



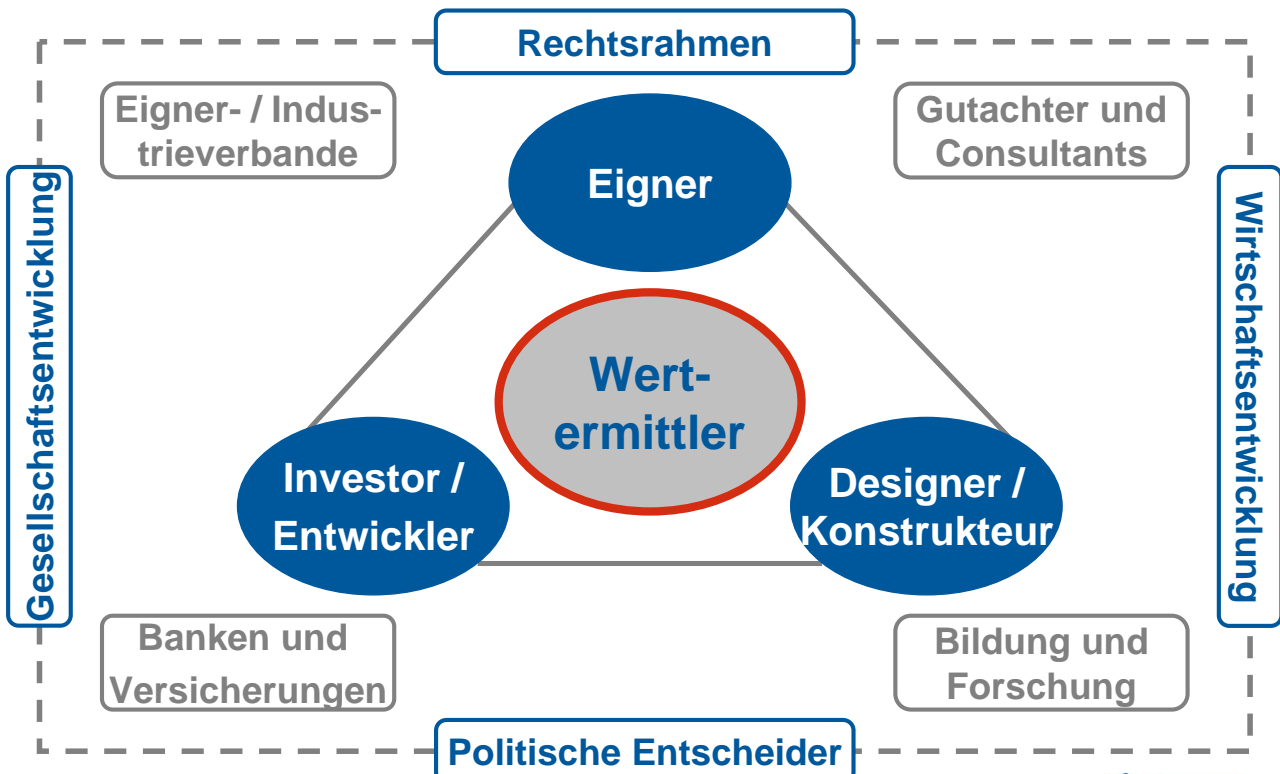
Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke: Einbeziehung brachflächenspezifischer Elemente durch Gutachter

Stephan Bartke, Auerbach – 10. Juni 2010

Überblick

- **Akteurs- und Projektrahmen (I-II)**
- **Rechtliche Grundlagen (I-VI)**
- **Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke (I-X)**
- **Zusammenfassung (I-II)**
- **Hinweise (I-II)**

