ISSN 1862-0930 Bundesanzeiger Verlagsges.mbH., Postfach 10 05 34, 50445 Köln – Postvertriebsstück – Entgelt bezahlt – **G 70944**

www.betrifft-biv.de

Der Immobilien-bewerter

ImmWert
FAKTEN FÜR WERTERMITTLER

Zeitschrift für
die Bewertungspraxis

Schwerpunkt: Freizeitimmobilien

Freizeitimmobilien im Fokus der Wertermittlung 3

Bewertung von Amüsier-betrieben 14

ImmoWertV 29

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG 47

4 10

In Kooperation mit

ivd IVD Bundesverband

Herausgebergemeinschaft

DIA Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Bundesanzeiger Verlag

Dr. Ulrich Wöstmann, Dr. Michael Kiel, Dr. Claus-Peter Pietras

Grundstücke mit Kontaminationen

Verkehrswertermittlung im Treuhandnachfolgebereich

In der Immobilienwirtschaft bildet die sachgerechte Wertermittlung eine entscheidende Grundlage für Kauf, Verkauf, Sanierung oder Entwicklung von Grundstücken. Soweit für die Finanzierung Drittmittel herangezogen werden müssen, wird über die Wertermittlung die Beleihungsgrundlage nachhaltig beeinflusst. Bei Immobilien als Bestandteil des Aktivvermögens von Kapitalgesellschaften ist die richtige Bewertung wesentlicher Bestandteil des bilanziellen Vermögensausweises. Die Frage der angemessenen Bewertung stellt sich dann umso mehr, wenn es sich bei den Immobilien um „Problemgrundstücke" handelt, auf denen Altlasten, abbruchreife Gebäude und Anlagen vorhanden sind. Insoweit werden grundstücksbezogene Risiken Teil der Wertanalyse und damit Gegenstand der Wertbestimmung.

Grundsätzlich erfolgt die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB, Drittes Kapitel, Sonstige Vorschriften, Erster Teil). Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zu den tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks zählt auch der bisher in § 5 Abs. 5 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV 98) aufgeführte Sachverhalt „Belastung mit Ablagerungen". Da die WertV 98 nach Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) am 1.7.2010 nicht mehr anzuwenden ist, muss nunmehr das in § 6 Abs. 5 der ImmoWertV 10 aufgenommene Grundstücksmerkmal „Schädliche Bodenveränderungen" beurteilt werden. Die Bewertung von Stoffbelastungen des Bodens richtet sich insoweit nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) einschließlich des untergesetzlichen Regelwerks. Das Gesetz ist für die Umsetzung von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der wasserungesättigten Bodenzone verbindlich. Zur vollständigen Erfüllung der Pflichten aus § 4 Abs. 3 BBodSchG ist jedoch die wassergesättigte Bodenzone einzubeziehen, da die Pflicht zur Gefahrabwehr auch die Sanierung von durch auf dem Grundstück vorhandene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern umfasst. Die Maßstäbe der Gefahrenbeurteilung für Kontaminationen in der wassergesättigten Bodenzone und für die bei der Grundwassersanierung zu erfüllenden Anforderungen bestimmen sich formalrechtlich nach dem Wasserrecht. Stoffbelastungen von Gebäudeteilen oder technischen Anlagen sind nach den einschlägigen umweltrechtlichen und sicherheitstechnischen Vorschriften (z. B. Gefahrstoffrecht, Immissionsschutzrecht, Abfallrecht) zu prüfen.

Besonderheiten der Treuhandnachfolgegesellschaften

Bei den der Treuhandanstalt (THA)/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS), Berlin, bzw. ihren Nachfolgeeinrichtungen im Rahmen des Einigungsvertrages zugewiesenen Objekten und Grundstücken oder von diesen Einrichtungen erworbenen Objekten und Grundstücken handelt es sich um mittelbares Bundesvermögen. Soweit Grundstücke oder grundstücksbezogene Rechte sich noch im Eigentum der BvS befinden, was heute nur noch selten der Fall ist, ist hier nach Maßgabe der §§ 44 ff. die Bundeshaushaltsordnung (BHO) anzuwenden, da die BvS seit dem 1.1.1995 Zuwendungsempfängerin des Bundes ist. Gemäß § 64 Abs. 3 BHO ist für zu erwerbende oder zu veräußernde Grundstücke eine Wertermittlung aufzustellen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 63 Abs. 3 BHO Vermögensgegenstände regelmäßig nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Demzufolge kann ein Verkauf von bundeseigenen Grundstücken nur auf der Basis der Verkehrswerte erfolgen. Dies gilt nicht, soweit die BvS Beteiligungen an Unternehmen hält, die als Kapitalgesellschaften wiederum Eigentum an Grundstücken haben. In diesem Fall gilt eine entsprechende Anwendung des § 65 BHO, wonach nur aufgrund eines besonderen Interesses derartige Beteiligungen gehalten werden dürfen, im Weiteren aber für diese Gesellschaften die einschlägigen Regelungen des Aktienrechts und des GmbH-Rechts zur Anwendung kommen.

Die BvS als direkte Nachfolgerin der THA hat die nach dem Privatisierungsprozess verbliebenen, meist altlastenbehafteten Grundstücke in länderbezogenen Grundstückssanierungsgesellschaften zusammengefasst. Soweit diese Gesellschaften nicht aufgrund bilateraler Verträge mit den je-

weiligen Bundesländern an diese übertragen werden konnten, sind sie auf die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH (GESA), Berlin, gesellschaftsrechtlich verschmolzen worden. Die GESA als Tochterunternehmen der BvS ist damit eine mittelbare Gesellschaft des Bundes im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Finanzen (BMF). Die Gesellschaft hat aus dem Treuhandnachfolgebereich einen Großteil der Liegenschaften und Grundstücke übernommen, die aufgrund von kontaminationsbedingten Mängeln oder anderen Problemen (z. B. Abfälle, marode Bausubstanz, Restitutionsansprüche) bisher nicht veräußert werden konnten. Im Grundstücksportfolio der GESA befinden sich mit Stand 31.12.2009 ca. 1.450 Objekte.

Zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft, der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin, stellt die GESA das Fachkompetenzzentrum des Bundes für Flächenmanagement i. V. m. ökologischen Altlasten dar. Die im Bestand vorhandenen kontaminierten Grundstücke sollen mit angemessenen Mitteln saniert und bedarfsgerecht entwickelt werden, um sie wieder einer Nachfrage und – soweit möglich – einer innovativen Folgenutzung zugänglich zu machen. Oberste Zielstellung ist die Vermarktung bzw. der Verkauf der sanierten oder teilsanierten Flächen zu den marktüblich erzielbaren Preisen. Hierfür ist es erforderlich, den Verkehrswert der Grundstücke unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen zu ermitteln und dem Sanierungsfortschritt entsprechend anzupassen oder Rückstellungen für Altlasten zu bilden.

