



Berücksichtigung von „schädlichen Bodenveränderungen“ bei der Verkehrswertermittlung

22. Symposium für Immobilienbewertung in OWL

14. April 2018

Hochschule Ostwestfalen-Lippe
University of Applied Sciences

Dr. Michael Kerth



Gliederung

1. Einleitung
2. Begriffsdefinitionen
3. Monetäre Risiken durch schädliche Bodenveränderungen und sonstige Bodenverunreinigungen
4. Fallbeispiele
5. Fazit

Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheit bei der Wertermittlung

§ 6 (5) ImmoWertV: *„Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die **Bodenbeschaffenheit** wie **beispielsweise** Bodengüte, Eignung als Baugrund oder **schädliche Bodenveränderungen**. ...“*

Pkt. 6.6 (1) **„Bodenverunreinigungen“** Sachwertrichtlinie und gleichlautend Pkt. 8.6 Vergleichswertrichtlinie:
*„Bodenverunreinigungen können vorliegen bei **schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen**.“*















Begriffe rund um die „Bodenbeschaffenheit“ ...

Schädliche
Bodenveränderung

Verdachts-
fläche

Altlast

Bodenverunreinigung

Altablagerung

altlastverdächtige
Fläche

Boden-
belastung

Boden-
kontamination

Verfüllung

Altstandort

Tragfähigkeit

Deponie

Auffüllung

Blindgänger

Bodengüte

Abfall

Kampfmittel

Fundamentreste

Begriffe rund um die „Bodenbeschaffenheit“ ...

