

Auf Treu und Glauben anvertraut

Risiken durch Altlasten und Gebäudeschadstoffe und ihre Auswirkungen auf den Beleihungswert



Quelle: Falko Matte © www.fotolia.de

Thomas Schroth

Zur Sicherstellung von Krediten und zur Refinanzierung von mündelsicheren Pfandbriefen benötigen Banken als Sicherheit ein Pfand, das möglichst über eine lange Dauer einen stabilen Wert darstellt. Hierfür eignen sich insbesondere Grundstücke und Gebäude. Altlasten und Gebäudeschadstoffe können den Wert und die Verkäuflichkeit der verpfändeten Immobilie jedoch stark beeinflussen.

Im Rahmen einer Immobilienbewertung in Verbindung mit einem Altlastengutachten können heute Risiken sicher eingeschätzt werden, sofern in den Altlastengutachten klare und für die Banken plausible, verständliche und in Zahlen zu fassende Aussagen gemacht werden. Notwendige Aussagen sind:

- Kosten der Sanierungsmaßnahmen
- Dauer von Sanierungsmaßnahmen
- Nutzungseinschränkungen
- Abwägung von Aufwand und Nutzen

Gerade jetzt bei den Szenarien, die sich in der aktuellen weltweiten Kreditkrise abspielen, zeigt sich mehr denn je die Bedeutung von nachhaltigen Ansätzen bei Immobilienbewertungen von und für Banken. Nur durch konsequente Orientierung an langfristigen Immobilienwerten unter Glättung von Marktschwankungen kann das Entstehen einer Immobilienblase wie in der USA und teilweise auch in Spanien verhindert werden.

Die Grundlage für Nachhaltigkeit und Langfristigkeit wird aus der Definition des Beleihungswertes in § 16 des Pfandbriefgesetzes deutlich: *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 Marktgegeben-*

heiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden.

Obwohl die Beleihungswertermittlungsverordnung, die aus dem Pfandbriefgesetz entwickelt wurde, keinen besonderen Hinweis speziell auf die Altlastenproblematik ausweist, steht in § 18: *sonstige nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände [...] sind durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.*

Über die Beleihungswertermittlungsverordnung hinaus gibt es weitergehende Wertermittlungsrichtlinien der jeweiligen Banken. In diesen Richtlinien wurde das Thema Altlasten bereits heute aufgenommen, mit dem Ziel, dem Risiko mit pauschalen Ansätzen gerecht zu werden. Zwei Zitate aus internen Richtlinien:

1. Bei der Wertermittlung einer mit Altlasten belasteten Immobilie sind die im Rahmen eines Altlastengutachtens ermittelten Kosten der Entsorgung mit einem Faktor von mind. 1,5 zu multiplizieren und dieser Betrag bei der Ermittlung des Beleihungsvorschlages zu berücksichtigen. Bei Gebäudeschadstoffen ist analog den oben genannten Ausführungen zu verfahren.
2. Stellt der Gutachter bei der Besichtigung fest, dass z. B. bei Dacheindeckungen oder Fassaden asbestverdächtigen Materialien vorhanden sind, sind bei der Wertermittlung zwischen 10 €/m² und 15 €/m² als Entsorgungskosten abzuziehen.

Unterschied zwischen Verkehrswert und Beleihungswert

Worin liegt der gedankliche Unterschied zwischen Verkehrswert und Beleihungswert des Gutachters bei der Ausarbeitung der Wertermittlung?

Verkehrswert nach § 194 BauGB

- entstanden als Instrument für städtebauliche Maßnahmen
- strenger Stichtagsbezug
- eingeschränkter Bezug zur Verkäuflichkeit

Beleihungswert

- Bewertung auf Basis nachhaltiger Eigenschaften
- ungewöhnliche Umstände am Stichtag bleiben außer Ansatz
- Zusätzlich zu den ausgewiesenen Werten

müssen klare Aussage zur Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit und zur möglichen Drittverwendungsfähigkeit getroffen werden.

Bleiben die ausgewiesenen Werte im Regelfall nur „Buchwerte“ in den Kreditakten, werden den getroffenen Aussagen neben den ausgewiesenen Werten bei gestörten Kreditverhältnissen besondere Bedeutung beigemessen:

- Kann die Immobilie im üblichen zeitlichen Rahmen veräußert und damit die Kredite zurückgeführt werden?
- Kann die Immobilie vermietet werden um damit Zins und Tilgung der ausstehenden Kredite ganz oder teilweise zu bedienen?
- Besteht die Möglichkeit die Immobilie in einer anderen Weise zu nutzen und dadurch evtl. höhere oder zumindest langfristige Erträge zu erwirtschaften?