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrswert von Grundstücken kann durch das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder durch eine kombinierte Anwendung dieser Verfahren ermittelt werden. Kontaminationen des Bodens und der Bausubstanz können zu einer Wertminderung führen. Für die Ermittlung der Verkehrswerte sind neben dem BauGB im Wesentlichen folgende Vorschriften und Richtlinien zu berücksichtigen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 10)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)

Der Zustand eines Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bisher gemäß § 3 Abs. 2 WertV 98 u. a. durch die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks charakterisiert. Bei Objekten mit gewerblicher Nutzung gehörten zu den wertbestimmenden tatsächlichen Eigenschaften auch die in § 5 Abs. 5 WertV 98 aufgeführten Positionen „Bodenbeschaffenheit“ (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Ablagerungen) sowie „Umwelteinflüsse“.

Altlasten als wertbeeinflussende Umstände

Nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV 10 werden nunmehr für die Wertermittlung sogenannte „weitere Grundstücksmerkmale“ herangezogen. Hierunter fallen auch die wertbeeinflussenden Umstände mit Altlasten behafteter Flächen, wie z. B. Konversionsflächen oder bestimmte Gewerbebrachen. Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, dass solche Flächen aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV 10). Mit dieser Regelung soll der besonderen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung dieser Flächen und ihren wertrelevanten Besonderheiten Rechnung getragen werden. In § 6 Abs. 5 ImmoWertV werden als ein konkretes Beispiel für die Bodenbeschaffenheit „schädliche Bodenveränderungen“ genannt. Damit wird ein zentraler Begriff des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in die ImmoWertV aufgenommen, der die alte Position „Belastung mit Ablagerungen“ der WertV 98 ersetzt. Unter schädliche Bodenveränderungen werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, insbesondere auch durch Umwelteinflüsse, verstanden.

In den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) wird unter Punkt 1 u. a. auf das BBodSchG als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken verwiesen. Gegenstand der Wertermittlung können demnach auch Belastungen und ihr wertmindernder Einfluss von Grundstücken einschließlich ihrer Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie das Zubehör, sein.

Für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke wird unter Punkt 2.1 WertR 06 darauf hingewiesen, dass zur Erkundigung grundstücksbezogener Belastungen ggf. Altlastenverzeichnisse einzusehen sind. Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Altlastenkataster der Kommune bzw. der zuständigen Behörde) mit einer Wertminderung reagieren (Punkt 4.1 WertR 06).

Bodenverunreinigungen

Gemäß Punkt 2.2.6 WertR 06 ist unter der Position „Bodenbeschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften“ im Rahmen der Beschreibung von Grund und Boden auf Bodenverunreinigungen einschließlich des Verdachts auf Bodenverunreinigungen und sonstige Belastungen hinzuweisen, auch wenn sie im Wertermittlungsverfahren bereits ohne besondere Hervorhebung berücksichtigt wurden. Zu den tatsächlichen Eigenschaften gehören demnach u. a. Ablagerungen und sonstige Umweltbelastungen. Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind alle wertbeeinflussenden Merkmale, wie Belastungen oder die Beschaffenheit des Baugrundes sowie Abweichungen von Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstücken wie das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen, zu bewerten (Punkte 2.3.1 und 2.3.4.1 WertR 06). Entsprechende Wertabschläge sind zu begründen.

Das wertbeeinflussende Merkmal „Bodenverunreinigungen (Kontamination)“ wird in Punkt 2.3.4.6. WertR 06 erläutert. Der Begriff „Bodenverunreinigungen“ wird in Anlehnung an das BBodSchG wie folgt definiert:

- Schädliche Bodenveränderungen, d. h. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG),
- Verdachtsflächen, d. h. Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Abs. 4 BBodSchG),
- Altlasten, d. h.
  1. Altablagerungen – stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sons-

tige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, und
2. Altstandorte – Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (§ 2 Abs. 5 BBodSchG),

- Altlastenverdächtige Flächen, d. h. Altablagerungen und Standorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Kosten als Faktor der Wertermittlung

Die Wertminderung von kontaminierten Grundstücken kann über die Kosten ermittelt werden, die für Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen oder die für andere geeignete Maßnahmen der Gefahrenabwehr wie sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen erforderlich sind. Dabei hat sich die Gefahrenabwehr an der baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks zu orientieren. Fehlt diese, ist die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erwartende zulässige Nutzung zugrunde zu legen. Bei absehbaren Baumaßnahmen sind die Kosten zur Herrichtung für den vorgesehenen Zweck gegenzurechnen, die auch ohne den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder ohne eine Sanierung der kontaminierten Flächen angefallen wären (ersparte Aufwendungen bzw. „Sowieso"-Kosten).

In den Regelwerken ist keine konkrete Methodik oder Beispielrechnung zur Wertermittlung von kontaminierten Grundstücken enthalten. Die regelmäßigen direkten und indirekten Verweise auf das BBodSchG suggerieren zudem, dass nur schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, d. h. Kontaminationen des Untergrundes, von denen Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, in den Verkehrswert eingehen. Ein solcher Ansatz würde jedoch zu kurz greifen, da der kontaminationsbedingte Grundstücksmangel nicht nur das privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Inanspruchnahmerisiko umfasst, sondern auch das Investitionsrisiko im Rahmen von künftigen Entwicklungen, wie z. B. absehbare anderweitige Folgenutzungen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§§ 2 und 4, Abs. 3, Nr. 1 ImmoWertV 10). Derartige Einschränkungen würden auch einer wichtigen Zielsetzung der ImmoWertV im Hinblick auf Flächen mit stadtentwicklungspolitischer Bedeutung widersprechen (z. B. Konversionsflächen, Gewerbebrachen, Sanierungs- oder Stadtumbaugebiete; § 4 Abs. 3, Nr. 2 und 3 ImmoWertV 10).

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke sind objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, der Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden relevant (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 10). Diese Merkmale sollen in marktkonformer Weise berücksichtigt werden, z. B. durch marktgerechte Abschläge in der Wertermittlung. Im Hinblick auf Kontaminationen von Gebäuden und Anlagen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ist jedoch auf eine „saubere" Abgrenzung zu achten, um Überschneidungen in der Bewertung zu vermeiden. Wertabschläge sind hier im Allgemeinen auch nicht zweckmäßig, sondern es sind einzelfallbezogene Quantifizierungen erforderlich.

