

Der Sachverständige

Fachzeitschrift für Sachverständige, Kammern, Gerichte und Behörden

Herausgeber



Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Editorial

Michael Staudt, Es herrscht das Absurde und die Liebe errettet davor S. 241

Berichte aus den Verbänden

Roland Biskop, 6. Thüringer Sachverständigentag S. 242

Miryam Guembel, 5. Fachbereichs-Diskussion Bau + Wert 2005 S. 243

Aufsätze

Clemens Wangler, Fehlerquellen in der Unternehmensbewertung S. 245

James Remfrey, ESP II – Die nächste Generation elektronischer Stabilitätsregelung mit zusätzlichem Lenkeingriff S. 250

Michael Kerth, Die gegenwärtige Praxis der Berücksichtigung von „ökologischen Lasten“ bei der Verkehrswertermittlung S. 253

Norbert Bund, Der Aufwendungsersatz für die Erst- und die Mehraufbereitungen der Übersetzung S. 255

Heinz Baumgärtner/Gerhard Küppersbusch, Der Sachverständige im Versicherungsfall S. 257

Fallbeispiel

Hans-Georg Basikow, Gutachten über einen das Beißen verhandelnden Maulkorb S. 259

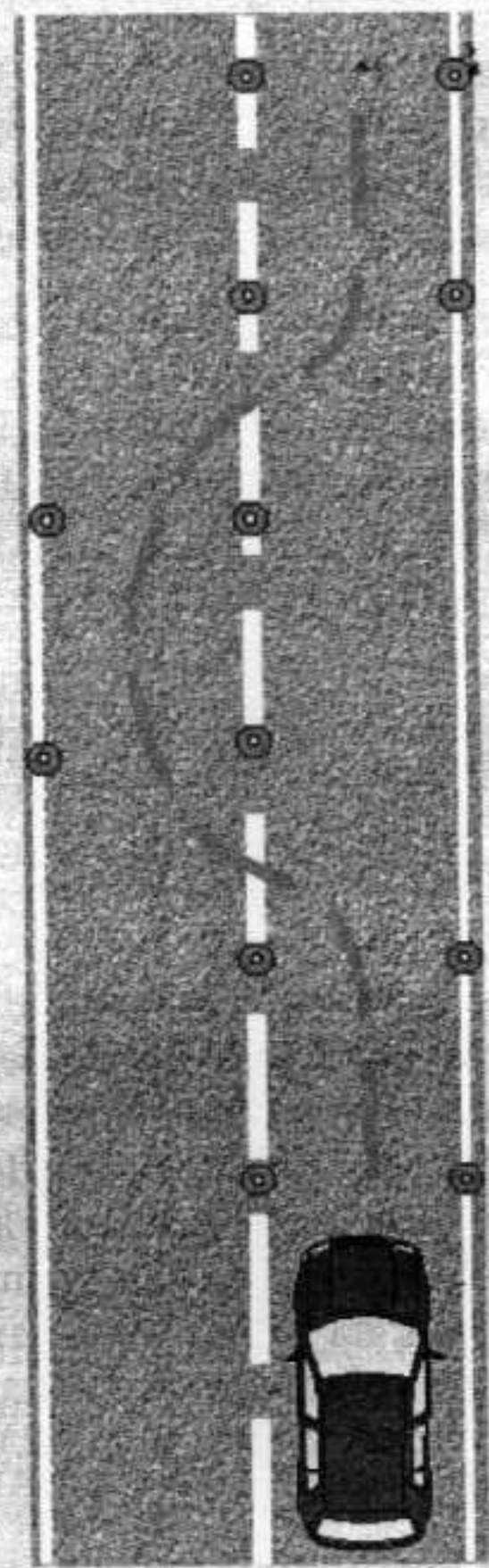
Rechtsprechung

BGH, Zulässige Nennung von nicht sozietätsfähigen Kooperationspartnern auf Anwaltsbriefbogen (m. Anm. *Huff*, S. 263) S. 262