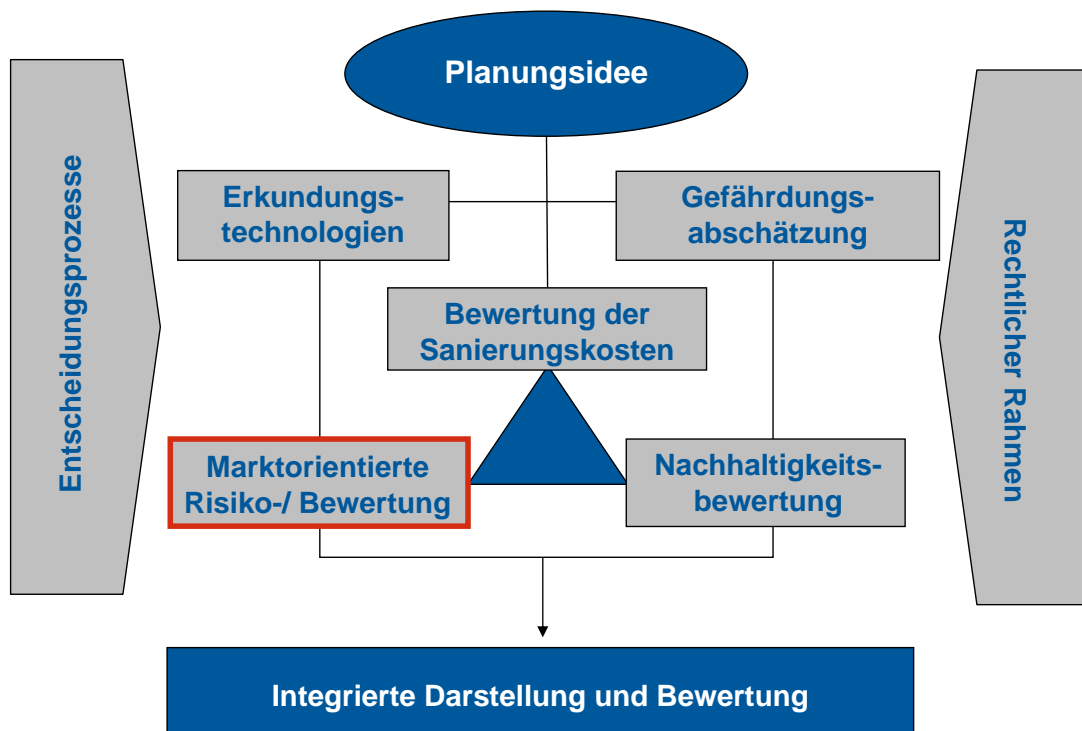
Akteurs- und Projektrahmen I



In Anlehnung an: Bartke, S./ Bleicher A. (2009): „Sustainable Revitalization of Contaminated Areas: The Role of Real Estate Appraisals”, 2nd German Environmental Sociology Summit, UFZ Leipzig, 5.–7. Nov. 2009.



Akteurs- und Projektrahmen II



Rechtliche Grundlagen I

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Drittes Kapitel
 - Erster Teil. Wertermittlung
 - §§ 192 bis 199
- Ab **1. Juli 2010**: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Bis 30. Juni 2010: Wertermittlungsverordnung – WertV
- Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006)
- www.bmvbs.de

Rechtliche Grundlagen II

§ 2 ImmoWertV: **Grundlagen der Wertermittlung**

- Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt [...] und der **Grundstückszustand** am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. [...]

§ 4 (2) ImmoWertV: **Grundstückszustand**

- Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und **tatsächlichen Eigenschaften**, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).
Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand [...] und die **weiteren Merkmale** (§ 6 Absatz 5 und 6).

Rechtliche Grundlagen III

§ 4 (3) ImmoWertV: **Grundstückszustand**

- Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung **insbesondere zu berücksichtigen**, ob am Qualitätsstichtag
 1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
 2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden **Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung** zugeführt werden können,
 3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind [...]

§ 6 (5) ImmoWertV: **Weitere Grundstücksmerkmale**

- Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und **die Bodenbeschaffenheit** wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder **schädliche Bodenveränderungen**. [...]

Rechtliche Grundlagen IV

2.3.4.6 WertR2006: **Bodenverunreinigungen** (Kontamination)

- Die **Wertminderung** von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.
- Dabei hat sich die Sanierung an der baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Abs. 3 BBodschG). Fehlt diese, ist die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erwartende **zulässige Nutzung** zu Grunde zu legen.
- Die Kosten zur Herrichtung für den vorgesehenen Zweck, die auch ohne den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder ohne eine Sanierung der kontaminierten Flächen angefallen wären, sind gegenzurechnen (**ersparte Aufwendungen**).

Rechtliche Grundlagen V

§ 2 BBodSchG: Altlastenbegriff

- (3) **Schädliche Bodenveränderungen** [...] sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die [...] **Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen** für den einzelnen oder die Allgemeinheit [herbeiführen].
- (4) **Verdachtsflächen** [...] Verdacht schädlicher Bodenveränderungen [...].
- (5) **Altlasten** im Sinne dieses Gesetzes sind
 1. [...] Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (**Altablagerungen**), und
 2. [...] Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist [...] (**Altstandorte**),
durch die schädliche Bodenveränderungen [...] hervorgerufen werden.
- (6) **Altlastverdächtige Flächen** [...] sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen [...] besteht.

