

# Altlasten im Grundstücksverkehr

Wertermittlung kontaminierter Flächen

## Aufmacherfoto

Ralf Crocoll, Jürgen Lehmann,  
Volker Stegmüller, Thomas Schroth

*In den letzten 20 Jahren ist die Thematik Altlasten und Kontaminationen immer mehr zur Normalität geworden. Durch die systematische Bearbeitung in den meisten Bundesländern sind heute nicht nur etwa 100000 Altlastverdachtsflächen bekannt geworden, viele von ihnen sind bereits umfassend untersucht oder auch schon saniert. Trotz dieser Tatsache ist der Umgang mit kontaminierten Flächen beim Grundstücksverkehr immer noch mit Unsicherheiten behaftet, die häufig eine Flächenentwicklung oder den schlichten Verkauf behindern. Banken zweifeln die Kreditfähigkeit an oder lehnen eine Beleihung strikt ab.*

Der technische und rechtliche Umgang mit schadstoffbelasteten Flächen ist heute vom Grundsatz her kein Problem mehr. Für die Vermarktung von kontaminierten Flächen ist jedoch eine zusätzliche Wertermittlung erforderlich, die schadstoffbedingte Mehraufwendungen und deren Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Hierfür gibt es nur theoretische Ansätze, aber keine praktischen, breit akzeptierten Regeln. Für eine „normale“ Immobilie bzw. für ein „normales“ Grundstück gibt es verlässliche Wertermittlungsregeln in der Wertermittlungsverordnung WertV. Für eine kontaminierte Fläche gilt die WertV vom Grunde her ebenfalls. Die Frage ist, wie Kontaminationen bei der Wertermittlung nachvollziehbar berücksichtigt werden können. Dies soll nachfolgend dargestellt werden.

### Grundlagen der Wertermittlung

In Deutschland genormte Begriffe:

**Verkehrswert, Marktwert:** der Wert, zu dem sich eine Immobilie nach objektiven Kriterien an einem festgelegten Stichtag auf dem freien Markt in Geld eintauschen ließe. Die Begriffsdefinition ist zwar im Baugesetzbuch (BauGB) und Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts (PfandBG) unterschiedlich formuliert, aber inhaltlich identisch

**Beleihungswert:** der Wert, zu dem sich eine Immobilie nach objektiven Kriterien mit hoher Sicherheit über einen längeren Zeitraum hinweg auf dem Markt in Geld eintauschen ließe.

### Bildunterschrift

#### In Deutschland genormte Verfahren:

Der „Wert“, der dem definierten Wertbegriff entspricht, kann über ein oder mehrere Verfahren ermittelt werden. Genormte Verfahren sind:

**Vergleichswert:** der Wert, der aus dem Vergleich mit zeitnahen Verkäufen hinreichend vergleichbarer Grundstücke abzuleiten ist.

**Ertragswert:** der Wert, der sich anhand der nachhaltigen Erträge aus der Immobilie ermitteln lässt.

**Sachwert:** der Wert, der aus den marktüblichen Herstellungskosten der Immobilie abzuleiten ist.

### Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen zur Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten finden sich in §§ 192–199 BauGB.

§ 194 BauGB definiert den Begriff des Verkehrswertes wie folgt:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“*

Vergleichswertverfahren	§ 14	Berücksichtigung von Abweichungen (wertbeeinflussende Merkmale führen zu Abschlägen)
Ertragswertverfahren	§ 18	Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, die durch sonstige Anlagen laufend entstehen)
Ertragswertverfahren	§ 19	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (Abweichung vom normalen baulichen Zustand)
Sachwertverfahren	§ 24	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (Bestimmung der Beseitigungskosten)
Sachwertverfahren	§ 25	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Tabelle 1: Berücksichtigung von Abschlägen in der WertV

### WertV und „Altlasten“

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) kennt die Begriffe Altlast, schädliche Bodenveränderung oder Schadstoffe in Gebäuden noch nicht. Einflüsse hieraus lassen sich jedoch vom Grundsatz her innerhalb der Rechenverfahren nach folgenden Paragraphen der WertV ableiten (**Tabelle 1**):

Während die bisher geltende „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken“ (WertR) 2002 lediglich auf die Berücksichtigung des BBodSchG hinweist, wird in der WertR 2006 unter „2.2.4 Berücksichtigung von Abweichung bei der Ermittlung des Bodenwerts“ erstmals in einem gesonderten Kapitel auf Bodenverunreinigungen eingegangen. Zur Wertminderung durch Bodenverunreinigungen wird dabei ausgeführt, dass diese „...in Anlehnung an die Kosten ermittelt wird, die für Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind“.