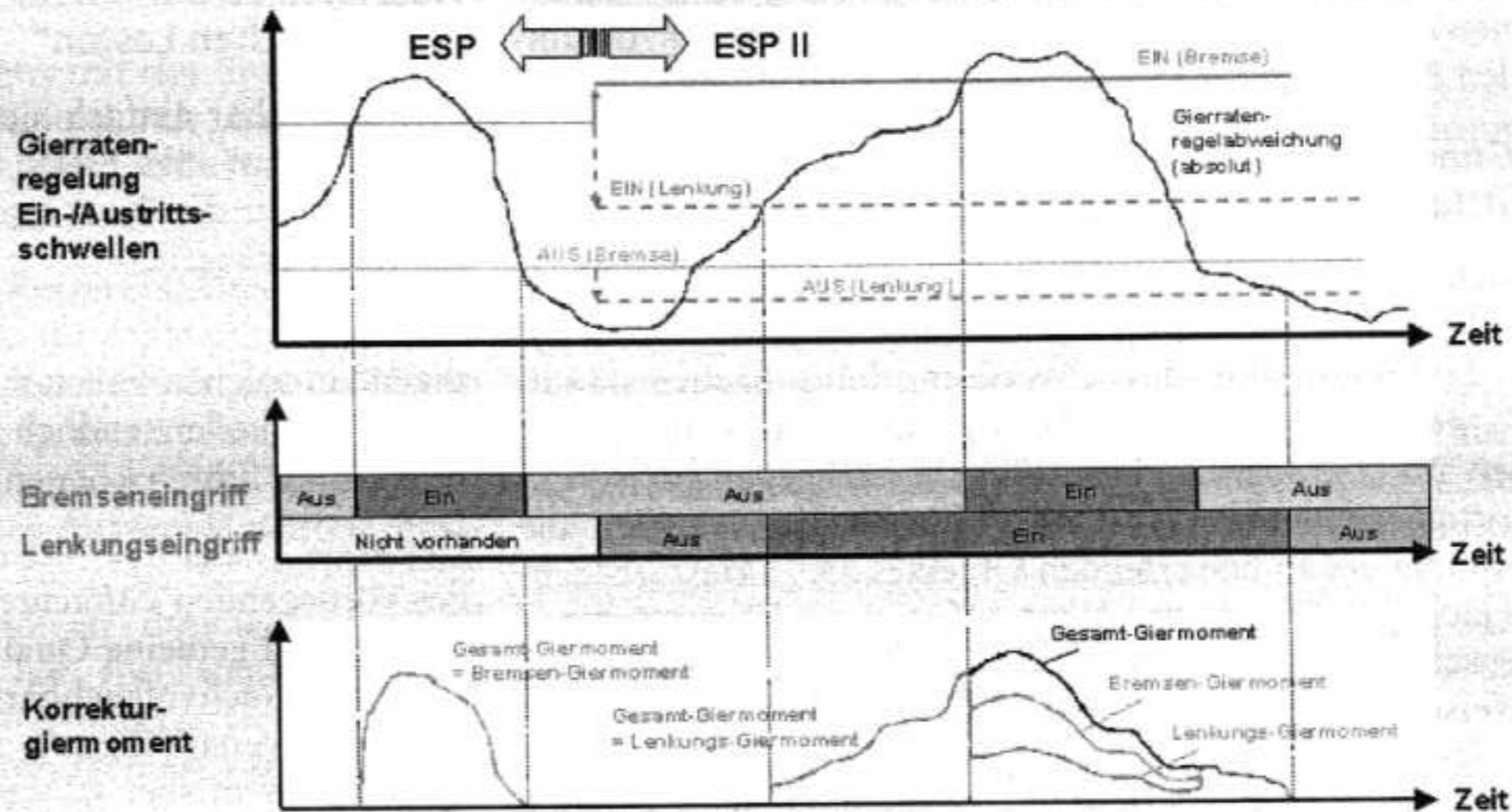
9/2005

32. Jahrgang
September 2005

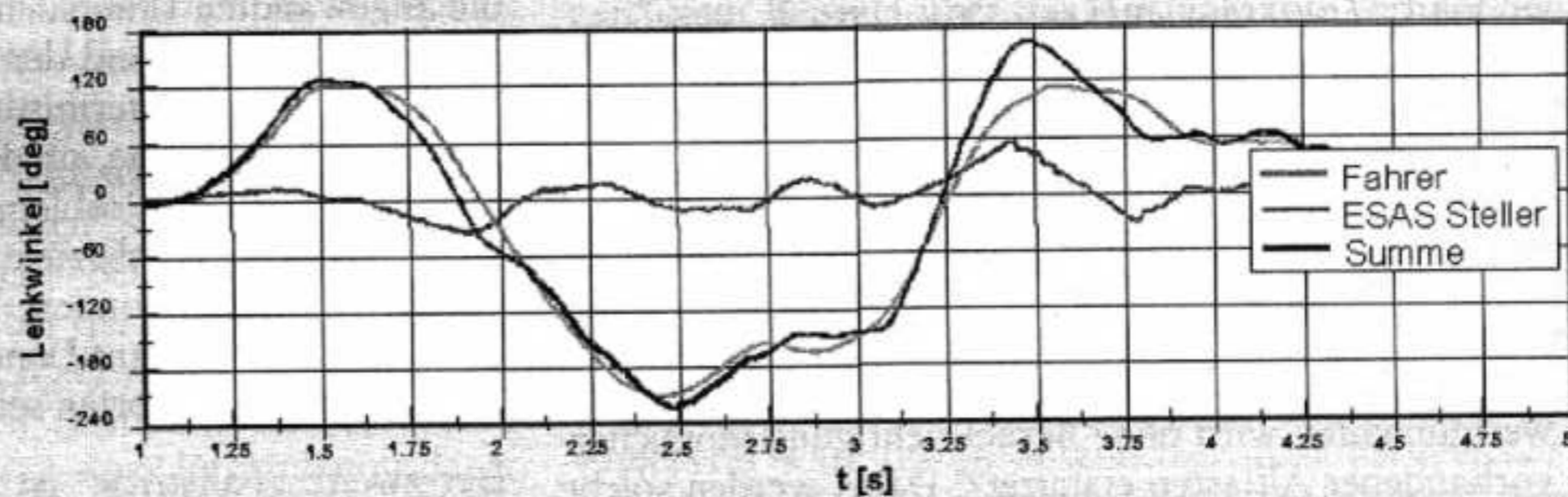
Verlag C.H.Beck München · Frankfurt a.M.



(a)



(b)



(c)

Abb. 5: Gierratenregelung mit integriertem Lenkeingriff: (a) Fahrmanöver „Doppelter Spurwechsel“, (b) Prinzip der Aufteilung des Korrekturmoments auf Lenkung und Bremse, (c) gemessene Lenkwinkel, Kompaktklassefahrzeug

Dr. Michael Kerth, Detmold

Die gegenwärtige Praxis der Berücksichtigung von „ökologischen Lasten“ bei der Verkehrswertermittlung aus der Sicht eines „Altlasten-Sachverständigen“*

Die Sachverständigen für die Bewertung von Immobilien (im Folgenden als „Wertermittler“ bezeichnet) stehen quasi bei jeder Verkehrswertermittlung vor der Frage, ob die zu bewertende Immobilie wertrelevante „Altlasten“ aufweisen könnte. Da es Aufgabe der Wertermittler ist, den Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln, müssen alle wertbestimmenden Faktoren, mithin zum Beispiel auch wertrelevante „ökologische Lasten“ (der Begriff „ökologische Lasten“ geht über den Altlastenbegriff im Sinne des Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG] hinaus und umfasst zum Beispiel auch material- oder produktionsbedingt verunreinigte Bausubstanz) berücksichtigt werden.

I. Einleitung

Da sich bei Vorhandensein von „Altlasten“ zwischen dem hypothetischen Wert ohne Berücksichtigung von „Altlasten“ und dem tatsächlichen Verkehrswert deutliche Unterschiede ergeben können, setzt sich der Wertermittler, der „ökologische Lasten“ unberücksichtigt lässt, dem Risiko entsprechender Haftungsansprüchen aus, da er keinen Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ermittelt hat.