Beleihungswertermittlung aus der Praxis – drei Lösungsvarianten

Bei dem Beispielobjekt handelt es sich um eine Werkstatt mit Büro und untergeordneter Ausstellungs- und Verkaufsfläche. Die Restnutzungsdauer beträgt 30 Jahre, der Bodenrichtwert liegt bei 200 €/m². Das Objekt unterliegt der Selbstnutzung (nachhaltige Mietansätze siehe Berechnung in Fall 1).

Die Auskunftsanfrage des Landratsamtes, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz vom März 2008 lautet: „Das Grundstück ist im Altlastenkataster unter der Altlastenflächennummer ABC erfasst. Auf dem Grundstück befindet sich ein CKW-Schadensfall, der durch die ehemalige Nutzung des Geländes durch die Firma XYZ verursacht wurde. Auf dem Standort wurden in der Vergangenheit Bodenluftabsaugmaßnahmen und Grundwasserbehandlungsmaßnahmen durchgeführt. Nachdem über die Bodenluftabsaugung mit verhältnismäßigen Mitteln keine nennenswerten Schadstoffmengen mehr ausgetragen werden konnten, wurden die Bodenluftabsaugmaßnahmen Ende der 90er-Jahre eingestellt. Seit 1999 wird zur Sicherung der abströmenden CKW-Fahne eine Grundwasserentnahme an der höchst belasteten Grundwassermessstelle GWMx durchgeführt. Nach erfolgter Abreinigung des verunreinigten Wassers über Aktivkohle wird es über die Zustrommessstelle GWMx wieder in den Untergrund eingeleitet. Wie aus einem Gutachten hervorgeht, nehmen die CKW-Gehalte im Sanierungsbrunnen, wie auch bei vielen anderen CKW-Fällen, nur sehr langsam ab. Ein Sanierungsende ist derzeit nicht absehbar.“

Stellungnahme zum Thema Kosten im Altlastengutachten

Die jährlich anfallenden Kosten für die Grundwasserbehandlung belaufen sich auf eine Größenordnung von 20 000 € bis 25 000 € inklusive Mehrwertsteuer von 19 %.

VR WERT		besichtigt von : Thomas Schroth VR WERT		Datum 17.10.2008		
Kunde	TerraTech					
Objekt	Vorderland I	1.500 qm				
Strasse, Hs.Nr.	Hinterland II	0 qm				
PLZ, Ort	Gesamt	1.500 qm				
nachhaltige Miete :						
Gewerbe	NFL	qm	Eur/qm/Monat	Miete p.a.	Zins in %	RND-Jahre
Verkaufsfläche	100	8,00	8,00	9.600,00	7,00	30
Werkstatt/Büro	1.000	5,00	5,00	60.000,00	7,00	30
Jahre RND	30	Zins in %	7,00	Boden I (qm)	1.500	
				Eur/qm	200,00	
				Boden II (qm)	0	
				Eur/qm	1,00	
Summe	WFL =	0 qm				
	NFL =	1.100 qm		1.100 qm Gesamtfläche		
Jahresnettokalmmiete (Jahresrohertrag)						69.600 Eur
Bewirtschaftungskosten			Eur/qm	%		
			29,61	46,80%		
Instandhaltungskosten Eur/qm			7,00	7.700 Eur		
Verwaltung			in % 3,00	2.088 Eur		
Mietausfallwagnis			in % 4,00	2.784 Eur		
Betriebskosten Eur/qm			18,18	20.000 Eur		
Altlasten			Summe Bewirtschaftungskosten		32.572 Eur	
Jahresreinertrag						37.028 Eur
Bodenverzinsung aus Teilfläche I						
Bodenwert I						21.000 Eur
Gebäudejahresreinertrag						16.028 Eur
X Vervielfältiger						12,41
Gebäudeertragswert						198.892 Eur
+ Bodenwert I + II						300.000 Eur
Ertragswert						498.892 Eur
Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängel						
Fläche						0 qm
Kosten						0 Eur
Eur						0 Eur
Zustandswert						498.892 Eur
zur Rundung						3.892 Eur
Beleihungswert						495.000 Eur
Entspricht :						7,18 fache Miete
						455 Eur/qm NFL

Fall 1: Berücksichtigung der jährlichen Kosten von 20 000 € (netto ohne Mehrwertsteuer) bei den laufenden Betriebskosten