Die Begriffe Beleihungswert und Marktwert sind in § 16 (2) des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) wie folgt definiert:

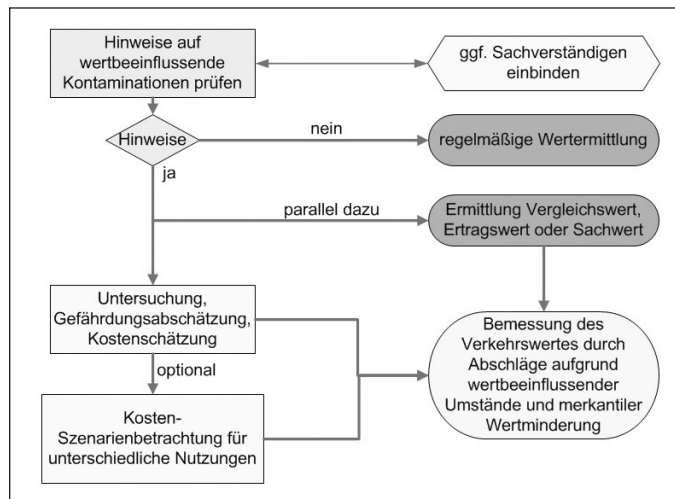
„Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.“

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“

Der Bank und der Bankenaufsicht dient der Beleihungswert zur Prüfung, welche Sicherheiten eine Immobilie im Rahmen einer langfristigen Verpfändung eines Grundstücks durch die Belastung mit Grundpfandrechten bietet.

Dabei ist den Banken, die sich Geld durch die Ausgabe von Hypothekendarlehen beschaffen, die Anwendung der Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV vom 22. Mai 2006 zwingend vorgeschrieben. Die Beachtung der BelWertV wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht. Die BelWertV geht auf eine Wertminderung durch Kontamination nicht explizit ein, obwohl nach § 20 (Bauland) zu eventuellen

**Bild 1: Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung**



Altlasten im Gutachten Stellung zu nehmen ist. Die Berücksichtigung lässt sich jedoch der Behandlung von Baumängeln und Bauschäden gleichsetzen, die in der BelWertV an zwei Stellen behandelt wird:

**§ 4 Abs. 5 BelWertV:**

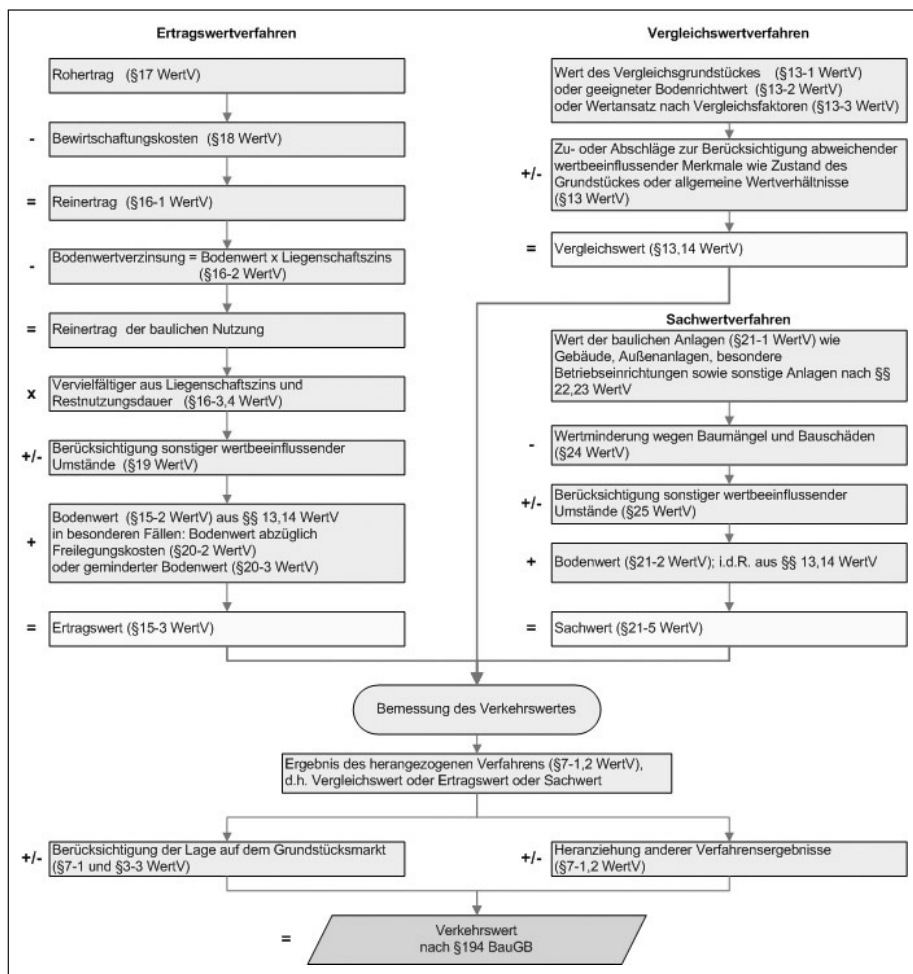
„Ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden sind auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungssätzen als gesonderter Wertabschlag zu berücksichtigen.“