Schädliche
Bodenveränderung

Verdachts-
fläche

Altlast

Bodenverunreinigung

Altablagerung

altlastverdächtige
Fläche

Boden-
belastung

Boden-
kontamination

Verfüllung

Altstandort

Tragfähigkeit

Deponie

Auffüllung

Blindgänger

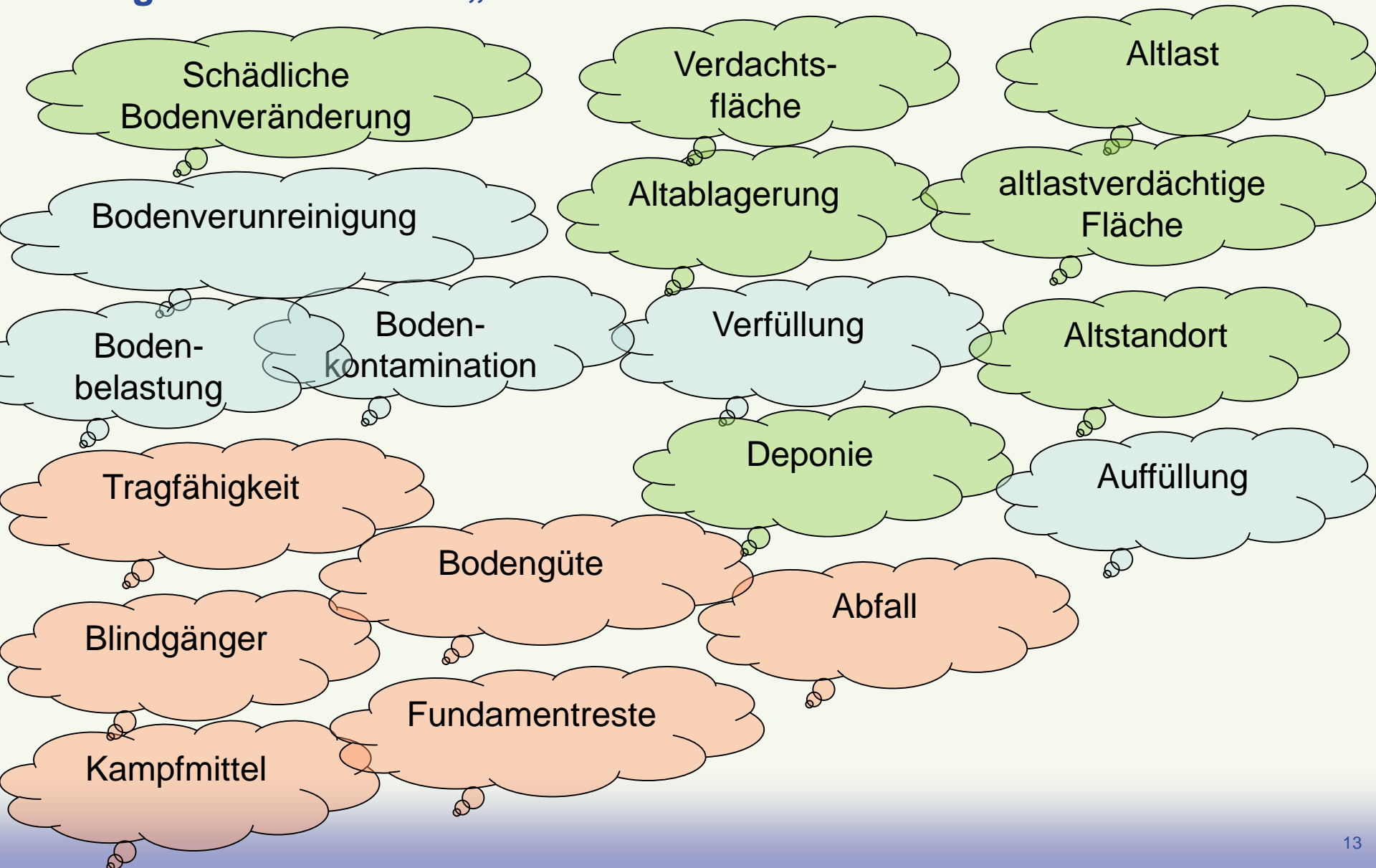
Bodengüte

Abfall

Kampfmittel

Fundamentreste

Begriffe rund um die „Bodenbeschaffenheit“ ...





Rechtliche Definitionen (1)

- § 2 (3) BBodSchG: „**Schädliche Bodenveränderungen** im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“