Erhebliche Unsicherheiten scheinen aber zu bestehen, wie mit „ökologischen Lasten“ in der alltäglichen Praxis umgegangen werden kann. Dabei können nach eigenen Erfahrungen die folgenden fünf „Stufen“ des Umgangs der „Wertermittlungs-Sachverständigen“ mit dem Thema „ökologische Lasten“ unterschieden werden:

1. „Gnädiger Zustand der Unwissenheit“ des „Wertermittlungs-Sachverständigen“
2. „Alibiformulierungen“ in Wert-Gutachten
3. Verwendung von vorliegenden Gutachten mit Aussagen zu den Kosten einer Sanierung der „ökologischen Lasten“ im Wert-Gutachten
4. Erstattung des Wert-Gutachtens mit der Empfehlung, zur Ermittlung der Wertminderung durch „ökologischen Lasten“ noch zusätzlich einen „Altlasten-Sachverständigen“ einzuschalten
5. Erarbeitung des Wert-Gutachtens mit gezielter „Zuarbeit“ des „Altlasten-Sachverständigen“

* Der Autor ist von der IHK-Lippe zu Detmold öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Untersuchung und Beurteilung von Altlasten.

Zu diesen „Stufen“ des Umgangs der „Wertermittlungs-Sachverständigen“ mit dem Thema „ökologische Lasten“ können aus Sicht eines „Altlasten-Sachverständigen“ die folgenden Anmerkungen gemacht werden.

1. „Gnädiger Zustand der Unwissenheit“ des „Wertermittlungs-Sachverständigen“

Kritisch zu fragen ist, ob dieser „Zustand“ für den Wertermittler wirklich „gnädig“ ist. Anzunehmen ist ein erhebliches Haftungsrisiko des „Wertermittlungs-Sachverständigen“, wenn er später als „offensichtlich“ eingestuften Hinweisen auf „ökologische Lasten“ nicht nachgegangen ist. Ein unstrittiger und offensichtlicher Hinweis ist sicherlich die Eintragung des zu bewertenden Objektes als „altlastverdächtige Fläche“ in den entsprechenden Katastern der zuständigen Bodenschutzbehörden. Wie sieht es aber mit eher *versteckten* Hinweisen in der Bauakte – auf für „Altlasten-Sachverständige“ offensichtlich problematische Vornutzungen – aus? Oder auch mit Hinweisen, die sich durch Straßennamen wie „Hüttenstraße“ oder „Gasstraße“ ergeben? Letztendlich ist damit zu rechnen, dass früher oder später die Rechtsprechung die diesbezüglichen Sorgfaltspflichten des „Wertermittlungs-Sachverständigen“ definieren wird. Aber wollen wir so lange warten und die Klärung dieser letztendlich eigentlich fachlichen Frage wieder einmal den Juristen überlassen?

2. „Alibi formulierungen“ in Gutachten

Nach eigenen Erfahrungen behelfen sich viele „Wertermittlungs-Sachverständige“ mittlerweile mit Formulierungen wie „Das Wertgutachten wird ohne Berücksichtigung möglicherweise vorhandener Altlasten erstattet.“ Dabei werden solche Formulierungen insbesondere häufig dort verwandt, wo es zumindest aus der Sicht des „Altlasten-Sachverständigen“ eigentlich offensichtliche Hinweise auf mögliche „ökologische Lasten“ gab, auf die in den entsprechenden Gutachten der „Wertermittlungs-Sachverständigen“ zum Teil auch explizit hingewiesen wird! Aber auch ohne solche expliziten Hinweise wird im Streitfall dem „Wertermittlungs-Sachverständigen“ die Begründung, warum er eine solche Formulierung aufgenommen hat, dem Sachverhalt aber nicht weiter nachgegangen ist beziehungsweise nicht die Abklärung des Sachverhalts eingefordert hat, schwer fallen.

Weisen diese Objekte dann tatsächlich wertrelevante „ökologische Lasten“ auf, dann war der ermittelte Wert sicherlich kein Verkehrswert, sondern ein hypothetischer Rechenwert, bei dem ein wichtiger wertbestimmender Faktor außer Acht blieb. Kommt es dann hierüber zum Streit, ist die Haftung des „Wertermittlungs-Sachverständigen“ für die letztendlich falsche Wertermittlung vorprogrammiert!