**§ 18 BelWertV (Sachwertverfahren):**

„Sonstige ... noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände ... sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.“

**Merkantiler Minderwert**

Kontaminierten Flächen haftet häufig noch ein Makel an, der im realen Marktgeschehen dazu führen kann, dass die Immobilie trotz erfolgreicher Sanierung nur zu einem Preis unterhalb des objektiven Wertes verkauft werden kann. Dieses Phänomen ist auf ein „negatives Bauchgefühl“ des Käufers zurückzuführen, der ein saniertes Grundstück nur kauft, wenn er es billiger erwerben kann als ein gleichwertiges, aber



**Bild 2: Verkehrswertermittlung nach WertV**

von Anfang an unbelastetes Grundstück. Die Höhe des Abschlags wächst mit dem lokalen Angebotsüberhang von Grundstücken.

Im Schadensrecht wurde für diesen Effekt, der in Einzelfällen als Wertabschlag zu berücksichtigen ist, der Begriff des „Merkantilen Minderwertes“ geprägt, der sich auch in der marktorientierten Wertmittlung von Immobilien eingebürgert hat, obwohl er weder in WertV noch in WertR oder BelWertV aufgeführt ist.

Die Wertminderung aufgrund eines Merkantilen Minderwertes ist mathematisch nicht bestimmbar, sondern kann nur auf Basis guter Immobilienmarktkennntnis abgeschätzt werden.

Der Merkantile Minderwert ist nicht zu verwechseln mit Unsicherheiten über unentdeckte Verunreinigungen. Diese sind einer gesonderten Risikoanalyse zu unterziehen, in deren Folge es möglicherweise zu einem wertrelevanten Risikoabschlag kommt.

### Wertbeeinflussende Faktoren und deren Prüfung

Bei der Wertermittlung kontaminierter Flächen können folgende Faktoren relevant sein: schädliche Bodenveränderungen/Altlasten, entsorgungsrelevante Bodenveränderungen, schädliche Bausubstanz, entsorgungsrelevante Bausubstanz sowie Grundwasserverunreinigungen.

Seit Anfang der 90er Jahre werden in vielen Bundesländern altlastverdächtige Flächen systematisch erfasst. Die Verwaltungsbehörden geben Auskunft über den Katasterbestand. In diesen Altlasten- und Bodenschutzkatastern sind in erster Linie altlastverdächtige Flächen registriert, also umweltrelevante Betriebe, die zwischenzeitlich stillgelegt sind. Bei dieser Erfassung ist maßgeblich, ob aufgrund der Informationsslage Anhaltspunkte für erhebliche Schadstoffeinträge zu vermuten sind. Diese Sachlage wird definiert durch § 3 BBodSchV:

„Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen bei einem Altstandort insbe-

sondere, wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen.

Bei Altablagerungen sind diese Anhaltspunkte insbesondere dann gegeben, wenn die Art des Betriebes oder der Zeitpunkt der Stilllegung den Verdacht nahe legen, dass Abfälle nicht sachgerecht behandelt, gelagert oder abgelagert wurden.“

Bei der Wertermittlung wird deshalb empfohlen, zunächst durch eine Anfrage bei den Verwaltungsbehörden zu prüfen, ob Hinweise auf Altlasten oder ein Altlastenverdacht vorliegen.