Rechtliche Grundlagen VI

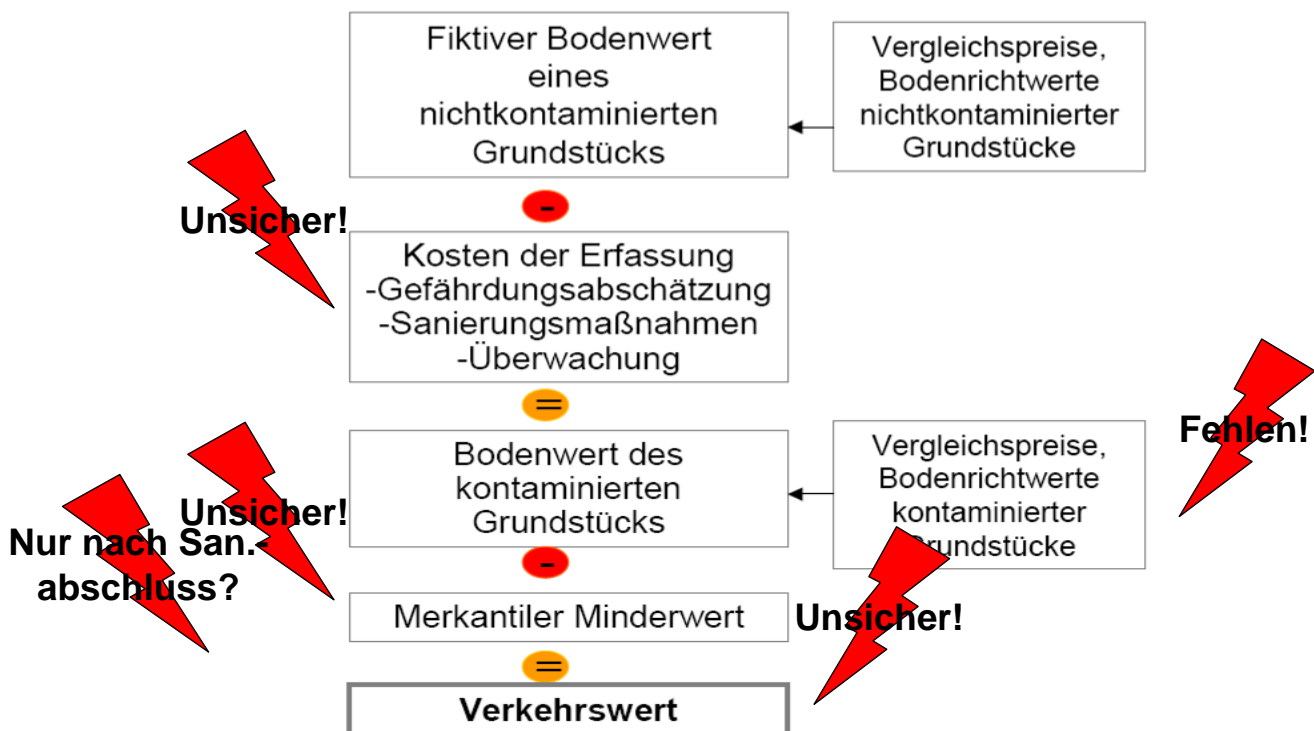
Zusammenfassung

- Vornutzungslasten wie Altlasten oder Kontaminationen sind als tatsächliche Eigenschaften eines Grundstücks bewertungsrelevant
- In gutachterlichen Wertermittlung sollten sie daher berücksichtigt werden (über pauschalisierte Ansätze oder Ausschlussannahmen hinaus)
- Eine explizite Bewertungsmethode wird nicht vorgegeben

Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke I

- Konsens: Altlasten bedeuten eine Wertminderung von Grundstücken
 - **Defizite in praktischer Verkehrswertermittlung** bei Vorliegen ökologischer Lasten
 - Für Investoren stellt ein Grundstückserwerb eine risikobehaftete Investition dar, deren Attraktivität durch Unsicherheiten in Frage gestellt wird.
 - Wertermittlungssachverständigen fehlt eine klare Empfehlung, wie die mit Altlasten verbundenen und am Markt wahrgenommenen Unsicherheiten zu bewerten sind.
- **Notwendigkeit einer nachvollziehbaren Quantifizierung** und wirtschaftlichen Risikoabschätzung.

Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke II



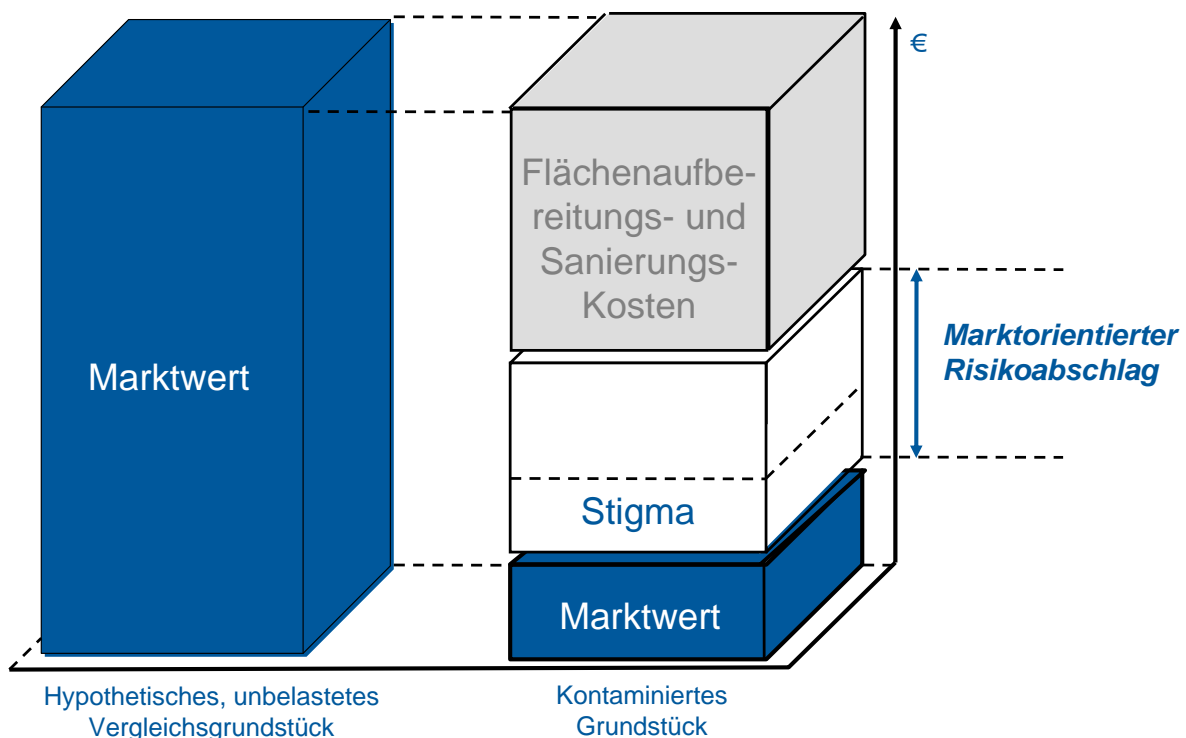
Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke III

- Was wäre das Grundstück zunächst ohne Berücksichtigung der Kontaminationen wert? → *Bewertungsmodell*
- Ist Zustand, auf den sich die Bewertung bezieht, wegen Kontaminationen evtl. nicht erreichbar? → *Zulässigkeit von Vorhaben*
- Gibt es kontaminationsbedingte Einschränkungen in der Nutzung? → *Art und Maß baulicher Nutzung*
- Welche kontaminationsbedingten Mehrkosten sind vom (nächsten) Eigentümer aufzuwenden, damit Zustand erreicht wird, auf den sich die Bewertung bezieht? → *Kostenlast aus der Perspektive des Eigentümers, Erwerbers*
- Besteht merkantiler Minderwert? → *Marktorientierter Risikoabschlag*

Quelle und in Anlehnung an: Morgenstern, M. (2008), Schnittmengen (und Schnittstellen): Berücksichtigung von Altlasten bei der Wertermittlung, Seminar: "Verkehrswertermittlung und Altlastenbearbeitung im Gespräch", Nürnberg 20.10.2008: <http://www.itv-altlasten.de/85.0.html>.