Beim „Liquidationswertverfahren" sind neben den gewöhnlichen Freilegungskosten die Abbruchkosten von abbruchreifen Gebäuden und ggf. die Erlöse aus der Materialverwertung anzugeben (Punkte 3.1.3, 3.1.4.2, 3.6.1.1 sowie 3.6.1.1.8 WertR 06).

Grundsätze der fachtechnischen Bearbeitung

Insbesondere durch die gewerbliche oder industrielle Nutzung eines Grundstücks können im Boden und auch im Grundwasser, in der Bausubstanz oder in Anlagen Gefahrstoffe eingetragen worden sein. Darüber hinaus können Ablagerungen von gefährlichen Abfällen vorliegen. Aus diesem Zustand leiten sich gefahrenrelevante Altlasten oder kontaminationsbedingte Grundstücksmängel ab. Bei Altstandorten oder Brachflächen treten diese Probleme regelmäßig zusätzlich zu den klassischen Bau- bzw. Baugrundrisiken auf und erschweren die Maßnahmenumsetzung, z. B. im Zuge von Abriss und Tiefenentrümmerung.

Die Stoffbelastungen sind als Sachmangel des Grundstücks zu betrachten, weil sie ggf. mit haftungsrechtlichen Folgen verbunden sind oder im Hinblick auf die weitere Nutzung einschränkende oder investitionshemmende bzw. -verteuernde Auswirkungen haben können. Sie sind daher als tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks gemäß § 194 BauGB im Verkehrswert zu berücksichtigen.

Die gesetzlich geregelten Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind aus methodischer Sicht nur für unbelastete Objekte geeignet und zweckmäßig. Dies hat seine Ursache darin, dass der Gesetzgeber im Verkehrswert zwar die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften vorschreibt, ein einheitlicher quantitativer Ansatz für die Bewertung von Stoffbelastungen vor dem Hintergrund der Komplexität und Heterogenität von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten und sonstigen Kontaminationen aber nicht möglich ist.

Eine undifferenzierte, rein rechnerische Verknüpfung von privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Ansprüchen aus Kontaminationen und den daraus ggf. resultierenden vorhabenbezogenen Mehraufwendungen zu Pauschalabschlägen von den kalkulatorisch detailliert ermittelten Verkehrs- bzw. Hilfswerten ist allgemein ungeeignet. Nur wenn bei der zu betrachtenden Liegenschaft eine plausible, den gesetzlichen Wertermittlungsverfahren angepasste Quantifizierung von kontaminationsbezogenen Teilwerten bzw. Wertminderungen vorgenommen wird, ist es möglich, dem zweigleisigen Bewertungsansatz gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV 10 adäquat zu entsprechen. Diese Vorgehensweise erhöht zudem die Transparenz der Bewertung und vermeidet Redundanzen.

Für die Bestimmung des Teilwerts Stoffbelastungen sind insoweit zunächst die im Baugesetz vorgeschriebenen allgemeinen Bewertungskriterien zu berücksichtigen. Dies sind z. B. relevante Situationsmerkmale und territoriale Gegebenheiten sowie insbesondere planungsrechtliche Vorgaben und planungstechnische Möglichkeiten im Hinblick auf etwaige Vorhaben. Darüber hinaus sind die aktuellen Marktbedingungen für die Quantifizierung von Leistungen und die weitgehende Unterdrückung subjektiver Elemente und die Reproduzierbarkeit der Ergebnisse zu beachten.

Technischer und merkantiler Minderwert

Eine vollständige Angleichung der Bewertungsmethoden ist jedoch wegen des komplexeren Bedingungsgefüges

in der Beschreibung und Beurteilung von Stoffbelastungen nicht möglich. Während die Bestimmung des Teilwertes für das nicht kontaminierte Grundstück überwiegend auf rein kalkulatorischen Bearbeitungsschritten basiert, gehen in die Bestimmung des **technischen Minderwertes** aus Stoffbelastungen auch empirische Erkenntnisse, Annahmen, Interpolationen und Prognosen mit ein. Dazu kommt, dass der Ermessensspielraum der zuständigen Behörden im Bodenschutzrecht relativ groß ist und der Handlungsbedarf für die Gefahrenabwehr immer nur einzelfallbezogen abgeleitet werden kann. Kontaminationsbedingte Mehraufwendungen außerhalb der Gefahrenabwehr werden maßgeblich von der Realisierung sowie von Art und Umfang eines Investitionsvorhabens bestimmt.

Grundsätzlich ist neben dem technischen Minderwert zusätzlich noch ein **merkantiler Minderwert** zu kalkulieren, da ein kontaminiertes Grundstück auch nach der erfolgreichen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mittels vollständiger Dekontamination regelmäßig nicht den Marktwert eines entsprechenden unbelasteten Grundstücks erreichen kann. Dieser Wertabschlag berücksichtigt die sogenannten „Stigma-Effekte“ ehemals kontaminierter Flächen, sodass mitunter auch von „psychologischem Minderwert“ gesprochen wird. Die Wertminderung hängt im Wesentlichen von der Vorbelastung und von der Sensibilität der Folgenutzung ab, sodass je nach Einzelfall durchaus Abschläge in der Größenordnung von 10-30 % möglich sind. Letztlich bestimmt jedoch der spezifische Grundstücksmarkt, ob oder inwieweit ein merkantiler Minderwert von der Käuferseite durchsetzbar ist.

Die Bewertung von Stoffbelastungen an bebauten und unbebauten Grundstücken wird nicht von dem i. d. R. aus dem Baufach kommenden Wertgutachter geleistet, sondern von Sachverständigen aus dem Bereich Umweltschutz/Altlasten. Die Wertermittlung muss daher in zwei Bearbeitungslinien erfolgen, wobei der Umweltsachverständige dem „Immobilienbewerter“ zuarbeitet. Die beiden so ermittelten Teilwerte werden dann von dem Wertgutachter verrechnet und ergeben den Verkehrswert des kontaminierten Grundstücks.