- § 2 (4) BBodSchG: „**Verdachtsflächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.“

Rechtliche Definitionen (2)

§ 2 (5) BBodSchG: „**Altlasten** im Sinne dieses Gesetzes sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (**Altablagerungen**), und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (**Altstandorte**),

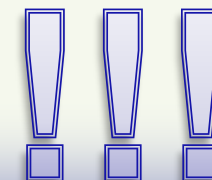
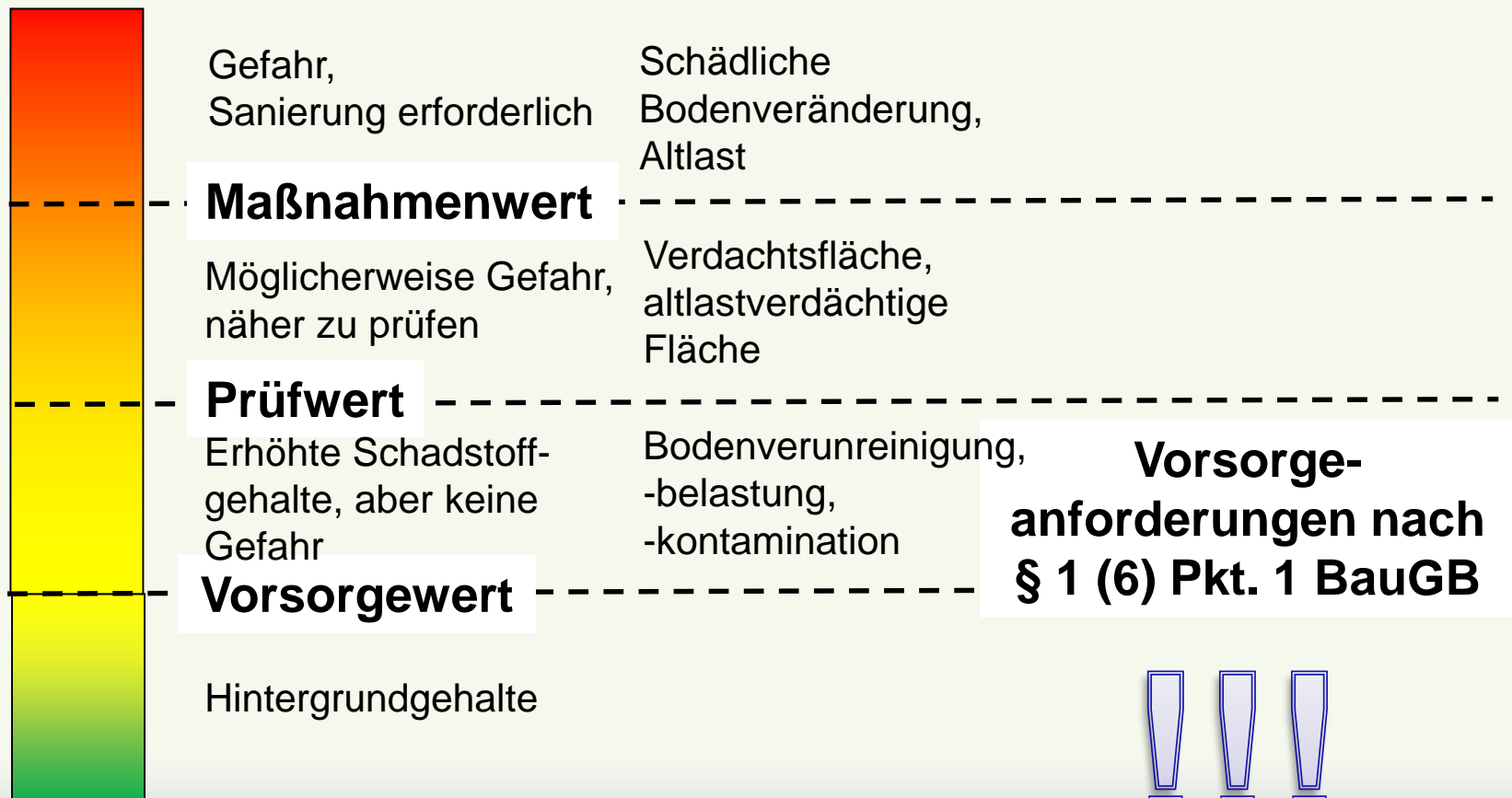
durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.“