Seite 13

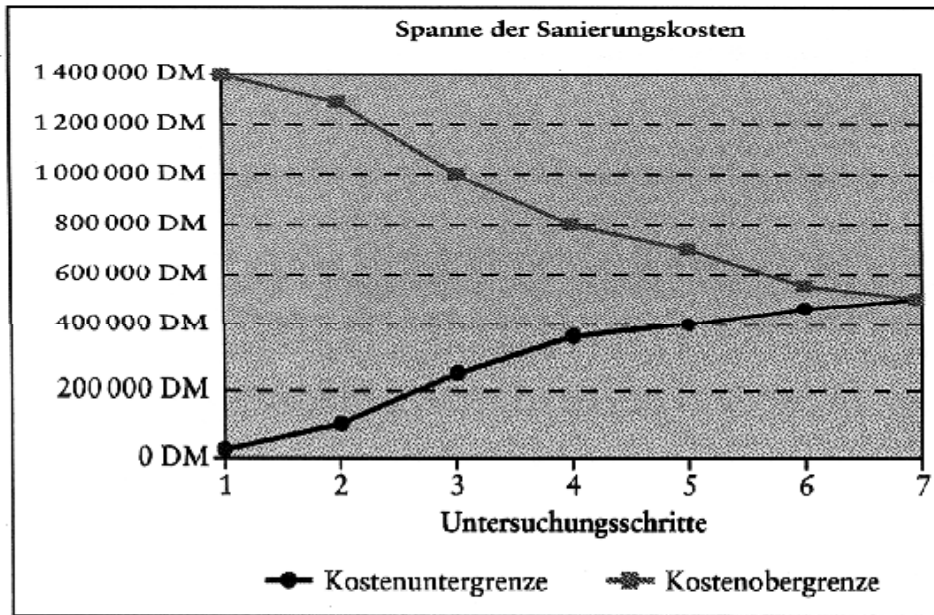
Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke IV



In Anlehnung an: Bartke, S./ Schwarze, R. (2009): Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke: Neue Wege zur transparenten Quantifizierung merkantiler Minderwerte, in GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 20(4), 195–202.

Seite 14

Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke V



(1 = Grobanalyse, 2 = Historische Erkundung, 3 = Orientierende Untersuchung, 4 = Detailuntersuchung, 5 = Sanierungsuntersuchung, 6 = Sanierungsplanung, 7 = Sanierungsdurchführung)

Quelle: Dodt, Jürgen; Kerth, Michael; Mark, Harald; von de Griet, Bas: Quantifizierung des Objektrisikos durch Boden- und Bausubstanzverunreinigungen bei der Wertermittlung, in: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 1997, Nr. 6, S. 357-361



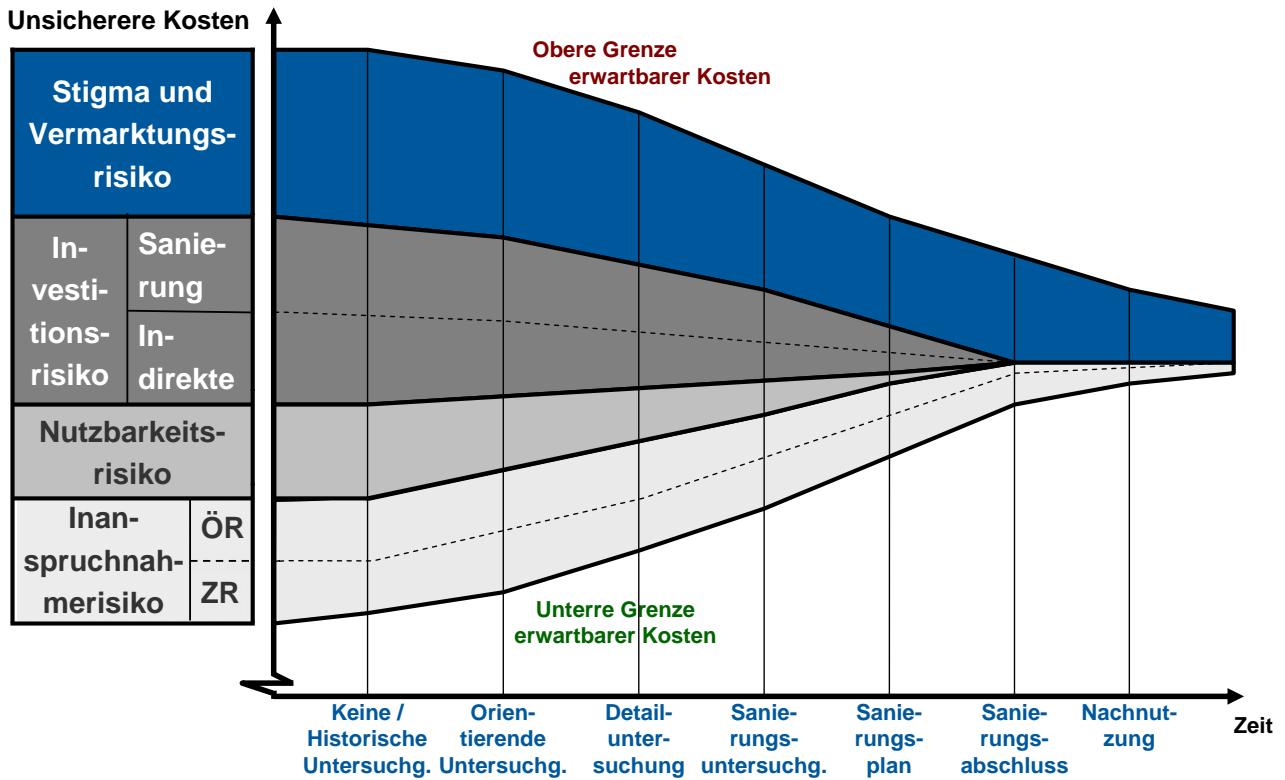
Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke VI

