

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

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

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

Seite 2
27.04.2004

„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“

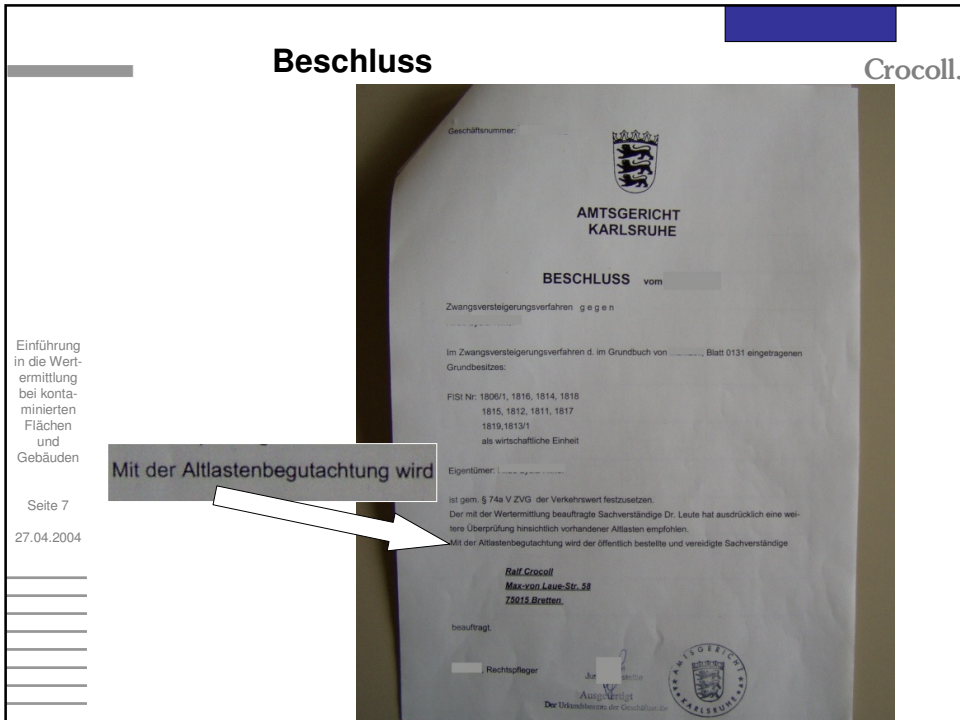
➡ **wertbeeinflussende Kontaminationen**

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

Geschäftsnummer: _____

**AMTSGERICHT
KARLSRUHE**

BESCHLUSS vom _____

Zwangsversteigerungsverfahren gegen _____

Im Zwangsversteigerungsverfahren d. im Grundbuch von _____, Blatt 0131 eingetragenen Grundbesitzes:

FIS-Nr. 1806/1, 1816, 1814, 1818, 1815, 1812, 1811, 1817, 1819, 1813/1 als wirtschaftliche Einheit

Eigentümer: _____

ist gem. § 74a V ZVG der Verkehrswert festzusetzen.

Der mit der Wertermittlung beauftragte Sachverständige Dr. Leute hat ausdrücklich eine weitere Überprüfung hinsichtlich vorhandener Altlasten empfohlen.

Mit der Altlastenbegutachtung wird der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ralf Crocoll
Max-von-Laue-Str. 58
75015 Bretten.