§ 3 (27) KrWG: „**Deponien** im Sinne dieses Gesetzes sind Beseitigungsanlagen zur Ablagerung von Abfällen oberhalb der Erdoberfläche (oberirdische Deponien) oder unterhalb der Erdoberfläche (Untertagedeponien). ...“

Werte und Anforderungen im Bodenschutz- und öffentlichem Baurecht

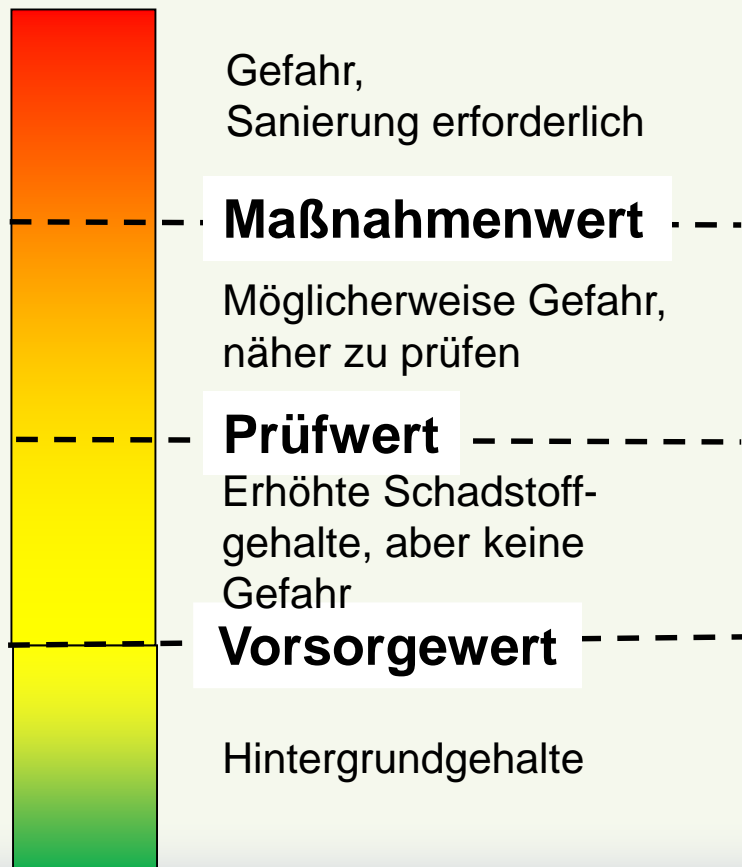
Bodenschutzrecht

Öffentliches Baurecht



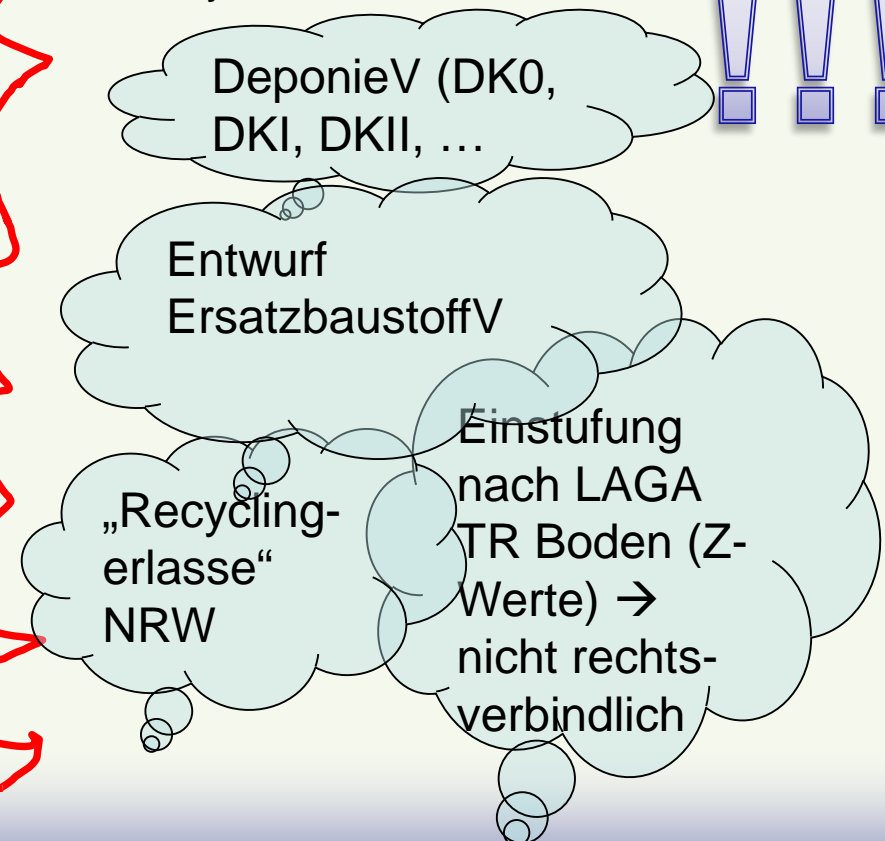
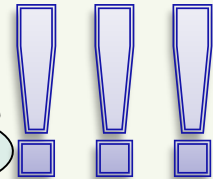
Werte und Anforderungen im Bodenschutz- und Abfallrecht

Bodenschutzrecht



Abfallrecht

Andere Methodik, anderes Wertesystem!!!



Finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen (1)

Inanspruchnahmerisiko (i. W. Bodenschutzrecht): Risiko für Eigentümer, von der zuständigen Behörde für die Durchführung von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen zu werden.

Investitionsrisiko (i. W. öffentliches Baurecht und Abfallrecht): Risiko, dass bei vorgesehenen Baumaßnahmen auf einem Grundstück bedingt durch schädliche Bodenveränderungen, aber auch durch Bodenverunreinigungen, von denen keine Gefahr ausgeht, Mehrkosten entstehen.

Nutzbarkeitsrisiko (i. W. Bodenschutzrecht): Risiko, dass Teilbereiche oder das gesamte Grundstück nicht so genutzt werden können, wie dies baurechtlich zulässig oder ortsüblich ist.

Merkantiler Minderwert: Risiko, dass vorhandene, vermutete oder unterstellte Bodenverunreinigungen bzw. die „Historie“ des Standorts zu einem schlechten Image des Grundstücks führen und daher über die Sanierungskosten bzw. den Mehraufwand hinaus Wertabschläge anzusetzen sind.

Finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen (2)

Inanspruchnahmerisiko

- Nach § 4 (3) BBodSchG können der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder auch der **Eigentümer** eines entsprechenden Grundstücks zur Sanierung herangezogen werden.
- Wen die zuständige Behörde heranzieht, ist in deren Ermessen gestellt; generell besteht kein Vorrang zur Heranziehung des Verursachers, sondern es zählt vor allem die Effizienz der Gefahrenabwehr.
- Die zuständige Behörde kann nur Maßnahmen zur Gefahrenabwehr fordern, nicht eine vollständige Dekontamination.
- Außerdem ist zu beachten, dass als Sanierung sowohl Dekontaminations- als auch Sicherungsmaßnahmen gelten.
- ***Zur Gefahrenabwehr sanierte Grundstücke können also weiterhin hoch schadstoffbelastet sein!***

Finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen (3)

Investitionsrisiko

- Bei Baumaßnahmen anfallender Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Auch vergleichsweise geringe Bodenverunreinigungen können schon zu erheblichen **Mehrkosten bei der Entsorgung** führen.
- Auch wenn keine Gefahren von Bodenverunreinigungen ausgehen, kann ein erheblicher Mehraufwand bei der **Herrichtung des Grundstücks zur Erfüllung der Vorsorgeanforderungen des BauGB** entstehen.
- Erhebliche Investitionsrisiken können auch bei Grundstücken bestehen, bei denen bereits eine Sanierung zur Gefahrenabwehr oder Maßnahmen zur Ermöglichung einer weniger sensiblen Nutzung ergriffen wurden.

Finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen (4)

Nutzbarkeitsrisiko

- Die Bodenverunreinigungen können so hoch sein, dass eine Sanierung außer Verhältnis zum Grundstückswert nach einer Sanierung steht. Dann können Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festgelegt werden, die die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken.
- Ein weiterer Grund für eine eingeschränkte Nutzbarkeit können auf dem Grundstück vorhandene Sanierungs- und Messeinrichtungen (z. B. Grundwassermessstellen) sein. Der entsprechende Grundstücksteil ist damit nur eingeschränkt nutzbar.
- Zu beachten ist weiterhin, dass Eigentümer Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind, dulden müssen. Auch dies kann zu Nutzungseinschränkungen führen.



Finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen (5)

Risiko eines merkantilen Minderwerts

- Durch den Wertermittler ist auf Grundlage der Marktkenntnis zu prüfen, ob über die sich aus den vorgenannten Risiken ergebenden Wertabschläge hinaus wegen des schlechten „Images“ zusätzlich ein merkantiler Minderwert anzusetzen ist.
- Ob ein merkantiler Minderwert anzusetzen ist, hängt sehr stark von den regionalen / lokalen Verhältnissen ab, aber z. B. auch davon, ob die entsprechende Fläche im Fokus der Medien stand.
- In unterschiedlichen Regionen (z. B. Lippe vs. Ruhrgebiet) ist bei gleichen „Restbelastungen“ auf vergleichbaren Grundstücken in einem Fall ein durch Bodenverunreinigung bedingter merkantiler Minderwert anzunehmen bzw. anzusetzen, im anderen Fall nicht.

Finanzielle Risiken durch Bodenverunreinigungen (6)

Pkt. 6.6 Sachwertrichtlinie und Pkt. 8.8 Vergleichswertrichtlinie „Bodenverunreinigungen“:

- (1) ...
- (2) Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur **Gefahrenabwehr** erforderlich sind.
- (3) Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der **baurechtlich zulässigen** bzw. **marktüblichen Nutzung** des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Die entsprechenden Richtlinien „springen zu kurz“ und bilden nicht im vollem Umfang die Aspekte ab, die im Hinblick auf „Bodenverunreinigungen“ wertmindernd zu berücksichtigen sind!

Fallbeispiel A (1) Bauerwartungsland mit verfülltem Steinbruch

- Bewertungsaufgabe: 8000 m² Bauerwartungsland mit verfülltem Steinbruch in einem Teilbereich mit unbekannter Ausdehnung
- Untersuchungen ergeben, dass die Verfüllung i. W. mit Bodenmaterial mit nur geringen Bauschuttanteilen erfolgt ist und eine Fläche von rund 2.000 m² umfasst.
- Bei Bebauung des Verfüllungsbereich sind Mehrkosten für die Entsorgung des Baustellenaushubs zu erwarten. Bei einer angenommenen Gebäudegrundfläche von 100 m² und Unterkellerung ergeben sich Mehrkosten von rund 5.000 € netto.
- Anzahl und Größe der Gebäude sowie Unterkellerung der Gebäude im verfüllten Teilbereich sind bei Bauerwartungsland naturgemäß noch nicht konkret anzugeben.
- Unlösbare Bewertungsaufgabe?