Wertermittlung von kontaminierten Grundstücken

Wertermittlung	
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken („Immobilienbewerter“)	Sachverständige für Umweltschutz und Altlasten
Wertermittlung gemäß ImmoWertV 10 (§ 8): – Vergleichswertverfahren (§ 15) Bodenwertermittlung (§ 16) (Sonderfall „Liquidationswert“) – Ertragswertverfahren (§§ 17–20) – Sachwertverfahren (§§ 21–23) unter Berücksichtigung von – Marktanpassung – Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (ohne Umweltschutz/Altlasten	Ermittlung von Kosten für Inanspruchnahme-, Investitions- und Stigmarisiken aus Kontaminationen: Technischer Minderwert aus – privatrechtlichen Ansprüchen (BGB) – behebungspflichtigen Lasten wie Gefahrenabwehr bei schädlichenBodenveränderungen (§ 4 BBodSchG) – Kontaminationsbedingten Mehraufwendungen bei konkreten realisierbarenVorhaben
Teilwert des Grundstücks ohne Stoffbelastungen (€)	Merkantiler Minderwert (Stigma)
Teilwert Stoffbelastungen (€)	< =
Verkehrswert (€)	

Systematik der wertbeeinflussenden Faktoren

Für die Quantifizierung von negativen Teilwerten für Stoffbelastungen ist es zunächst maßgebend, zu bestimmen, ob und in welchem Umfang der Grundstückseigentümer oder der Besitzer gesetzlich handlungs- oder (schaden-)ersatzpflichtig ist. Öffentlich-rechtlich ergeben sich Handlungspflichten aus der Eingriffsbefugnis der zuständigen Behörden, wenn mit den Stoffbelastungen entweder Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit gemäß § 4 BBodSchG verbunden sind, oder wenn aus anderen Gesetzen des Umweltrechts, des Bauordnungsrechts oder sonstiger Vorschriften entsprechende Auflagen abzuleiten sind. In vielen Fällen spielen auch Kosten für Mehraufwendungen eine Rolle, die zwangsläufig entstehen, wenn im Zuge von Baumaßnahmen kontaminierter Bodenaushub und kontaminierte Bausubstanz anfallen und als gefährlicher Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Nicht selten wird die Frage nach den Kosten gestellt, die zusätzlich entstehen, wenn in Realisierung städtebaulicher Konzepte oder von Raumordnungsplanungen Umwidmungen von Flächen vorgesehen sind, bei denen signifikante Bodenkontaminationen oder sonstige Veränderungen des Baugrundes zu berücksichtigen sind (z. B. Konversionsflächen). Privatrechtlich begründen sich Beseitigungs- und Schadenersatzansprüche, wenn durch Stoffbelastungen einem Dritten Schäden entstanden sind.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Faktoren des technischen Minderwertes kontaminierter Grundstücke erläutert. Auf den merkantilen Minderwert (Stigma) wird in diesem Rahmen nicht weiter eingegangen.

Öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme

Für den Fall, dass Stoffbelastungen eines Grundstücks Handlungsbefugnisse zuständiger Ordnungsbehörden berühren, ist die Frage zu stellen, ob daraus entstehende Verpflichtungen Kosten verursachen können, die dann in den entsprechenden Teilwert eingehen müssen. Um diesen Sachverhalt aufklären zu können, ist zu bestimmen, welche umweltrelevanten Aspekte zu welchen Eingriffsbefugnissen der jeweils zuständigen Behörden führen. Dazu ist die spezifische Stoff-, Standort- und Nutzungscharakteristik des Grundstücks zu prüfen. Welche Anforderungen die Behörde im jeweiligen Einzelfall stellen kann, hängt davon ab, welche der nachfolgend dargestellten zwei Handlungsebenen betroffen ist. Die Handlungsebenen sind streng voneinander zu trennen.

Handlungsebene 1 – Inanspruchnahmerisiko

Auf dieser Ebene ist zu klären, welche Möglichkeiten des repressiven Verwaltungshandelns (Eingriffsverwaltung) die Behörde aufgrund eines vorgefundenen und von ihr ermittelten Sachverhaltes hat. Die Behörde betrachtet also nur den jetzigen **Ist-Zustand (Status quo)** unabhängig von etwaigen Vorhaben in der Zukunft. Auf dieser Ebene kann die Behörde rechtsverbindliche Anordnungen nur dann erlassen, wenn ihr für den bestimmten Sachverhalt eine öffentlich-rechtliche Befugnisnorm als Rechtsgrundlage für die Eingriffsmaßnahme zur Verfügung steht. Diese Befugnisnormen finden sich in Spezialgesetzen des Bundes bzw. der Bundesländer. Die Handlungsebene 1 deckt insoweit das „Inanspruchnahmerisiko“ im eigentlichen Sinne ab.

Die wichtigste Befugnisnorm hinsichtlich Stoffbelastungen an Grundstücken ist das **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**. Das Gesetz knüpft eine Eingriffsbefugnis der Behörde an das Vorliegen einer Gefahr für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bzw. an Gefahren für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung. Insoweit sind aus fachtechnischer Hinsicht insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- Welche Belastungssituation ist aktuell gegeben?
- Zu welchen Konsequenzen würde die Belastung ohne Ergreifen einer Maßnahme mit hinreichender Eintrittswahrscheinlichkeit führen?
- Welche planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks oder welche Prägung des Gebiets unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung ist für das Schutzbedürfnis zu beachten?

Aus rechtlicher Sicht ist dann zu prüfen, ob der festgestellte Sachverhalt als eine Gefahr i. S. v. § 4 BBodSchG (Pflichten zur Gefahrenabwehr) anzusehen ist oder ob bereits ein Schaden an den Schutzgütern eingetreten ist. Die Nutzung ist bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zu beachten.

Weitere Gesetze des besonderen Umweltrechts können in Bezug auf zulässige Eingriffsmaßnahmen entweder ebenfalls auf den Begriff der Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abstellen (z. B. Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), oder die behördlichen Eingriffsmöglichkeiten ausdrücklich an andere Tatbestandsmerkmale knüpfen. So kann die zuständige Behörde auf Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) die Entsorgung von Abfällen verlangen, ohne dass von diesen Abfällen eine Gefahr ausgehen muss.

Eine weitere Inanspruchnahme erfolgt in der allgemeinen **Verkehrssicherungspflicht**. Bei diesem Teilwert handelt es sich um Kosten, die zur Sicherung von Gefahrenquellen notwendig sind, um mögliche Schadenersatzansprüche gegen den Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks abzuwenden. Dabei sind diejenigen Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, die der allgemeine Verkehr erwarten kann, wobei das Gefährdungspotenzial für den Sichernden erkennbar sein muss. Es müssen alle Vorkehrungen gegen voraussehbare Gefahren getroffen werden.