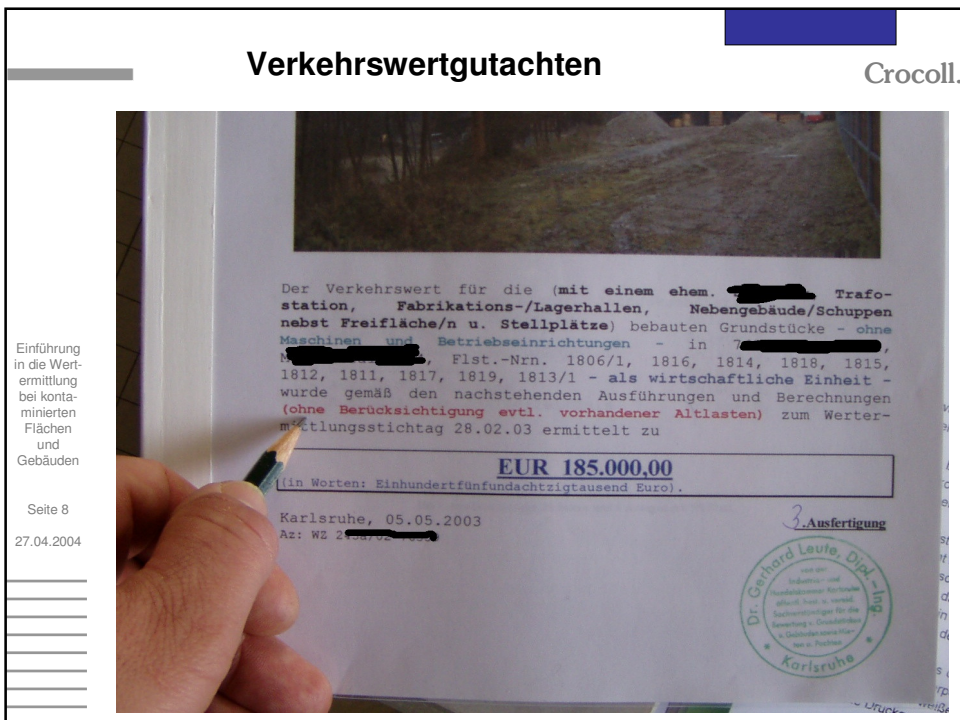
beauftragt.

Rechtspfleger: _____

Ausgeliefert
Der Obmann des Geschäftsbes.

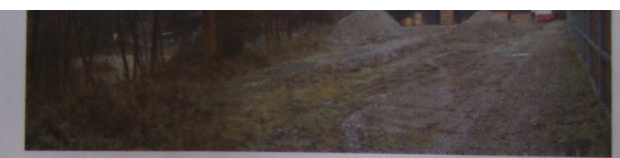
Verkehrswertgutachten

Crocoll.



Einführung in die Wertermittlung bei kontaminierten Flächen und Gebäuden

Seite 8
27.04.2004

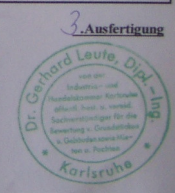


Der Verkehrswert für die (mit einem ehem. _____ Trafostation, Fabrikations-/Lagerhallen, Nebengebäude/Schuppen nebst Freifläche/n u. Stellplätze) bebauten Grundstücke - ohne Maschinen und Betriebseinrichtungen - in _____, Flst.-Nrn. 1806/1, 1816, 1814, 1818, 1815, 1812, 1811, 1817, 1819, 1813/1 - als 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

(in Worten: Einhundertfünfundachtzigtausend Euro).





Karlsruhe, 05.05.2003
Az: WZ 2 _____





Konsequenz Crocoll.

➡ wertbeeinflussende Kontaminationen sind nicht nur Altlasten

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



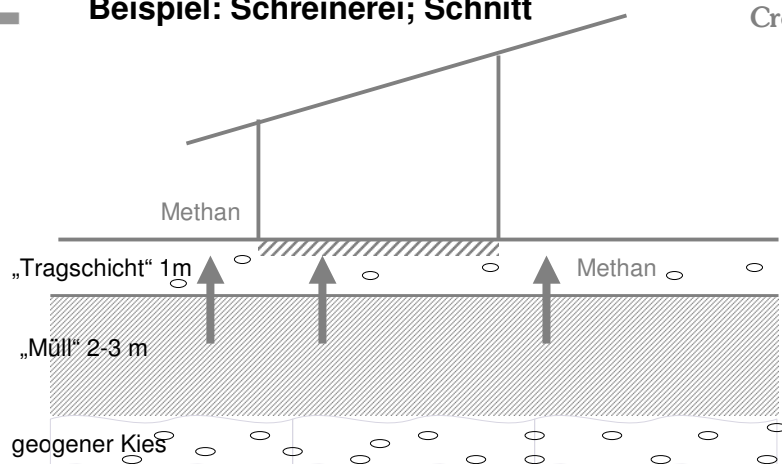
Einführung
in die Wert-
ermittlung
bei konta-
minierten
Flächen
und
Gebäuden

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

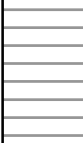
wird bei der regelmäßigen Wertermittlung berücksichtigt

- ➡ 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 |