Fallbeispiel A (2)

- Die Mehrkosten für die Entsorgung des Baustellenaushubs können unter Ansatz eines *ungünstigen* Falls, d. h. der Annahme von 4 Baugruben, mit max. 20.000 € netto abgeschätzt werden.
- Wegen nicht noch nicht gesicherter Erschließung ist der „Grad“ der Bauerwartung im vorliegenden Fall noch gering und die Wertabschläge, die aus der nicht gesicherten Erschließung zu bilden sind, sind sehr viel höher als die möglichen Mehrkosten für die Entsorgung des Baugrubenaushubs.
- Die Untersuchung der Verfüllung und die darauf aufbauende Abschätzung der Mehrkosten hat die Unsicherheit bei der Wertermittlung eines Grundstücks mit einem verfüllten Steinbruch beseitigen können.

Fallbeispiel B (1) Stillgelegte Tankstelle

- Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens war im gerichtlichen Auftrag für ein Grundstück im Außenbereich, auf dem sich eine stillgelegte Tankstelle befindet, die „Wertminderung durch Altlasten“ zu ermitteln.
- Tankstellenbetrieb seit 1956, Modernisierung 1999.
- Im Rahmen der Modernisierung Bodenuntersuchung und Feststellung von Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW).
- Im Gutachten 1999 wird eine Sanierung durch Bodenaustausch empfohlen, aber es ist nicht dokumentiert, ob eine solche Sanierung erfolgt ist.
- Die daher 2013 im gerichtlichen Auftrag durchgeführte Untersuchung ergibt erhebliche Bodenbelastungen mit MKW.

Fallbeispiel B (2)



Fallbeispiel B (3)



Auf dem Grundstück lagernde Abfälle – nicht Gegenstand der Altlasten-Untersuchung (aber Hinweis hierzu im Gutachten)!

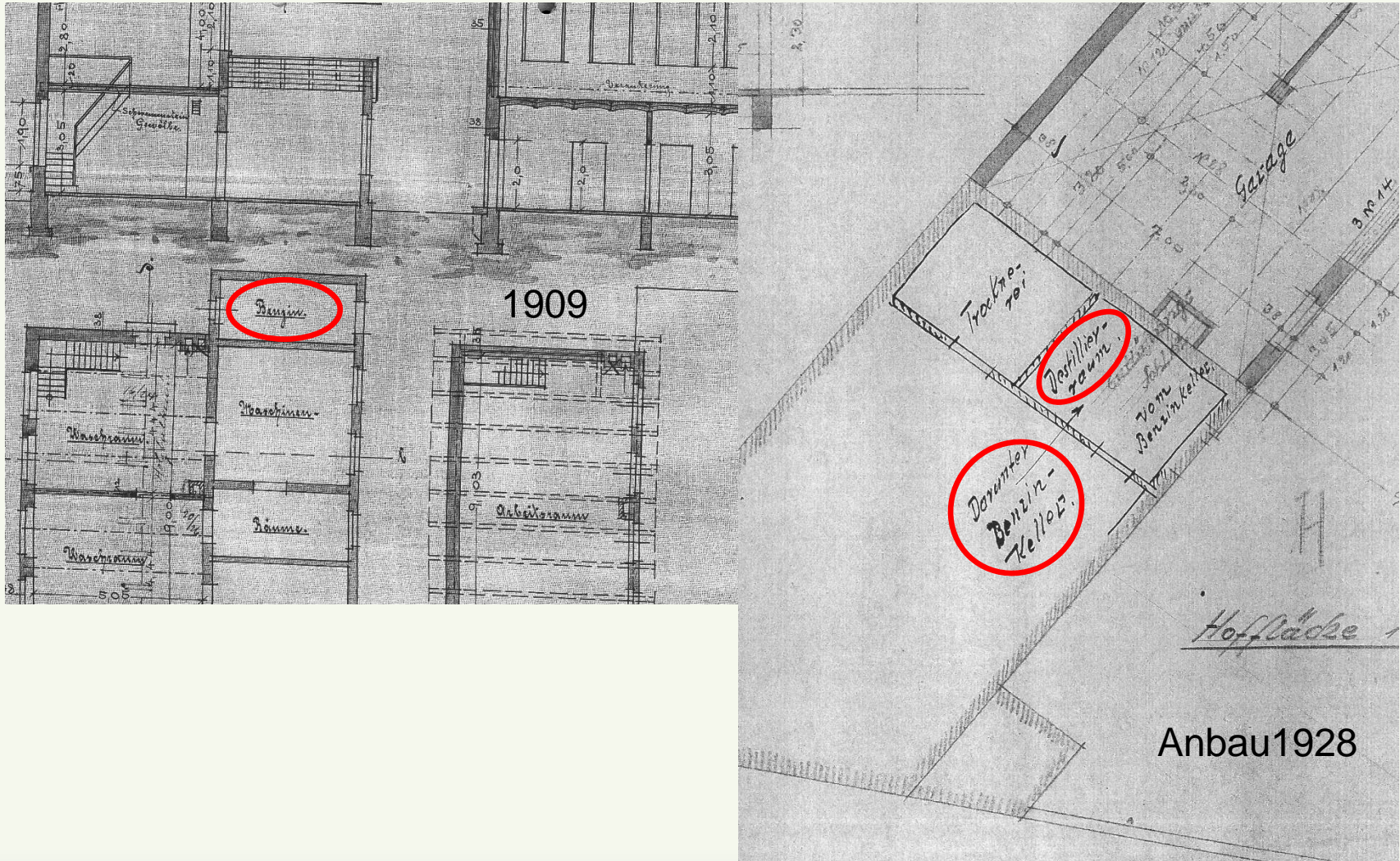
Fallbeispiel B (4)

