

## Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 1  
27.04.2004

Dipl.-Geol. Ralf Crocoll  
Crocoll Consult GmbH  
Bretten



Von der IHK öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für Altlasten, Schadensfälle und  
Sanierungen im Boden und Grundwasser

### „Altlasten / Kontaminationen“ in der Wertermittlungsverordnung

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 2  
27.04.2004

<b>Vergleichswert- verfahren</b>	<b>§ 14</b>	Berücksichtigung von Abweichungen (wertbeeinflussende Merkmale führen zu Abschlägen)
<b>Ertragswert- verfahren</b>	<b>§ 18</b>	Bewirtschaftungskosten (Betriebs- kosten, die durch sonstige Anlagen laufend entstehen)
<b>Ertragswert- verfahren</b>	<b>§ 19</b>	Berücksichtigung sonstiger wertbeein- flussenden Umstände (Abweichungen vom normalen baulichen Zustand)
<b>Sachwert- verfahren</b>	<b>§ 24</b>	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (Bestimmung der Besei- tigungskosten)
<b>Sachwert- verfahren</b>	<b>§ 25</b>	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussenden Umstände

## „Altlasten / Kontaminationen“ in der Wertermittlungsverordnung

Crocoll.

und in § 5 weitere Zustandsmerkmale

... (5) ... die Bodenbeschaffenheit (... Belastungen mit Ablagerungen), die Umwelteinflüsse ...

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 3  
27.04.2004



Hinweise in der WertV reichen aus

## Informationsquelle zum Altlastenverdacht

Crocoll.

 Kataster bei den Unteren Verwaltungsbehörden

„alt“



kein Verdacht



Altlastenverdacht  
- belassen



Altlastenverdacht  
- erkunden

„neu“



kein Anhaltspunkt



Anhaltspunkte liegen vor  
- belassen



Bodenschutzkataster; keine  
Anhaltspunkte, aber Ver-  
dacht auf Bodenveränderung



Anhaltspunkte liegen vor; -  
Orientierende Untersuchung

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 4  
27.04.2004

## Arbeitshilfe BBodSchG

Crocoll.

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 5  
27.04.2004



## Wichtige Begriffe

Crocoll.