Schädliche Bodenveränderungen, die aufgrund aktiver umweltrelevanter Betriebe entstanden sein können, sind dort meist nicht erfasst. Deshalb empfiehlt es sich dann, die historische Nutzung eines Standortes aus der Bauakte oder aus Zeitzeugenbefragung zu recherchieren. Zur Interpretation der sich daraus ergebenden Ergebnisse wird die Anwendung des Branchenkataloges (Landesanstalt für Umweltschutz Karlsruhe, heute LUBW: BKAT Branchenkatalog zur Historischen Erhebung von Altstandorten, 3. erweiterte Auflage) empfohlen. Der BKAT gibt branchenspezifische Auskunft über eine mögliche Altlastenrelevanz. Der BKAT unterscheidet in

- 2 uneingeschränkt altlastenrelevant
- 1 eingeschränkt altlastenrelevant
- 0 altlastenirrelevant

Bei der Kategorie 2 wird bei der Wertermittlung ein Altlastengutachten empfohlen. Bei der Kategorie 1 ist im Wertgutachten auf die eingeschränkte Altlastenrelevanz und die Historie hinzuweisen und bei Bedarf ein Altlastengutachten zu veranlassen.

Bei der Kategorie 0 genügt ein Hinweis im Wertgutachten auf die Historie des Standortes und die Negativ-Auskunft des BKAT.

Für die Prüfung auf kontaminierte Bausubstanz liegen keine Kataster bei den Landesbehörden vor. Die Prüfung kann nur er-

folgen über das Alter, die Nutzung und eine Begehung des Objekts. Dabei ist entsprechende Sachkenntnis erforderlich.

Im Rahmen eines F&E-Projektes hat das Land Baden-Württemberg eine Handlungshilfe gefördert, die hier unterstützend weiterhelfen kann. Der Forschungsbericht ist verfügbar unter: [http://bwplus.fzk.de/inhalt\\_baustoffkatalog.html](http://bwplus.fzk.de/inhalt_baustoffkatalog.html) oder online zu verwenden unter:

<http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/fofaweb/berichte/BWC99002-1/bwc99002-1.html>

### Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung

Für die Berücksichtigung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und sonstigen Kontaminationen wird bei der Verkehrswertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke ein Entscheidungsbaum zur Vorgehensweise empfohlen (Bild 1). D.h. es soll im Rahmen der regelmäßigen Wertermittlung über die Kataster bei den Verwaltungsbehörden geklärt werden, ob es Hinweise auf wertbeeinflussende Kontaminationen gibt. Ergeben sich daraus keine Hinweise, ist anhand der Vornutzung eines Grundstückes unter Berücksichtigung des/eines Branchenkatalogs zu prüfen, ob dennoch eine relevante historische Nutzung vorliegt.

Die Verkehrswertermittlung im Sinne des BauGB erwartet, dass die „tatsächlichen Eigenschaften“ (vgl. § 194 BauGB) zu berücksichtigen sind. D.h. nur ein Verdacht auf Altlasten kann keine Grundlage einer qualifizierten Verkehrswertermittlung sein. Man spricht häufig auch von dem Inanspruchnahmerrisiko und meint damit das Risiko, dass eine behördliche Inanspruchnahme zur Sanierung unter Umständen erfolgen kann. Die „tatsächlichen Eigenschaften“ müssen bekannt sein und ein Verdacht geklärt sein. Der Altlastengutachter muss folglich feststellen, ob ein Handlungsbedarf vorliegt und ob saniert werden muss oder ob der Zustand belassen werden kann.

Wie bereits oben erwähnt, wird erstmals in der WertR 2006 auf die Berücksichtigung von Abweichung bei der Wertermittlung unbebauter Grundstücke aufgrund von Bodenverunreinigungen in einem gesonderten Kapitel eingegangen. Dabei heißt es, dass diese „...in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen erforderlich sind“.

An welcher Stelle im Wertermittlungsverfahren sind die Kosten zu berücksichtigen, und was ist bei der Kostenermittlung zu beachten? Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Ablaufdiagramm (Bild 2) veran-