Offen ist sicherlich derzeit die Frage, wie mit Auftraggebern umzugehen ist, die trotz mehrfacher und schriftlicher Aufforderung des „Wertermittlungs-Sachverständigen“ nach Abklärung des entsprechenden Sachverhaltes eine entsprechende Beauftragung eines „Altlasten-Sachverständigen“ verweigern.

Ohne hier abschließend rechtliche Aspekte beurteilen zu können, ist aus Sicht des Autors in solchen Fällen der Verzicht auf die Angabe eines *Verkehrswertes* und der deutliche Hinweis darauf, dass auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers auf eine entsprechende Abklärung verzichtet wurde, anzuraten. Setzt sich dies als Praxis der „Wertermittlungs-Sachverständigen“ durch, wird über kurz oder lang die Akzeptanz der Auftraggeber, eine Abklärung der „ökologischen Lasten“ vornehmen zu lassen, wachsen und das Haftungsrisiko des „Wertermittlungs-Sachverständigen“ entsprechend sinken!

3. Verwendung von vorliegenden Gutachten mit Aussagen zu den Kosten einer Sanierung der „ökologischen Lasten“

Nur scheinbar einfach sind für den „Wertermittlungs-Sachverständigen“ die Fälle, bei denen bereits Gutachten mit Aussagen zu den Kosten einer Sanierung der „ökologischen Lasten“ vorliegen.

Tatsächlich bestehen für den „Wertermittlungs-Sachverständigen“ in solchen Fällen in der Regel eine Vielzahl von „Fallstricken“, die letztendlich wieder zu einem erheblichen Haftungsrisiko führen können.

Der erste „Fallstrick“ ist dabei die Frage nach der Qualität des vorliegenden Gutachtens zu den „ökologischen Lasten“. Während allgemeine Qualitätskriterien wie Aufbau, Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit sicherlich vom „Wertermittlungs-Sachverständigen“ noch beurteilt werden können, wird es diesem aber schwer fallen, zum Beispiel die Frage zu beurteilen, ob eine Untersuchung auf alle im spezifischen Fall relevanten Schadstoffe vorgenommen wurden und ob die angewandten Untersuchungsmethoden den Regeln beziehungsweise dem Stand der Technik entsprechen. Schwerfallen wird dem „Wertermittlungs-Sachverständigen“ auch die Beurteilung der Frage, ob die Sanierungskosten fachlich korrekt ermittelt sind. Probleme können aber auch durch unterschiedliche Stichtagsbezüge auftreten, da gerade auch Sanierungskosten (insbesondere Kosten der Beseitigung kontaminierter Materialien auf Deponien) erheblichen zeitlichen Veränderungen unterworfen sein können.

Der zweite „Fallstrick“ ist häufig die Frage, ob in den vorliegenden Gutachten tatsächlich alle für das bewertende Objekt relevanten „ökologischen Lasten“ untersucht und beurteilt wurden. So umfassen klassische „Altlasten-Gutachten“ in der Regel nur „Altlasten“ im Sinne des BBodSchG, nicht jedoch schadstoffhaltige Bausubstanz oder auf dem Gelände noch lagernde Abfälle.

Der dritte und häufig schwerwiegendste „Fallstrick“ ist jedoch die Frage, welcher Zweck beziehungsweise welches Ziel mit der Sanierung, für die Kosten angegeben werden, verfolgt wurde. In vielen Fällen wird nämlich Grundlage für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs und der Sanierungskosten ausschließlich die Abwehr von Gefahren bei bestehenden Nutzungsverhältnissen sein, weil der Gefahrenabwehrpflichtige im Sinne des BBodSchG von der zuständigen Behörde zur Vorlage eines entsprechenden Gutachtens aufgefordert wurde. Weicht die „wertbestimmende“ Nutzung nun von der gegenwärtigen Nutzung ab, dann können zwischen dem in den betreffenden Gutachten dargestellten Sanierungsaufwand und dem tatsächlichen Aufwand „Welten liegen“.