VR WERT		besichtigt von : Thomas Schroth VR WERT		Datum 17.10.2008		
Kunde	TerraTech					
Objekt	Vorderland I	1.500 qm				
Strasse, Hs.Nr.	Hinterland II	0 qm				
PLZ, Ort	Gesamt	1.500 qm				
nachhaltige Miete :						
Gewerbe	NFL	qm	Eur/qm/Monat	Miete p.a.	Zins in %	RND-Jahre
Verkaufsfläche	100	8,00	8,00	9.600,00	7,00	30
Werkstatt/Büro	1.000	5,00	5,00	60.000,00	7,00	30
Jahre RND	30	Zins in %	7,00	Boden I (qm)	1.500	
				Eur/qm	200,00	
				Boden II (qm)	0	
				Eur/qm	1,00	
Summe	WFL =	0 qm				
	NFL =	1.100 qm		1.100 qm Gesamtfläche		
Jahresnettokalmmiete (Jahresrohertrag)						69.600 Eur
Bewirtschaftungskosten			Eur/qm	%		
			11,43	18,06%		
Instandhaltungskosten Eur/qm			7,00	7.700 Eur		
Verwaltung			in % 3,00	2.088 Eur		
Mietausfallwagnis			in % 4,00	2.784 Eur		
Betriebskosten Eur/qm			0,00	0 Eur		
Altlasten			Summe Bewirtschaftungskosten		12.572 Eur	
Jahresreinertrag						57.028 Eur
Bodenverzinsung aus Teilfläche I						
Bodenwert I						21.000 Eur
Gebäudejahresreinertrag						36.028 Eur
X Vervielfältiger						12,41
Gebäudeertragswert						447.073 Eur
+ Bodenwert I + II						300.000 Eur
Ertragswert						747.073 Eur
Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängel						
Fläche						0 qm
Kosten						0 Eur
Eur						0 Eur
Zustandswert						498.873 Eur
zur Rundung						3.873 Eur
Beleihungswert						495.000 Eur
Entspricht :						7,18 fache Miete
						455 Eur/qm NFL

Fall 2: wie Fall 1, jedoch transparente Ausweisung der Wertminderung durch die Altlast

VR WERT		besichtigt von :	Datum
Kunde	TerraTech	Thomas Schroth VR WERT	17.10.2008
Objekt		Vorderland I	1.500 qm
Strasse, Hs.Nr.		Hinterland II	0 qm
PLZ, Ort		Gesamt	1.500 qm
nachhaltige Miete :			
Gewerbe	NFL	qm	Eur/qm/Monat
Verkaufsfläche	100	8,00	9.600,00
Werkstatt/Büro	1.000	5,00	60.000,00
			Miete p.a.
			Zins in %
			RND-Jahre
Jahre RND	30	Zins in %	7,00
Altlasten - Abzinsung		Boden I (qm)	1.500
		Eur/qm	0,00
		Boden II (qm)	0
		Eur/qm	1,00
Summe	WFL =	0 qm	
	NFL =	1.100 qm	
			1.100 qm Gesamtfläche
Jahresnettokaltemiete (Jahresrohertrag)			69.600 Eur
	Bewirtschaftungskosten	11,43	18,06%
	Instandhaltungskosten	7,00	7.700 Eur
	Verwaltung	in % 3,00	2.088 Eur
	Mietausfallwagnis	in % 4,00	2.784 Eur
	Betriebskosten	Eur/qm 0,00	0 Eur
	Summe Bewirtschaftungskosten		12.572 Eur
Jahresreinertrag			57.028 Eur
	Bodenverzinsung aus Teilfläche I		0 Eur
	Bodenwert I		0 Eur
Gebäudejahresreinertrag			57.028 Eur
X	Vervielfältiger	12,41	
Gebäudeertragswert			707.663 Eur
+	Bodenwert I + II		0 Eur
Ertragswert			707.663 Eur
	Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängel		
	Fläche	0 qm	
	Kosten	Eur/qm 0	0 Eur
Altlasten - Barwert Grundwasserhaltung	(20.000 x 12,41) =		-248.200 Eur
		Zustandswert	459.463 Eur
		zur Rundung	-4.463 Eur
		Beleihungswert	455.000 Eur
Entspricht :	6,61 fache Miete		
	418 Eur/qm NFL		

Fall 3: wie Fall 2, zusätzlich wird der Bodenwert auf die Nutzungsdauer abgezinst

Diese umfassen die Wasserbehandlung, die Wiedereinleitung des gereinigten Wassers in den Boden, den Betrieb der Anlage, Kontrolle, Beprobung und die Reinvestitionskosten.