- Wegen der MKW-Belastungen des Bodens ist nach gutachterlicher Einschätzung ein Grundwasserschaden nicht auszuschließen (Gefahrenverdacht). Für den (zukünftigen) Eigentümer besteht daher ein „Inanspruchnahmerisiko“.
- Bei den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen wäre eine Grundwasseruntersuchung zur Klärung des Gefahrenverdachts teurer als eine Dekontamination durch Auskoffnung und Entsorgung des belasteten Bodens.
- Wertmindernd wird daher der Bodenaustausch angesetzt.
- Wegen der Lage im Außenbereich kommt nur eine Weiternutzung als Tankstelle in Betracht. Für diesen Fall ist nicht mit Investitionsbedingten Mehraufwendungen zu rechnen.
- Bei einem weiter als Tankstelle genutzten Grundstück ist nicht mit einem „Imageschaden“, d. h. nicht mit einem merkantilen Minderwert, zu rechnen.

Fallbeispiel C (1) Eigentumswohnung auf Reinigungsgrundstück

- In einem Zwangsversteigerungsverfahren war der Wert einer Eigentumswohnung zu ermitteln, die sich in einem in den 1950er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshaus, das in den 1980er Jahren umgebaut und in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde, befindet.
- Die Anfrage des Wertermittlers bei der zuständigen Behörde ergab, dass für das Grundstück eine Eintragung im Kataster der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten vorlag, da sich hier in der Vergangenheit eine chemische Reinigung befunden hat.
- Die daraufhin durchgeführte Auswertung der Bauakte ergab, dass das Grundstück (zusammen mit einem benachbarten Grundstück) seit dem Jahr 1900 bis in die 1980er Jahre als Färberei und Reinigung gewerblich genutzt wurde.
- Durchgeführte Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zeigten, dass eine erhebliche Belastung mit dem als Reinigungsmittel eingesetzten Tetrachlorethen (auch als Per oder Perchlorethylen bezeichnet) vorhanden ist.

Fallbeispiel C (2)



Fallbeispiel C (3)

- Inanspruchnahmerisiko für Eigentümer der ETW ist gegeben.
- Bei Teileigentum am Grundstück haftet jeder Eigentümer ggf. gesamtschuldnerisch.
- Wahrscheinlich zu erwartende Untersuchungs- und Sanierungskosten übersteigen den Wert der ETW (auch anteilig auf das Teileigentum bezogen) um ein Vielfaches.
- Aus der ETW kann, so lange die zuständige Behörde den Eigentümer nicht für Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen heranzieht, ein Ertrag erzielt werden. Die zu erwartenden Belastungen für den Eigentümer führen jedoch dazu, dass die ETW „wertlos“ ist!