Stigma und Vermarktungsrisiko		Befürchtung von Folgekosten oder negativer Einflüsse (etwa auf Gesundheit) trotz adäquater Sanierung. Erhöhte Haltedauer bzw. erhöhter Vermarktungsaufwand.
In-vestitionsrisiko	Sanierung	Investitionsrisiken aufgrund unsicherer Sanierungskosten und unsicherer sonstiger Kosten, etwa für die Beseitigung nicht gefahrenrelevanter aber belasteter Abfälle.
	In-direkte	
Nutzbarkeitsrisiko		Eingeschränkte Nutzung wegen Restriktionen.
Inanspruchnahmrisiko	ÖR	Unsichere Inanspruchnahme gem. öffentlichen Rechts (Gefahrenabwehr) oder Zivilrechts (Schadenersatz).
	ZR	

In Anlehnung an: Bartke, S./ Schwarze, R. (2009): Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke: Neue Wege zur transparenten Quantifizierung merkantiler Minderwerte, in GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 20(4), 195-202.



Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke VI

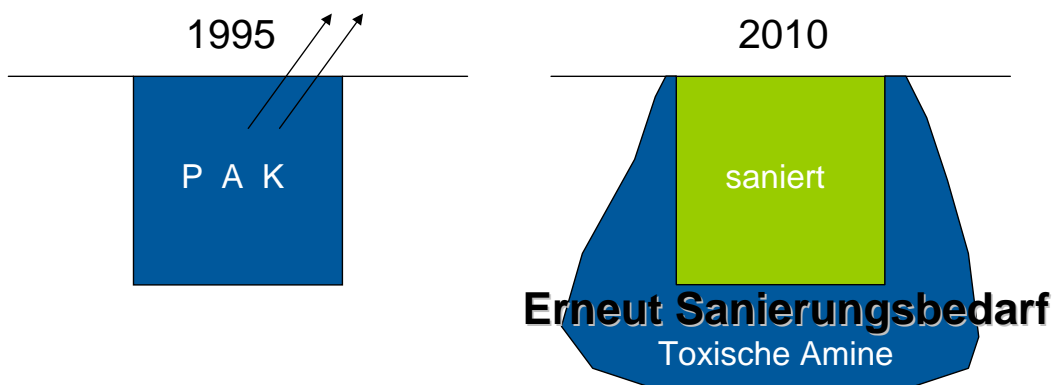


In Anlehnung an: Bartke, S./ Schwarze, R. (2009): Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke: Neue Wege zur transparenten Quantifizierung merkantiler Minderwerte, in GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 20(4), 195–202.

Seite 17

Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke VII

- Mit Teerölen kontaminiertes Gelände 1995 vollständig saniert.