Ein „Fallstrick“ kann sich aber auch bei bereits sanierten Altlasten beziehungsweise ökologischen Lasten ergeben, da auch hier der Zweck der Sanierung und damit der Umfang der Sanierung zu hinterfragen ist! Überraschungen kann es dabei insbesondere bei der Entsorgung von kontaminierten Materialien geben, von denen auf der Fläche keine Gefahr im Sinne des Bodenschutz-, Wasser-, Abfall- oder Ordnungsrechts ausgeht, die aber in dem Moment, wo sie sich auf der Baggerschaufel befinden, als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen und entsprechend teuer zu entsorgen sind!

Aus Sicht des „Altlasten-Sachverständigen“ kann daher den „Wertermittlungs-Sachverständigen“ in den Fällen, in denen bereits Gutachten mit Aussagen zu den Kosten einer Sanierung der „ökologischen Lasten“ vorliegen, nur empfohlen werden, für die Einschaltung eines „Altlasten-Sachverständigen“

gen“ zu sorgen, der eine Überprüfung im Hinblick auf die vorgenannten Fallstricke vornimmt.

4. Erstattung des Wertgutachtens mit der Empfehlung, zur Ermittlung der Wertminderung durch „ökologischen Lasten“ noch zusätzlich einen „Altlasten-Sachverständigen“ einzuschalten

In der Mehrzahl der bisher vom Autor erstellten Gutachten zu „ökologischen Lasten“ im Zusammenhang mit der Wertermittlung lag bereits ein fertiges Verkehrswertgutachten vor. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist dies auch nachvollziehbar, da ansonsten der „Wertermittlungs-Sachverständige“ sehr lange auf die Erstattung seines Aufwands warten müsste, so lange nämlich, bis sich der Auftraggeber zur Beauftragung eines „Altlasten-Sachverständigen“ durchgerungen und dieser sein Gutachten erarbeitet hat. Insbesondere bei von Gerichten im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungsverfahren beauftragten Verkehrswertgutachten kann dies sehr lange Zeiträume in Anspruch nehmen!

Ein „Hintereinander“ der Gutachtenerstellungen birgt jedoch die Gefahr, dass wichtige Schnittstellen nicht erkannt werden und dass Sanierungskosten 1:1 als „Wertminderung“ angesetzt werden.

Die Erstattung eines „passigen“ Gutachtens zu den Kosten der Beseitigung „ökologischen Lasten“ setzt in solchen Fällen beim „Altlasten-Sachverständigen“ bereits erhebliche Vorkenntnisse zur Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung voraus. Dabei kann zum Beispiel sicherlich nicht davon ausgegangen werden, dass allen „Altlasten-Sachverständigen“ klar ist, dass ein Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 0 Jahren keinen Wert mehr hat und in der Regel die „Freilegungskosten“ (Abrisskosten) bereits im Verkehrswertgutachten berücksichtigt sind. Folglich kann es leicht passieren, dass der „Altlasten-Sachverständige“ bei der Ermittlung der Kosten der Beseitigung einer Bodenverunreinigung unter dem entsprechenden Gebäude ebenfalls die Abrisskosten in Ansatz bringt, diese also zweimal angesetzt werden.

Bei einem „Hintereinander“ bleibt aber auch offen, wie die gegebenenfalls durch die Sanierung ökologischer Lasten verursachte zeitliche Verzögerung einer Neunutzung wertmäßig zu berücksichtigen ist.

Bei Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens sollte durch den „Altlasten-Sachverständigen“ – das Einverständnis des Auftraggebers vorausgesetzt – eine Abstimmung mit dem „Wert-

ermittlungs-Sachverständigen“ erfolgen. Mit Abgabe des Gutachtens zu den „ökologischen Lasten“ sollte außerdem dem Auftraggeber empfohlen werden, dieses Gutachten dem „Wertermittlungs-Sachverständigen“ vorzulegen und zu bitten, den sich nunmehr ergebenden Verkehrswert zu ermitteln.