Die Belastungen, die die Behörde auf dieser Handlungsebene 1 zu Eingriffen ermächtigen, werden auch als **behebungspflichtige Lasten** bezeichnet. Eine erhebliche Teilmenge hieraus bezogen auf Grundstücke sind schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Damit liegt es nahe, die behebungspflichtigen Lasten, die keine Altlasten darstellen, als sonstige behebungspflichtige Lasten zu bezeichnen.

Bei Vorliegen einer Ordnungsverfügung ergeben sich die Kosten aus den zu kalkulierenden Aufwendungen für die vorgegebenen Maßnahmen der Gefahrenabwehr. Bei Nichtvorliegen einer Ordnungsverfügung ergeben sich die Kosten aus einer Schätzung im Zusammenhang mit den behebungspflichtigen Lasten (z. B. konkreter bzw. begründeter Altlastenverdacht, gefährliche Stoffbelastungen an Gebäuden und Anlagen wie schwachgebundener Asbest, Haufwerke von Abfällen).

Liegt eine Situation vor, die nach Einschätzung von Sachverständigen einen bodenschutzrechtlichen Eingriff rechtfertigen würde, beispielsweise im Ergebnis einer Eigentumsübertragung begleitenden prognostischen Einschätzung des Altlastenrisikos, wenn dieses Objekt noch nicht in behördliches Handeln einbezogen ist, so ist der geschätzte finanzielle Aufwand für geeignete Maßnahmen zur Erreichung des gefahrlosen Zustands als Teilwert anzusetzen. Die Aussage zum Altlastenrisiko ist in diesem Fall eine Einschätzung zum Grad der Wahrscheinlichkeit, mit der eine zuständige Behörde eine Gefahrenlage feststellt und im Wege eines belastenden Verwaltungsaktes den Verantwortlichen zur Durchführung von (weiteren) Gefahrerforschungsmaßnahmen oder sogar von Gefahrenabwehrmaßnahmen in Anspruch nehmen wird. Die Anordnung müsste unter Berücksichtigung verwaltungsrechtlicher Vorgaben (Notwendigkeit, Verhältnismäßigkeit, Gleichbehandlungsgrundsatz, Übermaßverbot) durchsetzbar bzw. unanfechtbar sein.

Der Wert ist ein Schätzbetrag, der auf Standortrecherchen, Unterlagenauswertung und einer Experteneinschätzung basiert. Er ist der monetäre Ausdruck für den von Sachverständigen nach dem Umweltrecht und nach dem Stand der Technik als geeignet und hinreichend eingeschätzten Mindestumfang von Maßnahmen zur Erreichung des gefahrlosen Zustandes. Soll das Beweisniveau erhöht werden, kann diese Aussage durch weitere Untersuchungsstufen fortschreitend verifiziert werden. Ist der Teilwert = 0 (Null), so ist davon auszugehen, dass keine behördliche Anordnung vorliegt oder droht, und dass außerdem – ggf. trotz festgestellter Kontaminationen – keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen und ein Handlungsbedarf für Maßnahmen der Gefahrenabwehr daher nicht zu begründen ist.

Handlungsebene 2 – Investitionsrisiko

Auf dieser Handlungsebene geht es nicht um die Beurteilung einer vorhandenen Situation, sondern um **Vorhaben oder Planungen**, die ein Grundstückseigentümer oder Erwerber in der Zukunft verwirklichen will. Die Vorhaben sind im Rahmen der Wertermittlung jedoch nur zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind und im jeweiligen Einzelfall auch tatsächlich realisierbar sind.

Die meisten Investitionen stehen unter dem Vorbehalt der Erteilung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung. Hierbei kann es sich z. B. um eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gebäudes, eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer emittierenden Anlage, eine abfallrechtliche Genehmigung für den Betrieb einer Abfallbehandlungsanlage oder um eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung für die Benutzung eines Gewässers handeln. Die Anforderungen an die Erteilung dieser Genehmigungen sind regelmäßig wesentlich strenger, als die Schwellen, bei deren Erreichen der Betroffene mit Maßnahmen der Behörde auf der ersten Handlungsebene rechnen muss. So gelten im Wasserrecht auf dieser Ebene die Maßstäbe der Vorsorge (Besorgnisgrundsatz). Will die Behörde auf der Handlungsebene zwei bestimmte Umweltstandards sicherstellen, so bedient sie sich regelmäßig des Instrumentariums der Nebenbestimmung zu dem jeweils begünstigenden Genehmigungsbescheid. Aufgrund des investiven Drucks und wirtschaftlicher Interessen sind die Auflagen seitens der Behörden im Allgemeinen „leichter“ durchsetzbar.

Aussagen über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen auf dieser zweiten Handlungsebene können somit nicht allein auf Grundlage der vorgefundenen Kontaminationen getroffen werden. Es bedarf vielmehr der Vorgabe eines konkreten Vorhabens, zumindest jedoch eines bestimmten Nutzungsszenarios. Die Handlungsebene zwei deckt insoweit das „Investitionsrisiko" ab. Die Investivmaßnahmen sind mit sogenannten **kontaminationsbedingten Mehraufwendungen** verbunden.

Im jeweiligen Einzelfall können sich Genehmigungsersuchen auf Vorhaben im Rahmen der planungsrechtlich zugelassenen Nutzung beziehen, oder es können Vorhaben erwogen bzw. beantragt werden, die im Rahmen einer geplanten Umwidmung des Geländes notwendig oder zweckmäßig sind oder auf eine planungsrechtlich veränderte Nutzung ausgerichtet sind. Hier sind Maßnahmen aufgrund von Stoffbelastungen zu berücksichtigen, die erforderlich werden, wenn

- **kontaminierter Boden** einer abfallrechtlichen Behandlung unterzogen werden muss, weil er in Realisierung von nutzungsbedingten (Tief-)Baumaßnahmen ausgehoben wird und die ausgehobenen Massen nach Art und Menge in ihm enthaltener Schadstoffe als gefährlicher bzw. besonders überwachungsbedürftiger Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen sind,
- **kontaminiertes Grundwasser** einer wasserrechtlichen Behandlung unterzogen werden muss, weil es in Realisierung von Tiefbaumaßnahmen bei der Baugrubenentwässerung anfällt und es nach Art und Menge in ihm enthaltener Stoffe vor der Direkt- oder Indirekteinleitung einer Reinigung zu unterziehen ist,
- **kontaminierte Gebäudeteile oder Anlagenteile** bei baulichen Veränderungen freigelegt, demontiert und nach dem Abfallrecht ordnungsgemäß entsorgt werden müssen,
- **Abfälle** (Stoffe in oberirdischen oder unterirdischen Tanks, Behältern, Gebinden, Produktleitungen oder in Form von Haufwerken) ordnungsgemäß entsorgt werden müssen,
- **Gefahrstoffe an Boden, Grundwasser, Gebäude-/Anlagenteilen und Abfällen** vorliegen und die Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz einzuhalten sind (Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit).