Fallbeispiel D (1) Gebäude im Bereich eines sanierten Gaswerks

- Für ein als Büro genutztes Gebäude war eine Wertermittlung durchzuführen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Teil eines 1910 errichteten Gaswerks, das Anfang der 1950er Jahre stillgelegt wurde (Werkstatt- und Verwaltungsgebäude).
- Die unmittelbar angrenzenden hoch mit Teer kontaminierten Teile des ehemaligen Gaswerks wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörde (Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans) mittels Dichtwandumschließung und Oberflächenabdichtung saniert. Die Dichtwand reicht bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze. Außerdem befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück Grundwassermonitoring-Messstellen.
- Die Bodenbelastung mit Teer reicht nachweislich durchgeführter Untersuchungen bis auf das zu bewertende Grundstück.

Fallbeispiel D (2)

- Besteht für den Eigentümer ein Inanspruchnahmerrisiko? Aus zwei Gründen ist die Inanspruchnahme sehr unwahrscheinlich:
 - Erstens hat die zuständige Behörde in vollem Wissen über die Belastungssituation auf dem zu bewertenden Grundstück nach Abwägung aller Belange einer Sanierung zugestimmt, bei der auf eine Sanierung des zu bewertenden Grundstücks verzichtet wurde (um das aufstehende, genutzte Gebäude zu erhalten).
 - Zweitens hat die zuständige Behörde bisher immer die Verursacherin (Kommune als ehemalige Betreiberin des Gaswerks) für Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Fallbeispiel D (3)

- Vor dem Hintergrund der nur noch sehr geringen Restnutzungsdauer für das aufstehende Gebäude ist bei der Wertermittlung auch eine zukünftige Neubebauung zu betrachten. Wegen der Bodenverunreinigungen mit Teer in einem Teilbereich ist dabei von einem erheblichen Mehraufwand für die Entsorgung des Baugrubenaushubs auszugehen (Investitionsrisiko).
- Zur Dichtwand an der Grenze zum Nachbargrundstück ist ein Streifen frei von jeglicher Bebauung zu halten, um Schäden an der Dichtwand ausschließen zu können und eine später ggf. notwendige Reparatur zu ermöglichen. Außerdem sind die vorhandenen Messeinrichtungen zu erhalten (Nutzbarkeitsrisiko).

Fazit (1)

- Die Auswirkungen von Bodenverunreinigungen auf den Immobilienwert können bei systematischer Betrachtung der monetären Risiken, denen ein Eigentümer bei Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen und sonstigen Bodenverunreinigungen ausgesetzt sein kann, grundsätzlich für die Wertermittlung hinreichend genau ermittelt werden.
- Voraussetzung ist dabei eine enge Abstimmung zwischen Wertermittlern und Altlastensachverständigen.
- Bei der Wertermittlung sind auch solche Bodenverunreinigungen zwingend mit zu betrachten, von denen keine Gefahren ausgehen, weil diese
 - bei Baumaßnahmen durch die Entsorgung des anfallenden, verunreinigten Bodens gegenüber nicht verunreinigten Böden zu einem erheblichen Mehraufwand führen und / oder
 - unter Berücksichtigung der Vorsorgeanforderungen des BauGB ggf. vor Aufnahme einer Nutzung zu sanieren sind.



Fazit (2)

- Daher wären aus altlastenfachlicher Sicht eine Anpassung der Formulierungen in der Sachwert- und Vergleichswertrichtlinie wünschenswert.
- Auch bei „sanierten Altlasten“ ist Vorsicht geboten, weil eine „Altlastensanierung“ nicht bedeutet, dass keinerlei Wert-relevante Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind, sondern nur, dass gegenwärtig von diesen Verunreinigungen keine Gefahren ausgehen.
- Nicht vergessen werden dürfen auch die Nutzungseinschränkungen, die durch vorhandene Monitoring- und Sanierungseinrichtungen verursacht werden können.
- Wertermittler tun gut daran, bei jedem Bewertungsobjekt sorgfältig zu prüfen, ob schädliche Bodenveränderungen oder sonstige bewertungsrelevante Bodenverunreinigungen vorliegen könnten. Im Zweifel sollte ein Altlastensachverständiger hinzugezogen werden!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dr. Michael Kerth

Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH

Tel. (0 52 31) 3 08 21 – 0

m.kerth@dr-kerth-lampe.de