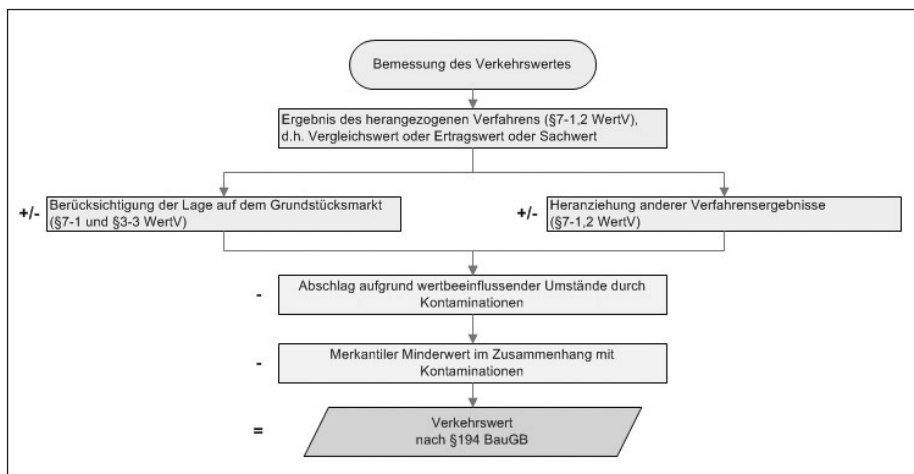


Bild 3: Verkehrswertermittlung kontaminierter Flächen

schaulicht die Wertermittlung nach WertV. Demnach gibt es mehrere Stellen innerhalb des Berechnungsverfahrens, bei denen eine Beachtung von Kontaminationen möglich wäre, beispielsweise beim Bodenwert, bei „wertbeeinflussenden Umständen durch Kontaminationen“ oder bei den Bewirtschaftungskosten. Sinnvoller ist, die Berücksichtigung von Kontaminationen getrennt am Schluss des Verfahrens durchzuführen. Vorteile: eine klare Schnittstelle ist definiert, die Bearbeitung für den traditionellen Wertermittler erleichtert und Transparenz ist gewährleistet. Es ist also immer sofort erkennbar, welchen Wert das Objekt im unbelasteten Zustand hätte.

Die Bemessung des Verkehrswertes kann am Schluss des Verfahrens gemäß dem Ablaufdiagramm zur Verkehrswertermittlung kontaminierter Flächen (**Bild 3**) erfolgen.

Diese Vorgehensweise ist auch konform mit den Anforderungen der Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV, wo „die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“ als Abschläge § 4 Abs. 5 BelWertV zu berücksichtigen sind.

Die Berechnung des Barwertes von Sanierungskosten erfolgt dann entsprechend mit dem Liegenschaftszins. Er wird nach § 11 WertV definiert als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

## Zusammenfassung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kontaminierter Flächen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Eine Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB erfordert die Kenntnis der „tatsächlichen Eigenschaften“. Pauschale Abschläge aufgrund eines Inanspruchnahmrisikos oder Investitionsrisikos oder aufgrund eines Altlastenverdachts sind nicht zulässig bzw. sie entsprechen nicht den Anforderungen an die Ermittlung des Verkehrswertes.

- Für die Ermittlung von Barwerten der Sanierungs- oder Entsorgungskosten ist der Liegenschaftszinssatz zu verwenden.

- Kontaminationsbedingte Abschläge sind getrennt am Schluss des Wertermittlungsverfahrens vorzunehmen und dort gesondert auszuweisen. So wird eine bestmögliche Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung des Verkehrswertes kontaminierter Flächen erreicht.

Wichtig für eine qualifizierte Wertermittlung ist in jedem Falle, dass wertbeeinflussende Faktoren aufgrund von möglichen Kontaminationen geprüft und im Verkehrswertgutachten behandelt werden. Ohne eine entsprechende Aussage im Gutachten handelt es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten nach „deutscher Norm“. ■

## INFO Rechenbeispiel

Betrieb einer Sanierungsanlage über 30 Jahre  
Erneuerung von wesentlichen Anlagenkomponenten alle 10 Jahre

Investitionskosten	15 000 €
Reinvestitionskosten nach 10a	10 000 €
Betriebskosten p.a.	3 000 €

Verkehrswertermittlung:	
Verkehrswert ohne Bodenbelastung	500 000 €
./. Investitionskosten	- 15 000 €
./. Reinvestitionskosten nach 10 a:	10 000 €.
Abzinsung über den Liegenschaftszins (hier 5 %); gerundet	- 6 000 €
./. Reinvestitionskosten nach 20 a:	10 000 €.
dto. gerundet	- 4 000 €
./. Betriebskosten für die Anlage*)	- 46 000 €

Verkehrswert (ohne merkantile Wertminderung)	429 000 €
--	-----------

\*laufenden Betriebskosten für die Anlage sind hier wie folgt zu berücksichtigen:  
Betriebskosten von 3 000 € p.a., Betriebsdauer 30 Jahre; Liegenschaftszins 5 %; z.B. im Raum Stuttgart; entspricht Vervielfältiger von 15,37 d.h.  $3000 \times 15,37 = 46 110 \text{ €}$