Zu den kontaminationsbedingten Mehraufwendungen zählen auch erhöhte Ingenieur- bzw. Managementleistungen, z. B. für Planung, Ausschreibung, Projektmanagement bzw. örtliche Bauüberwachung und Projektcontrolling sowie Kosten für die Deklarationsanalytik.

Die behördlichen Forderungen müssen den verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der Notwendigkeit, Eignung und Verhältnismäßigkeit entsprechen, d. h. Art und Umfang der geforderten Maßnahmen dürfen nicht außer Verhältnis zum beantragten Vorhaben stehen.

Die Aussage zu kontaminationsbedingten Mehraufwendungen im Rahmen von an Vorhaben gebundene **Maßnahmen unter Beibehaltung der gegenwärtig zugelassene Nutzung** (Status quo) bezieht sich auf Leistungen, die erforderlich sind, um das Grundstück trotz des durch Stoffbelastungen bedingten Mangels im Niveau der rechtlich zulässigen oder vertragsgemäß garantierten Nutzung weiterhin bewirtschaften zu können. Dabei können sich grundsätzlich zwei unterschiedliche Situationen ergeben, je nachdem, ob ein Eigentümer/Besitzer ein konkretes Nutzungskonzept vorlegt oder nicht. Der letzte Fall kann dann relevant sein, wenn im Grundstücksverkehr Dienstleister eingeschaltet sind, die als temporäre Besitzer fungieren, einen Grundstückspool vorhalten und in dieser Eigenschaft entweder unternehmerisch oder treuhänderisch Verwaltungs- und Maklerleistungen erbringen, oder die sich nach ihrem Unternehmenskonzept auf Wiederinwertsetzungsleistungen (Flächenrecycling, Revitalisierung) spezialisiert haben – wie die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH.

Für die Ermittlung des entsprechenden Teilwertes sind die Aufwendungen zu verrechnen, die im Zuge der Investivmaßnahme ohnehin – also auch ohne Vorhandensein von Kontaminationen – angefallen wären, z. B. die Kosten für die Entsorgung von unbelastetem Boden oder Bauwasser. Diese Aufwendungen werden umgangssprachlich auch als **„Sowieso-Kosten"** bezeichnet.

Bei Stoffbelastungen der Gebäudesubstanz oder von Anlagen errechnet sich der Wert aus den Leistungen zur Reinigung oder Separierung der belasteten Gebäude- und Anlagenteile im Rahmen der Rückbau- und Entsorgungsleistungen, die durch die Vorhaben bestimmt werden. Hier muss eine Abgrenzung erfolgen zu Rückbauerfordernissen, die nicht durch Kontaminationen bestimmt sind, sondern die sich aus einer Wertminderung durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie die wirtschaftliche Überalterung sowie Baumängel oder Bauschäden, ergeben (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 10). Die wertmindernden Merkmale werden durch die Punkte 3.6.1.1.7-3.6.1.1.9 der WertR 06 inhaltlich untersetzt. Wenn diese Sachverhalte mit wertmindernden Wirkungen wegen Stoffbelastungen zusammenfallen, kommt es formal zu Überschneidungen, die bei der Verrechnung der verschiedenen Teilwerte zum Verkehrswert in geeigneter Weise berücksichtigt werden müssen.

Die Bewertung kann auch Vorhaben umfassen, die eine **Umwidmung des Geländes** in eine nach Art und Maß veränderte (planungsrechtlich vorgeschriebene bzw. angestrebte genehmigungsfähige) Nutzung voraussetzt. Hierbei müssen neben Leistungen, die zum Ausgleich von durch Stoffbelastungen verursachten öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Ansprüchen begründet sind, solche Aufwendungen quantifiziert werden, die über die Erfordernisse einer gegenwärtig zulässigen Nutzung hinaus gehen. Im Regelfall geht es um eine Überplanung eines industriell genutzten Standortes zugunsten eines Mischgebietes Gewerbe/Wohnen oder einer ausschließlichen Wohnbebauung. Bestimmend sind hierbei Maßnahmen zur Erreichung eines Zustandes, der gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gerecht werden. Dies umfasst Maßnahmen, die im Allgemeinen über das hinausgehen, was durch eine ordnungsrechtliche Inanspruchnahme, z. B. nach § 4 BBodSchG, gefordert werden kann. Die zu quantifizierenden Leistungen führen zur Schaffung von Voraussetzungen für eine planungsrechtlich höherwertige Nutzung, wobei den Kosten zur Herstellung solcher Nutzungsbedingungen Planungsgewinne als positive Teilwerte gegenüber stehen.

Die Ermittlung des hier betrachteten Teilwertes ist kompliziert und selten aus der jeweiligen Situation des Grundstücks heraus plausibel abzuleiten – insbesondere bei großflächigen Altstandorten. Es können daher im

Allgemeinen nur grobe Schätzwerte auf der Basis von statistisch gewichteten spezifischen Kosten angegeben werden. Hilfreich kann der Rückgriff auf Erfahrungswerte unter Berücksichtigung von Analogiefällen oder die Aufsplittung in mehr oder minder belastete Teilflächen für eine differenzierte Bewertung sein.

Systematik der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme

Öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme bei kontaminierten Grundstücken			
Handlungsebene 1 „Inanspruchnahmerisiko“		**Handlungsebene 2 „Investitionsrisiko“**	
Behebungspflichtige Lasten auf Grundlage von Befugnisnormen im Rahmen des Ist-Zustandes/Status quo einer Fläche		Kontaminationsbedingte Mehraufwendungen wie Entsorgung von Bodenaushub, Bausubstanz, Bauwasser, sonstige Abfälle, Arbeitsschutz im Rahmen von konkreten realisierbaren Vorhaben	
Behebungspflichtige Lasten wie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (BBodSchG – Gefahrenabwehr)	Sonstige behebungspflichtige Lasten innerhalb oder außerhalb der Gefahrenabwehr wie schwach gebundener Asbest (ChemG) oder Abfälle (KrW-/AbfG) sowie Verkehrssicherung	Maßnahmen unter Beibehaltung der gegenwärtig zulässigen Nutzung außerhalb der Gefahrenabwehr	Maßnahmen aufgrund Umwidmung des Geländes außerhalb der Gefahrenabwehr, i. d. R. höherwertige Nutzung
Ermittlung Teilwert 1 (keine „Sowieso-Kosten“)		Ermittlung Teilwert 2 (abzüglich „Sowieso-Kosten“, ggf. Verrechnung positiver Teilwerte)	
Teilwert Stoffbelastungen aus öffentlich-rechtlicher Inanspruchnahme			