5. Erarbeitung des Wertgutachtens mit gezielter „Zuarbeit“ des „Altlasten-Sachverständigen“

In der eigenen Praxis des Autors ist dieser Fall bei der klassischen Wertermittlung bisher eher selten, sollte aus Sicht des Autors aber der Regelfall werden. Bewusst wird hier von „Zuarbeit“ des „Altlasten-Sachverständigen“ gesprochen, da die „Federführung“ und insbesondere die Entscheidung, wie Kostenangaben des „Altlasten-Sachverständigen“ wertmäßig zu berücksichtigen sind, beim „Wertermittlungs-Sachverständigen“ liegen sollte.

Auch die Entscheidung über die Höhe des „merkantilen Minderwerts durch „ökologische Lasten“ wird der „Wertermittlungs-Sachverständige“ zu treffen haben, wobei selbstverständlich die Erkenntnisse des „Altlasten-Sachverständigen“ zum Beispiel über das Ausmaß von Verunreinigungen, die Art der Schadstoffe und ähnliches zu berücksichtigen sind. Viel entscheidender für die Frage, wie hoch der merkantile Minderwert tatsächlich sein wird, dürfte jedoch die allgemeine Marktlage für die zu beurteilende Immobilie sowie die Frage sein, ob potentielle Käufer bereit sind, „Vorbelastungen“ des Grundstücks zu akzeptieren. Nach Erfahrungen des Autors ist dies eher dort gegeben, wo solche „Vorbelastungen“ als normal angesehen werden. Dementsprechend wäre davon auszugehen, dass bei gleicher „Vorbelastung“ eines Grundstücks in einem industriell geprägten Ballungsraum ein wesentlich geringerer merkantiler Minderwert gegeben ist als für ein Grundstück mit entsprechenden „Vorbelastungen“ im ländlichen Raum.

II. Fazit

Als Quintessenz bleibt aus Sicht des Autors festzuhalten, dass nur gemeinsam die „Schnittstellen“ zwischen den unterschiedlichen Sachverständigen erkannt und ergebnisorientiert ausgestaltet werden können. Nur so können auch die Praxis-Erfahrungen gewonnen werden, die nötig sind, um in nicht zu ferner Zukunft gemeinsam einen „Stand der Technik“ bei der Erarbeitung von Verkehrswertgutachten für Objekte mit „ökologischen Lasten“ zu definieren. ■

Justizamtsrat Norbert Bund, Hannover

Der Aufwendersersatz für die Erst- und die Mehrausfertigungen der Übersetzung*

Überlegungen zu §§ 7 II und 12 I JVEG

Für den Übersetzer hat das JVEG neben der Tatsache, dass an die Stelle der Zeilenentschädigung des § 17 III ZSEG das nach der Anzahl der Anschläge bemessene Honorar des § 11 I JVEG getreten ist und dass die Rahmenentschädigung des § 17 III ZSEG (von 1 Euro je Zeile „bis auf 3 Euro“ bzw. „bis auf 4,30 Euro je Zeile“) auf die Vergütungsfestbeträge von 1,25 Euro oder 1,85 Euro oder 4 Euro je angefangene 55 Anschläge des schriftlichen Textes des § 11 I JVEG umgestellt worden ist (BT-Dr 15/1971 – Begründung zu § 11 I), auch hinsichtlich des Aufwendersersatzes eine entscheidende Änderung mit sich gebracht, die sich erst jetzt in Praxis und Rechtsprechung bemerkbar macht.

I. Praxisfall

In einem alltäglichen Praxisfall hat das Übersetzungsbüro in seiner Rechnung neben dem nach Anschlägen bemessenen Übersetzungshonorar nach § 11 I JVEG die Aufwendungen für die Herstellung des Erstexemplars der Übersetzung mit 0,75 Euro je angefangene 1000 Anschläge entsprechend § 12 I 1 Nr. 1 und Nr. 3 JVEG sowie die Aufwendungen für die Anfertigung von Kopien des Originaltextes und eines Korrektorexemplars sowie des Endexemplars der Überset-

* Der Autor ist Bezirksrevisor bei dem LG Hannover.