

Erwerb von Eigentum

Ruhige Traumlage oder störender Gewerbebetrieb?

Eine Information des Ennepe-Ruhr-Kreises

Liegt Ihr Traumhaus in ruhiger Lage? Oder neben einem lauten Gewerbebetrieb? Nehmen Sie sich bitte eine Woche Zeit, um in Ruhe das Umfeld des begehrten Eigenheims oder der Eigentumswohnung auf gewerbliche und industrielle Nutzungen zu erkunden. Sie können sich damit später Ärger und Enttäuschungen sowie finanziellen Verlust ersparen.

Der Ennepe-Ruhr-Kreis kennt das Problem aus seiner Erfahrung bei der Überwachung von Industrie- und Gewerbeanlagen und beim Kontakt mit den Anwohnern: Der neue Eigentümer hat vielleicht an einem Sonntag sein Traumobjekt besichtigt. In den umliegenden Gewerbebetrieben wurde dann nicht gearbeitet. Es war ruhig, kein Anlieferverkehr durch LKW's, kein Staplerverkehr auf dem Betriebsgelände und der Schornstein war nicht in Betrieb. Nun wohnt er dort. Die betrieblichen Tätigkeiten beginnen zu stören. Er wendet sich an den Ennepe-Ruhr-Kreis und bittet um Abhilfe.

Der wahrscheinlichste Fall für den neuen Eigentümer: Die Überprüfungen und Messungen durch die Überwachungsbehörde ergeben, dass die betrieblichen Tätigkeiten sich innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmen bewegen. Es besteht keine rechtliche Grundlage vom Betrieb Maßnahmen zu fordern. Der neue Eigentümer erkennt, die gewünschte Wohnqualität hat er mit dem Kauf nicht erhalten. Er muss u. U. sogar materielle Verluste hinnehmen, wenn der Wiederverkaufswert des Eigentums durch die (zulässigen) Einwirkungen der Betriebe gemindert wird.

Vor solch einer Fehlentscheidung können Sie sich im Vorfeld schützen: Nehmen Sie das künftige Wohnumfeld genau „unter die Lupe“!

- Nehmen Sie sich Zeit, Zeit und Zeit!
- Erkunden Sie zu unterschiedlichen Zeiten und an unterschiedlichen Wochentagen die Umgebung auf industrielle und gewerbliche Nutzungen, d. h. in den frühen Morgenstunden, während des Tags, am Abend, möglichst auch nach 22.00 Uhr (Montag bis Samstag gelten als Werktage).
- Befragen Sie Nachbarn zu möglichen Belästigungen durch die Betriebe. Liegt Ihr Haus an einer Zufahrtstraße zu einem Gewerbebetrieb oder Gewerbegebiet.
- Lesen Sie die Niederschriften der Eigentümerversammlung.
- Hinterfragen Sie: Art des benachbarten Betriebes? Wann arbeitet der Betrieb? Auch nachts und an Sonn- und Feiertagen? Wann wird (per LKW) angeliefert oder versandt? Wo ist der Parkplatz der Beschäftigten (Bei Mehrschichtbetrieben eine Geräuschquelle zur Nachtzeit)? Wo gibt es Geruchsquellen?
- Erfragen Sie die zulässigen Geräuschrichtwerte für die Tag- und Nachtzeit für das Gebiet. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr.
- Erfragen Sie die Gebietsausweisung bei Ihrem Planungsamt.
- Erfragen Sie neue gewerbliche und industrielle Bauvorhaben bei Ihrem Bauamt.
- Machen Sie sich abschließend bewusst, welche Abstriche von Ihrer idealen Wohngegend Sie in Kauf nehmen wollen.

Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich an das Sachgebiet Wasserwirtschaft und Immissionsschutz im Fachbereich VI des Ennepe-Ruhr-Kreises.