„schädliche Bodenveränderung“

„schädliche Bodenveränderung“ + „stillgelegt“  
= „Altlast“

„entsorgungsrelevante Bodenveränderung“

„kontaminierte Bausubstanz“



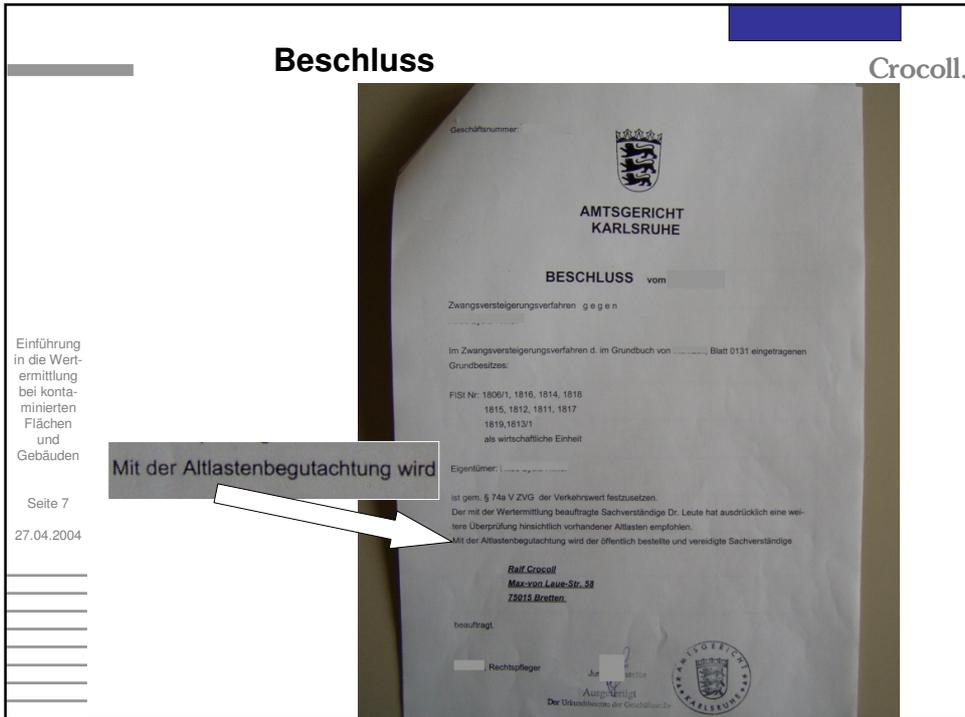
wertbeeinflussende Kontaminationen

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 6  
27.04.2004

# Beschluss

Crocoll.



Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

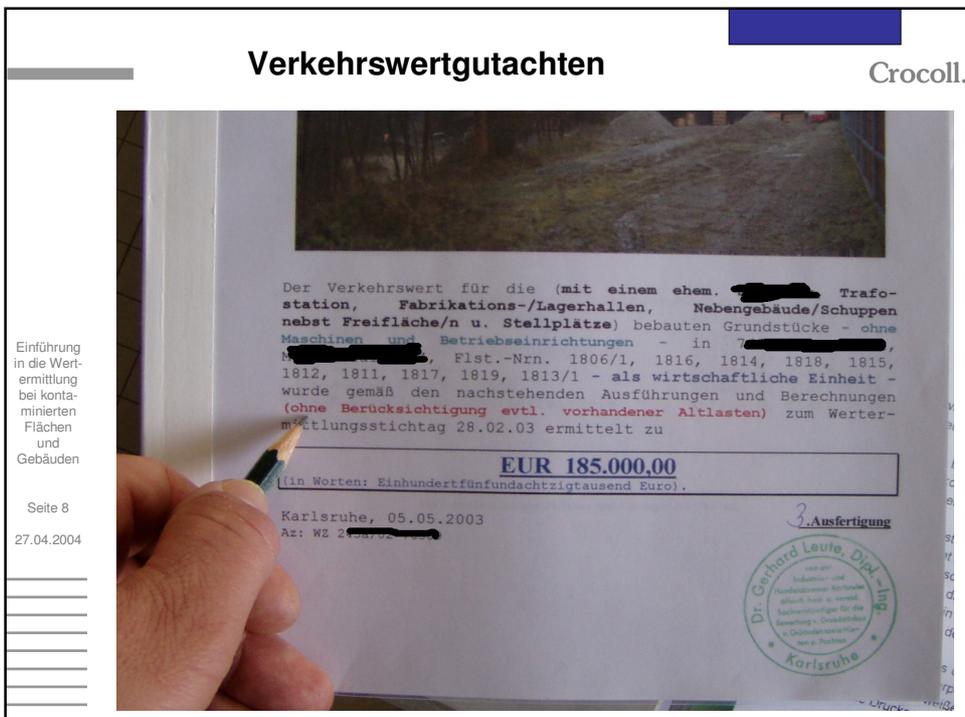
Seite 7  
27.04.2004

Mit der Altlastenbegutachtung wird



# Verkehrswertgutachten

Crocoll.



Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

Seite 8  
27.04.2004

Der Verkehrswert für die (mit einem ehem. **Trafo-station, Fabrikations-/Lagerhallen, Nebengebäude/Schuppen nebst Freifläche/n u. Stellplätze**) bebauten Grundstücke - ohne Maschinen und Betriebseinrichtungen - in **Flst.-Nrn. 1806/1, 1816, 1814, 1818, 1815, 1812, 1811, 1817, 1819, 1813/1 - als wirtschaftliche Einheit - wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen (ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Altlasten) zum Wertermittlungsstichtag 28.02.03 ermittelt zu**