Transparenz in der Wertermittlung

Grundsätzlich kann wie in Fall 1 dargestellt verfahren werden. Jedoch fehlt die Transparenz. Es wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

1. Ausweis Marktwert/Verkehrswert/Beleihungswert altlastenfrei
2. Abzug der im Altlastengutachten ermittelten Werte

wasserbehandlung. Auch hier ist nicht berücksichtigt, welchen Wert bzw. welches Risiko das Pfand nach 30 Jahren hat.

Durch die Überleitung von Fall 1 zu Fall 2 lässt sich auch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes für die Kapitalisierung des Barwertes gut nachvollziehen (beim Beispiel Kapitalisierungszinssatz für den Beleihungswert $\hat{=}$ Liegenschaftszins) wegen vereinfachter Darstellung). Auf Gutachterebene gibt es bei diesem Punkt immer wieder unterschiedliche Meinungen. Mit Rückgriff auf die WertR 2006 ist jedoch der Liegenschaftszinssatz zu verwenden.

Erfolgt eine Abzinsung des Bodenwertes auf die Restnutzungsdauer der Immobilie, kann dies rechnerisch einfach dadurch dar-

weise, dass die durch die Immobilie gesicherte Finanzierung rechtzeitig vor der angesetzten Restnutzungsdauer zurückgeführt sein muss, weil der Wert der pfandunterstellten Immobilie danach gegen Null geht.

Merkantiler Minderwert

Über die wirtschaftliche, rechnerische Wertminderung hinaus, müssen die Werte gegebenenfalls durch den Ausweis eines merkantilen Minderwert angepasst werden. Ehemals belasteten, jedoch sanierten Grundstücken und Gebäuden 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 von Anfang an unbelastetes Grundstück. Im Schadensrecht wurde für diesen Effekt, der in Einzelfällen als Wertabschlag zu berücksichtigen ist, der Begriff „merkantiler Minderwert“ geprägt, der sich auch in der marktorientierten Wertermittlung von Immobilien eingebürgert hat, obwohl er weder in WertV, WertR noch BelWertV genannt ist. Die Anwendung entspricht ferner der Rechtsprechung des BGH.

Die Wertminderung aufgrund eines „merkantilen Minderwertes“ ist mathematisch kaum bestimmbar, sondern kann nur auf Basis guter Immobilienkenntnisse durch erfahrene Sachverständige abgeschätzt werden. Festzustellen ist jedoch, dass ein „merkantiler Minderwert“ bei wohnwirtschaftlicher Nutzung üblicherweise höher ausfällt als bei gewerblichen Nutzungen, und dass die Wertminderung geringer ausfällt, je besser die Lagequalität und die Marktsituation einzuschätzen ist.

Beispiel: Für ein saniertes Bürogrundstück in sehr guter Lage im Zentrum von Stuttgart ist kein merkantiler Minderwert zu erwarten. Für ein saniertes Wohngebäude im ländlichen Bereich der schwäbischen Alb mit einer vergleichsweise schwachen Marktsituation ist ein sehr hoher Abschlag wahrscheinlich.

Werden bei von Gerichten beauftragten Verkehrswertermittlung in der Regel merkantile Minderwerte von 10 % bis 30 % ausgewiesen, kann bei der Beleihungswertermittlung das daraus resultierende Risiko (fehlende Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit) dazu führen, dass eine Immobilie nicht beleihbar ist. ■

Der Wertabschlag aufgrund eines merkantilen Minderwertes kann auf Basis guter Immobilienkenntnisse abgeschätzt werden

Weiter geht das Gutachten davon aus, dass nach 30 Jahren (Restnutzungsdauer) der Bodenwert dem Richtwert eines unbelasteten Grundstücks entspricht. Beim Beleihungswert ist immer abzurunden, daher nicht der Ausweis mit 500 000 €, sondern mit 495 000 €.

In Fall 2 ergibt sich logischerweise der gleiche Wert, aber ein klarer Ausweis des Wertes für das ungelastete Grundstück und der Abzug des Barwertes aus der Grund-

gestellt werden, dass der Bodenwert im Ertragswertverfahren mit Null angesetzt wird (Fall 3). Diese Art der Darstellung erfolgt durch die analoge Anwendung des § 13 (2) der Beleihungswertermittlungsverordnung „Wertermittlung in besonderen Fällen“. Hier muss bei Restlaufzeiten von weniger als 30 Jahren entweder der Bodenwert über die Laufzeit abgezinst werden oder müssen die Abbruchkosten abgezogen werden. Für die Finanzierung bedeutet diese Vorgehens-