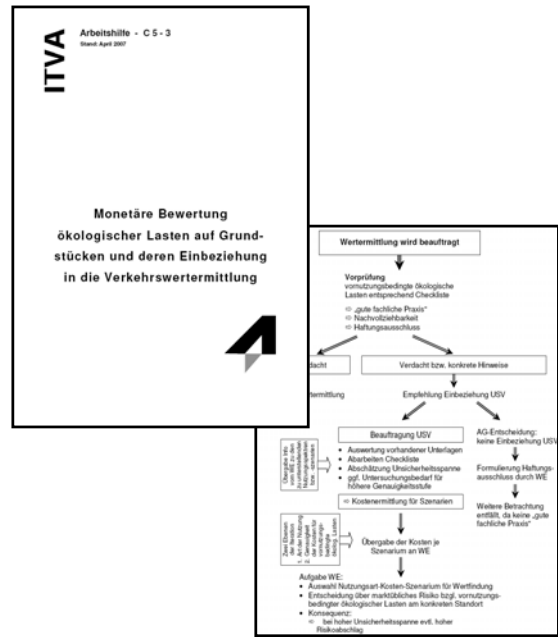
Aktuell: Diskussion über bisher vernachlässigte toxische Amine und heterozyklische Stickstoffverbindungen (teils kanzerogen!); bes. bei Textil-, Militär- und Carbochemie-Altstandorten → Aufleben des Inanspruchnahmerisikos

Seite 18

Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke VIII

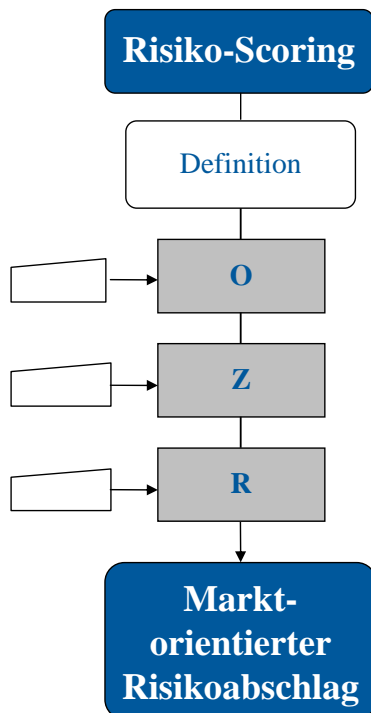
Zusammenarbeit Wertermittlungs- und Umweltsachverständige

- Grundlagen für die Zusammenarbeit Wertermittler (WE) und Umweltsachverständige (USV) erarbeitet (ITVA):
 - Risikominimierung durch Verzahnung umweltfachlicher und baufachlicher Wertermittlung
 - Durch USV Ermittlung und Monetarisierung der Inanspruchnahme- und Investitionsrisiken
- Zu Umgang mit verbleibenden ökonomischen Unsicherheiten (Kostenspannen) Arbeitshilfe in Planung.



Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke IX

Methodik Marktorientierter Risikoabschlag (MRA)



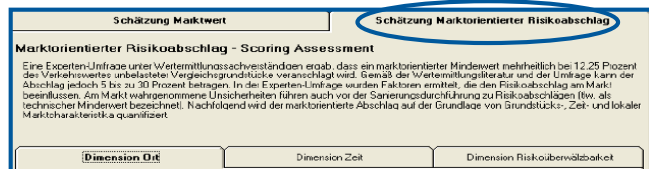
Definition: Minderwert für „Rest-Unsicherheiten“ = Marktorientierter Risikoabschlag (MRA)

Dimension Ort (O):
Risiko-Scoring lokaler Faktoren

Dimension Zeit (Z):
Informationelles Risiko

Dimension Risikoüberwältzbarkeit (R):
Marktdynamik, Versicherbarkeit von Risiken

Bestimmung des Bewertungsobjekt spezifischen Marktorientierten Risikoabschlags (MRA)



Literaturhinweise

- ITVA Arbeitshilfen des Fachausschuss Flächenrecycling C5 → www.itv-altlasten.de
- Crocoll, R. et al. (2007), Altlasten im Grundstücksverkehr : Wertermittlung kontaminierter Flächen, in *wlb* (Supplement TerraTech) 51(10), TT6-TT9.
- Kerth, M./ Griendt, B. van de (2000), „Monetäre Bewertung des »Altlastenrisikos«, in Franzius, V. et al. (Hrsg.): Handbuch der Altlastensanierung – Loseblattsammlung, 22. Erg.-Lfg. 2. Aufl., 11232, Heidelberg: C. F. Müller.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2008), Wertermittlung von kontaminierten Flächen im Spannungsfeld der Bauleitplanung, Karlsruhe: www.lubw.baden-wuerttemberg.de.
- SLUG (2001) (Hrsg.), Materialien zur Altlastenbehandlung 2001 : Marktorientierte Bewertung altlastenbehafteter Grundstücke : Methodische Grundlagen [...], Dresden: SLUG (http://www.umwelt.sachsen.de/lfug/documents/mza3_01.pdf).
- Bartke, S./ Schwarze, R. (2009): Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke: Neue Wege zur transparenten Quantifizierung merkantiler Minderwerte, in *GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert* 20(4), 195–202.