Privatrechtliche Ansprüche

Bei der Prüfung privatrechtlicher Ansprüche ist der Frage nachzugehen, ob bei einem Dritten ein individueller Schaden infolge der Kontamination des zu bewertenden Grundstücks entstanden ist und eine Kausalität zwischen der zuvor genannten Kontamination und der schädigenden Wirkung zweifelsfrei besteht oder glaubhaft gemacht werden kann. Gemäß § 906 BGB hat der geschädigte Eigentümer gegenüber nicht zu duldenden Einwirkungen, ausgehend vom Nachbargrundstück, einen Abwehranspruch. Gemäß § 1004 BGB hat jeder Eigentümer, dessen Eigentum von einem Dritten eine nicht zu duldende Störung erfährt, einen Beseitigungsanspruch.

Soweit beim Eigentümer keine Handlungsstörereigenschaft vorliegt, ist er über die „Störungsquelle Grundstück“ Zustandsstörer und damit für die Beseitigung verantwortlich. Da mit einem Eigentümerwechsel die Zustandsstörereigenschaft auf den neuen Eigentümer übergeht, ist dieser Umstand i. d. R. ein wertbeeinflussender Faktor, der im Rahmen der Bewertung des Grundstücks Berücksichtigung finden muss.

Der Teilwert für privatrechtliche Ansprüche im Zusammenhang mit Stoffbelastungen an Grundstücken setzt sich zusammen aus dem Umfang des geforderten Schadenersatzes und ggf. aus den kalkulierten Aufwendungen für die zur Schadenbeseitigung zu erbringenden Leistungen.

Ableitung von Belastungskategorien

Eine für die Ermittlung des Teilwerts Stoffbelastungen geeignete Systematik muss sowohl alle relevanten rechtlichen wie auch alle technischen Aspekte berücksichtigen. Es wird daher die nachfolgende Matrix von Belastungskategorien zugrunde gelegt, welche die relevanten Kompartimente Boden, ggf. Grundwasser, Gebäude und Anlagen sowie Abfälle sowie die signifikanten Rechtsbereiche abdeckt. Jede der in dieser Matrix enthaltenen neun Belastungskategorien wird einzeln ermittelt, d. h. dem Grunde nach ausgewiesen und durch die Abschätzung von Massen, Kubaturen, Leistungen und spezifischen Kosten der Höhe nach bestimmt. Aus diesen Teilwerten werden unter Berücksichtigung von Überschneidungen die technischen Bodenwert- und Bauwertminderungen ermittelt.

Belastungskategorien für die Wertbestimmung

Kompartiment/ Rechtsbereich	Boden (Grundwasser)	Gebäude/ Anlagen	Abfälle
Privatrechtliche Haftung	**B1**	**G1**	**A1**
Haftung im Bereich öffentlich-rechtlicher Verantwortung, z. B. nach BBodSchG, sowie Verkehrssicherungspflicht	**B2**	**G2**	**A2**
Anforderungen nach BauR und UmweltR in Nebenbestimmungen zu Genehmigungsbescheiden	**B3**	**G3**	**A3**

Wertbestimmung

Die ermittelten Belastungskategorien entfalten ihre wertbeeinflussende Wirkung über den Bodenwert und über den Bauwert. Die **Bodenwertminderung** ergibt sich aus den Belastungskategorien B1, B2 und B3 und in Sonderfällen – wenn außerhalb von baulichen und technischen Anlagen dem Abfallrecht unterliegende Stoffe abgelagert wurden – aus den Belastungskategorien A1, A2 und A3. Die **Bauwertminderung** ergibt sich aus den Belastungskategorien G1, G2 und G3 und – wenn in baulichen oder technischen Anlagen dem Abfallrecht unterliegende Stoffe abgelagert wurden oder enthalten sind – aus den Belastungskategorien A1, A2 und A3. In der Praxis kann es in Abhängigkeit von der Komplexität der Belastungssituation eindeutige wie auch mehrdeutige Fälle geben. Letztere sind dann gegeben, wenn sich durch Überschneidungen zwischen der Wirkung einzelner Belastungskategorien untereinander Überlagerungen in der wertbeeinflussenden Wirkung ergeben.

Sind für die Wertermittlung mehrere Belastungskategorien relevant, so werden die Teilwerte für den Fall, dass sich die wertbeeinflussende Wirkung jeder dieser Belastungsbereiche im rechtlich-technischen Bedingungsgefüge der unter Punkt fünf erstellten Systematik nicht überlagert, durch Addition verknüpft und ergeben den technischen Minderwert. Darüber hinaus ist der merkantile Minderwert für das Grundstück mit einem marktkonformen Abschlag zu berücksichtigen. Der Teilwert Stoffbelastungen geht dann in die Ermittlung des Verkehrswertes für das kontaminierte Grundstück ein.

Bei kontaminierten Grundstücken können die geschätzten Kosten für die Altlastensanierung den potenziellen Bodenwert des (fiktiv) sanierten bzw. unbelasteten Grundstücks deutlich überschreiten, sodass ein **negativer Bodenwert (Unwert)** resultiert. Bei einem solchen Unwert handelt es sich nicht um einen Verkehrswert, der definitionsgemäß durch den Preis bestimmt wird, der auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Ermittlung ... zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Für ein Grundstück

mit einem negativen Bodenwert ist jedoch auf dem Markt kein Preis erzielbar. Die Marktfähigkeit eines derart kontaminierten Grundstücks muss über die Sanierung erst wieder hergestellt werden. Der Verkehrswert eines Grundstücks kann folglich nicht unter 0 (Null) € liegen, d. h. es gibt keine negativen Verkehrswerte bzw. Marktwerte. Dennoch muss der Teilwert Stoffbelastungen stets hinreichend transparent und fachkompetent vollständig ermittelt werden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist auf Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV).

Standortrecherche zur Wertermittlung

Je nachdem, ob die für eine Bestimmung der technischen Belastungskategorien notwendigen Daten bereits erhoben wurden oder nicht, wird die gutachterliche Wertermittlung des Teilwerts Stoffbelastungen entweder auf der Grundlage schon vorhandener Dokumentationen erstellt, oder es wird zunächst eine spezielle Standortrecherche nach einer vorgegebenen Untersuchungsmethodik mit dem Ziel der Ausweisung der relevanten Belastungskategorien und Leistungsumfänge durchgeführt.