**EUR 185.000,00**

Karlsruhe, 05.05.2003  
Az: WZ 2





## Konsequenz Crocoll.

➔ wertbeeinflussende Kontaminationen sind nicht nur Altlasten

Kontamination	Hinweise durch
 <b>Altlastverdacht</b>	➔ Altlastenkataster der UVB
 <b>schädliche Bodenveränderungen (d.h. relevanter Betrieb noch aktiv)</b>	➔ Nutzung, Bauakten, Zeitzeugen, ggf. Schadensfall bei UVB
 <b>entsorgungsrelevante Bodenveränderung</b>	➔ Bodenkataster der UVB (unvollständig)
 <b>kontaminierte Bausubstanz</b>	➔ Alter, Nutzung, Begehung

Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

Seite 10  
27.04.2004

## Bodenwert eines kontaminierten Grundstücks nach KLEIBER 02

Crocoll.

### Kostentragungspflicht durch Dritten

- Verursacherprinzip
- Gemeinlastprinzip
- Gruppenlastprinzip
- Gewährleistungsansprüche
- Ausgleichsansprüche
- Schadensersatzansprüche

Fiktiver Bodenwert eines nichtkontaminierten Grundstücks

Vergleichspreise, Bodenrichtwerte nichtkontaminierter Grundstücke

-

### Kostentragungspflicht durch Eigentümer

- Eigentümer als
- Verursacher
- Zustandsstörer
- Ausgleichsbetragspflichtiger nach §154 Abs. 1 BauGB bzw. nach abfallbeseitigung-rechtlichen Landesvorschriften
- § 25 BodSchG

Kosten der Erfassung  
- Gefährdungsabschätzung  
- Sanierungsmaßnahmen  
- Überwachung

=

Bodenwert des kontaminierten Grundstücks

Vergleichspreise, Bodenrichtwerte kontaminierter Grundstücke

-

Merkantiler Minderwert

=

Verkehrswert

Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

Seite 11  
27.04.2004

## Verkehrswert nach § 194 BauGB

Crocoll.

Verkehrswert richtet sich nach

- rechtlichen Gegebenheiten („wer muss die Kosten der Sanierung tragen“)
- tatsächliche Eigenschaften (Umfang / Ausmaß der Kontaminationen)

Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

Seite 12  
27.04.2004

## Fallbeispiel: Sanierungspflicht liegt bei Dritten

Crocoll.

➡ Keine Ermittlung der wertbeeinflussenden  
Kontamination



Wert des kontaminierten Grundstücks  
= Wert des nicht-kontaminierten Grundstücks  
- Merkantile Wertminderung (z.B. 10%)  
-----  
= Verkehrswert

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 13  
27.04.2004

## Merkantiler Minderwert

Crocoll.

Hinweis:

„Ein merkantiler Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen-gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht.“  
(BGH Urteil vom 19.09.1985 – VII ZR 158/84-MDR 1986,311)

„... eine solche „Abneigung gegen den Erwerb“  
... so dass ein Abschlag von 10% nicht ungerechtfertigt erscheint ... „ (Dieterich, 08/1988)

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 14  
27.04.2004

## Beispiel: Schreinerei; Überblick

Crocoll.



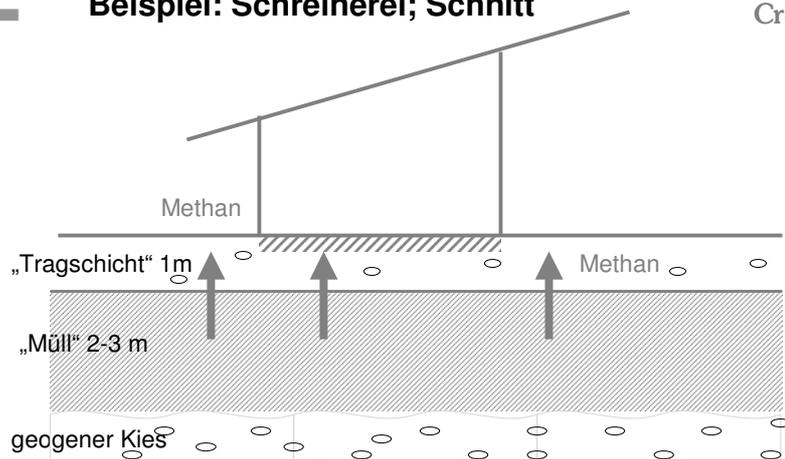
Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 15  
27.04.2004



## Beispiel: Schreinerei; Schnitt

Crocoll.



Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 16  
27.04.2004

Kommunale Altablagerung; nasser Fuß, Grundwasser etwas  
kontaminiert; geringe Methanausgasungen;  
kein Handlungsbedarf !

## Beispiel: Schreinerei; Wertermittlung

Crocoll.

➔ Kostentragungspflicht liegt nicht beim Eigentümer

aber

deutlicher Nachteil wg. „mentaler“ Methanproblematik (merkantiler Minderwert) und Nutzungseinschränkungen bzw. Mehrkosten für Entsorgung

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Wert des nicht-kontaminierten Grundstücks
- Merkantile Wertminderung (z.B. 20%)
= Verkehrswert

Seite 17

27.04.2004

Zusatzinformationen für den Bieter / Kaufinteressenten:  
Kosten-Szenarienbetrachtung der planungsrechtlich  
zulässigen Nutzung!

## Beispiel: Ehemalige Kfz-Werkstatt

Crocoll.



Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 18

27.04.2004

## Beispiel: Ehemalige Kfz-Werkstatt

Crocoll.



Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 19  
27.04.2004


## Beispiel: Ehemalige Kfz-Werkstatt

Crocoll.



Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 20  
27.04.2004


## Beispiel: Ehemalige Kfz-Werkstatt

Crocoll.

Was man sieht:



schlechter Erhaltungszustand → § 25 WertV



Baumängel → § 24 WertV



Abweichen vom Normalzustand → § 19 WertV

wird bei der regelmäßigen Wertermittlung berücksichtigt

- ➡ keine wertbeeinflussenden Kontaminationen
- ➡ kein merkantiler Minderwert
- ➡ Abzüge aufgrund tatsächlicher Eigenschaften (vgl. §194 BauGB)

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 21

27.04.2004



## Beispiel: Ehemalige Kfz-Werkstatt

Crocoll.

angetroffen wurde:

- etwas ölverunreinigte Bausubstanz
- etwas ölverunreinigter Boden

- ➡ keine schädliche Bodenveränderung
- ➡ kein Handlungsbedarf
- ➡ keine besonderen Abweichungen (normale Nutzungsspuren)

aber Hinweis:

- Kosten-Szenarienbetrachtung: 14.000 € Mehraufwand bei Umbauarbeiten

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 22

27.04.2004



## Beispiel: Mehrfamilienhaus

Crocoll.



- Ehemalige Chemische Reinigung
- Boden und Grundwasser durch CKW belastet
- Orientierende Untersuchung und Detailuntersuchung zur Wertermittlung durchgeführt  
→ Sanierungserfordernis
- Kostenschätzung ist erfolgt

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 23  
27.04.2004

Kosten für die Untersuchungen zur Wertermittlung 37.000 €  
(schon erstattet, gehen nicht in die Wertermittlung ein)

## Beispiel: Mehrfamilienhaus, WE

Crocoll.



Betrieb einer Grundwasser-  
reinigungsanlage mit Ableitung  
des gereinigten Wassers in die  
Kanalisation

ca. 40.000 € p.a., Zeit > 10 a  
Kosten pro WE: ca. 5.700 € p.a.

Einführung  
in die Wert-  
ermittlung  
bei konta-  
minierten  
Flächen  
und  
Gebäuden

Seite 24  
27.04.2004

Berücksichtigung als Bewirtschaftungskosten  
gem. § 18 WertV (Ertragswert)

	geminderter Ertragswert
-	Merkantile Wertminderung (10%)
<hr/>	
=	Verkehrswert