Zusammenfassung I

- Die Wertermittlung vornutzungsbelasteter Grundstücke erfolgt im Kontext diverser interessierter Akteure und erfordert die Einbeziehung brachflächenspezifischer Elemente durch die Gutachter.
- Eine legal definierte Methodik zur Ermittlung der Wertminderung aufgrund vorhandener Vornutzungslasten existiert nicht – jedoch sind Verfahren „Guter Praxis“ beschrieben.
- Diese sollen von den Gutachtern eingefordert werden, d.h. insbesondere Zusammenarbeit mit Umweltsachverständigen und transparente Quantifizierung von Risiken.

Zusammenfassung II

- Zur transparenten Quantifizierung der am Markt wahrgenommenen Unsicherheiten ist mit dem MRA
 - eine Methodik konzipiert und
 - im Rahmen der **SAFIRA II** Megasite Management Toolsuite implementiert.

Kontakt | Impressum | Glossar | Sitemap | Intern

www.ufz.de/safira2

START UFZ FACHBEREICHE FORSCHUNG JOBS/AUSBILDUNG SERVICE AKTUELLES/PRESSE

» Forschung » Schwerpunkte » Flächenrevitalisierung

Flächenrevitalisierung - Strategien und Technologien (SAFIRA II)

Im Rahmen des SAFIRA II Forschungsprogramms entwickeln Wissenschaftler des Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ mit verschiedenen Partnern aus Wissenschaft, Politik und Praxis Strategien und Technologien zur Förderung einer beschleunigten, effizienten und nachhaltigen Revitalisierung großflächiger, industriell oder militärisch genutzter Areale mit komplexen Kontaminationen. Es ist das Ziel von SAFIRA II, ein Flächenrecycling für neue, optimierte Nachnutzungen ebenso wie die Sanierung und Inwertsetzung unterausgenutzter und vornutzungsbelasteter Standorte mit innovativen und praxistauglichen Ansätzen zu unterstützen.



Alte Industrie- und Bergbaustandorte sind häufig hochgradig mit Schadstoffen belastet. Erst durch die Revitalisierung solcher Standorte ist eine erneute Nutzung möglich wie beispielsweise durch neue Industrieanlagen.
Foto: André Künzelmann/UFZ

Im Gegensatz zu anderen Forschungsarbeiten sind die besonderen Kennzeichen des SAFIRA II Programms die Fokussierung auf diese sogenannten → **Megasites** sowie die für eine erfolgreiche Revitalisierung notwendige ganzheitliche Betrachtung durch die Integration von Technologie- und Managementansätzen.

Auf dieser Internetseite geben wir Ihnen einen Überblick zu unseren Arbeiten in SAFIRA II. Die Forschungsergebnisse richten sich insbesondere an qualifizierte Ingenieurbüros, Fachplaner, Consultants, Megasiteeigentümer und Investoren, Stadt- und Regionalplaner sowie interessierte Wissenschaftler, Bürgerinnen und Bürger.

Ansprechpartner

SAFIRA II

Technologien und Strategien für optimiertes Flächenrecycling.

Ansprechpartner sind:

Stephan Bartke
Tel.: +49 (0)341 235 1683
✉ stephan.bartke@ufz.de

Martin Bittens
Tel.: +49 (0)341 235 1682
✉ martin.bittens@ufz.de

Aktuell

2. TASK Symposium
30. Juni - 01. Juli 2010 im Volkspalast Leipzig

Auf Altlasten bauen Strategien und Technologien
Made in Germany

Start
UFZ
Fachbereiche
Forschung
Schwerpunkte
2010 - Jahr der Biodiversität
Biodiversität
Flächenrevitalisierung
Megasite
Management System
Innovative Technologien
Klimaforschung
Technologien
Umweltchemikalien
Methoden der Umweltforschung
Forschungsprogramme (PDF II)
Projekte
UFZ & Partner
Jobs/Ausbildung
Service
Aktuelles/Presse

Vielen Dank!

Kontakt:

Dipl.-Volksw. Stephan Bartke
stephan.bartke@ufz.de

Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ
Department Ökonomie, Department Grundwassersanierung
Permoserstraße 15
04318 Leipzig

www.ufz.de/safira2

www.task-leipzig.info