Grundsätzlich können sorgfältig erarbeitete Altlastengutachten oder Umweltrisikoprüfungen (Umwelt-Audits) ausgewertet werden. Es müssen alle notwendigen technischen und rechtlichen Angaben, die zur Einschätzung der Belastungssituation wie auch zur Nutzungsplanung wichtig sind, vorhanden sein. Für den Fall, dass signifikante Sachverhalte nicht bekannt sind, müssen sie durch entsprechende Recherchen oder Untersuchungen vor Ort ergänzt werden. Zur möglichst einheitlichen wertermittlungstechnischen Bearbeitung bieten sich Anleitungen und Mustergliederungen an.

Die Standortrecherche umfasst sowohl die lückenlose Erfassung der gesamten Nutzungsgeschichte, als auch die Ermittlung der geografischen und geologischen Verhältnisse. Zusätzlich werden planungsrechtliche Vorgaben und die typischen Merkmale der Umgebung (Bauregion) ermittelt. Die praktischen Arbeiten erstrecken sich auf eine Abgrenzung von Teilflächen und Teilobjekten, für die eine Stoffbelastung aus der Kenntnis der räumlichen Anordnung der Einrichtungen und Anlagen zu Lagerung, Umschlag und Verarbeitung von Gefahrstoffen oder zur Ablagerung von Abfällen im Laufe der Nutzungsgeschichte abzuschätzen ist. Die Erkundung kann durch möglichst zielorientierte Bodenuntersuchungen, bezogen auf das standortspezifische Schadstoffspektrum (z. B. MKW, BTEX, PAK, LCKW, Schwermetalle) an Verdachtsflächen untersetzt werden. Belastungen durch gefährliche Baustoffe, wie Asbest oder KMF, oder durch Bauschadstoffe wie MKW, PAK, PCB, und Holzschutzmittel können über gezielte Untersuchungen, wie Materialbeprobungen oder Raumluftmessungen, festgestellt werden. Zur Vorbereitung von Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen werden mittlerweile routinemäßig Schadstoff-Kataster an der Bausubstanz erhoben.

Die Standortrecherche endet mit einer Einschätzung von Aufwendungen für rechtlich gebotene Maßnahmen, die sich nach den ermittelten Gegebenheiten als signifikant erweisen und mit einer Grobeinschätzung für dazu notwendige technische Leistungen. Die Prüfung wird von entsprechend interdisziplinär ausgerichteten Ingenieurbüros und erfahrenen Gutachtern durchgeführt.

Zusammenfassung

Die vorgestellte Methodik umfasst die wesentlichen Grundlagen der systematischen Bewertung von verkehrswertmindernden Stoffbelastungen gemäß § 4 Abs. 2 und § 6 Abs. 5 ImmoWertV 10 auf gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken. Da sowohl die rechtlichen Normen als auch alle relevanten fachtechnischen Aspekte zugrunde gelegt werden und die vom Gesetzgeber vorgegebenen Grundsätze der Nutzungsorientierung, der Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, der Marktanpassung, der Verhältnismäßigkeit und der Reproduzierbarkeit berücksichtigt werden, wird eine Kontinuität zu den baugesetzlichen Wertermittlungsprozeduren gemäß § 194 BauGB und ImmoWertV 10 erreicht. Die Wertermittlung muss wegen der unterschiedlichen fachlichen Orientierung von Bausachverständigen einerseits und von Sachverständigen für Umweltschutz und Altlasten andererseits in zwei Bearbeitungslinien erfolgen, die entsprechende Teilwerte bestimmen, die am Ende in geeigneter Weise von dem gesamtverantwortlichen Wertgutachter verrechnet werden und den Verkehrswert des kontaminierten Grundstücks bestimmen.

Schriftenverzeichnis

BauGB (1960): Baugesetzbuch (BauGB). – BGBl. I, S. 341 (23.6.1960), Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), letzte Neufassung durch Bek. vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), letzte Änderung durch Art. 4 G vom 31.7.2009 (BGBl. I, S. 2585).

BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). – BGBl. I, 502 ff. (17.3.1998), letzte Änderung durch Art. 3 G vom 9.12.2004 (BGBl. I, S. 3214).

BBodSchV (1999): Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). – BGBl. I, 1554 ff. (12.7.1999), letzte Änderung durch Art. 16 GG vom 31.7.2009 (BGBl. I, S. 2585).

BHO (1969): Bundeshaushaltsordnung (BHO). – BGBl. I, S. 1969, 1284 (19.8.1969), letzte Änderung durch Art. 4 G vom 31.7.2009 (BGBl. I, S. 2580).

Dransfeld, E. (2007): Vorgenutzte Flächen / Altlasten in der Grundstückswertermittlung. – in: Brüggemann, J. & Jacob, D. (Hrsg.): Ökonomische Fragen des Flächenrecyclings, Freiberger Arbeitspapiere 04/2007, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Technische Universität Bergakademie Freiberg.

Grunewald, V. (1995): Pflichtenheft – Umweltfachliche Wertermittlung. – Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS); Berlin (unveröffentlicht).

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). – BGBl. I Jahrgang 2010 Nr. 25 (19.5.2010).

WertR (2006): Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Wertermittlungsrichtlinien (WertR). – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (1.3.2006, Berichtigung vom 1.7.2006, BAnz. Nr. 121, S. 4798).

WertV (1998): Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Wertermittlungsverordnung (WertV). – BGBl. III/FNA 213-1-5 (6.12.1998,

geändert durch Art. 3 Bau- und RaumordnungsG 1998 vom 18.8.1997).

Wöstmann, U. & Zentgraf, C. (1994): Umweltrisikoprüfung und Umwelt-Audit, Ein Instrument der Risikovorsorge für Investoren, Banken und Versicherungen. – Reihe Angewandter Umweltschutz, 176 S., 18 Abb., 3 Anh., Ecomed; Landsberg/Lech.

***Dr. rer. nat. Ulrich Wöstmann** ist Diplom-Geologe und von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten*

***Dr. rer. nat. Michael Kiel** ist Geschäftsführer der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH*

***Dr. jur. Claus-Peter Pietras** ist Geschäftsführer der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH*

Adresse GESA / ACOS:
Karl-Liebknecht-Straße 33,
10178 Berlin,
Telefon 0 30-24 51-36 51,
www.gesa-info.de