bestätigte positive Annahme in die nächste Zeile.

Grundstückseigentum deckt nicht jeden Bodenschatz ab

§3 BBergG unterscheidet grundeigene und bergfreie Bodenschätze. Das Grundstückseigentum erstreckt sich nach Abs. 2 nicht auf bergfreie Bodenschätze. Die Norm enthält Listen sowie Sonder- und Altrechtsbezüge.

[\[BODENSCHATZ\]](#)

Lass deshalb die konkrete Rohstoffart und bestehende Berechtigungen fachlich zuordnen. Ein privater Verkäufer kann diese Unterscheidung nicht durch die pauschale Formulierung „alles unter dem Grundstück gehört dazu“ ersetzen. Der Artikel erklärt keinen bestimmten Stoff auf deinem Grundstück für frei verfügbar und erteilt keine Gewinnungsberechtigung.

Den Nachweis auf Ort und Umfang beziehen

Bitte um vorhandene Untersuchungen in vollständiger Fassung. Auf welche Fläche, Tiefe und Fragestellung beziehen sie sich? Stammt die Angabe aus deinem Kaufgrundstück oder aus einer größeren Region? Eine allgemeine regionale Information ist kein eigener Nachweis der beworbenen Lagerstätte.

Welche zusätzliche Untersuchung nötig wäre, entscheidet die passende Fachperson. Beauftrage keine Arbeiten im fremden Grundstück aus eigener Initiative. Benötigte Berechtigungen, Zustimmungen und Verfahren sind gesondert zu klären. Dieser Beitrag behandelt keine technischen Erkundungsmethoden.

Fiktiver Fall: Die Preisbegründung überspringt zwei Stufen

Ein Interessent erhält eine Karte mit einer regionalen Rohstoffangabe und eine grobe Erlösschätzung. Weder die konkrete Menge im Kaufgrundstück noch die erforderliche Berechtigungs- und Zulassungslage wurden erläutert. Trotzdem soll der angenommene Erlös einen erheblichen Preisaufschlag rechtfertigen.

Der Interessent lässt zunächst die Ausgangsbehauptung prüfen. Bis ein belastbares Ergebnis vorliegt, behandelt er den Erlös als offene Zukunftsannahme. Das Beispiel behauptet nicht, dass das Vorkommen wertlos oder eine Gewinnung unmöglich sei. Es verhindert, dass mehrere ungeprüfte Schritte als fertiger Vermögenswert erscheinen.

Das Grundstück auch ohne behaupteten Zusatzwert beurteilen

Bewerte, welchen Nutzen das Grundstück für dich ohne den behaupteten Rohstofflerlös hat. Wenn das Angebot nur durch diesen Erlös tragfähig erscheint, ist dessen Klärung eine wesentliche Kaufvoraussetzung. Eine professionelle Bewertung braucht bestätigte Grundlagen; ein frei gewählter Abschlag auf eine unbewiesene Gewinnschätzung schafft diese Grundlage nicht.

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 / Beworbener Rohstoff

Welcher Stoff wird genannt, und von wem stammt die Angabe?

02 / Vorhandene Untersuchungen

Welche Untersuchungen liegen vollständig vor? Fläche, Tiefe und Fragestellung je Unterlage.

03 / Bezug zum Grundstück

Betrifft der Nachweis dein Kaufgrundstück oder nur die Region? Quelle eintragen.

04 / Bestehende Berechtigungen

Welche Rechte am Rohstoff bestehen laut Fachprüfung? Zuständige Stelle und Datum.

05 / Mögliches Vorhaben

Welche Gewinnung wäre angedacht, und was sagt die Fachstelle zu den Voraussetzungen?

06 / Behauptete Rechnung

Welche Annahmen zu Aufwand, Erlös und Zeit enthält die Schätzung?

07 / Wert ohne Rohstoff

Welchen Nutzen hat das Grundstück für dich ohne den behaupteten Erlös?

08 / Nächster Schritt

Welche Frage muss vor der Preisentscheidung geprüft werden, und von wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BODENSCHATZ] BBergG §3 – Bergfreie und grundeigene Bodenschätze

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. 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: WX26-P04-0103-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.