

# Bedeutung des Altlastenverzeichnisses für die Immobilienbewertung

---

Dr.-Ing. Martin Töllner

## 1 Einführung

Im nachfolgenden Beitrag werden Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungen vereinfachend unter dem Oberbegriff Altlasten zusammengefasst. Eine Ausdifferenzierung entzieht sich oft dem Kenntnisstand des Sachverständigen für Immobilienbewertung. Die genaue Benennung der jeweils vorliegenden Altlasten bleibt dem dafür qualifizierten Fachmann überlassen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass von Altlasten aller Art ein erhebliches Wertminderungspotential ausgehen kann, welches zu berücksichtigen ist.

Die Bodenbeschaffenheit gehört gemäß § 6 Abs. 5 ImmoWertV zu den Eigenschaften und zur sonstigen Beschaffenheit eines Grundstücks, die bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind. Das Problem für den Sachverständigen für Grundstückswertermittlung besteht darin, dass er es mit einer Materie zu tun hat, die er im wahrsten Sinne des Wortes nur oberflächlich erfassen kann und in ihrer Tiefe nicht ansatzweise zu durchdringen vermag.

Der Sachverständige trägt ein Haftungsrisiko, wenn er grob fahrlässig oder gar vorsätzlich Tatsachen, die wertrelevant sein könnten, außer Acht lässt. D.h., dass er alle Erkenntnisquellen über Altlasten nutzen und Verdachtsmomenten nachgehen muss.<sup>1</sup>

Neben der Inaugenscheinnahme bei Ortstermin gehören dazu eine historische Betrachtung und eine Abfrage des Altlastenverzeichnisses. Zur Einschätzung des vorhandenen Gefährdungspotentials sollte sich der Sachverständige – wie z.B. bei Bauschäden auch – auf die Sachkunde eines entsprechenden Spezialisten stützen.

## 2 Auswirkungen von Altlasten auf den Verkehrswert

Altlasten können den Verkehrswert von Grundstücken erheblich beeinflussen. Dies kann so weit gehen, dass der Wert eines Grundstücks völlig zunichte gemacht wird. Um die Auswirkungen beurteilen zu können, braucht der Sachverständige belastbare Informationen, anhand derer er abschätzen kann, ob Belastungen vorliegen und wie weit diese wertrelevant sein können.

Dabei sind zwei grundsätzliche Fälle zu berücksichtigen: zum einen die Einschränkung der aktuellen Nutzung durch Altlasten und zum anderen die Einschränkung alternativer bzw. nachfolgender Nutzungen.

### 2.1 Einschränkungen bei der Nutzbarkeit

Besteht ein Altlastenverdacht, ist zu prüfen ob die vermuteten bzw. vorhandenen Altlasten geeignet sind, die aktuelle Nutzung des Grundstücks einzuschränken. Schränkt die Bodenverunreinigung die aktuelle Nutzung nicht ein, wird ein Eingriff in den Boden erst später notwendig, wenn z.B. die baulichen Anlagen erneuert werden müssen, so ist der Werteinfluss ggf. entsprechend klein, da die Kosten für eine Sanierung in zeitlicher Ferne liegen und über die Diskontierung „schrumpfen“. Beispielsweise beträgt der Diskontierungsfaktor bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und einem Liegenschaftszins von 7 % 0,13 – das heißt, dass in 30 Jahren aufzuwendende Sanierungskosten von 100.000 € einen heute zu berücksichtigenden Barwert von 13.000 € haben.

Allerdings kann diese Rechnung schnell zur „Milchmädchenrechnung“ werden, da – eigentlich zu erwartende, über die Inflation hinausgehende – Kostensteigerungen ebenso wenig berücksichtigt werden, wie das Risiko, dass ein Eingriff in den Boden ggf. erheblich früher notwendig werden kann.

---

<sup>1</sup> Vergleiche Wolfgang Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage 2010, Seite 880

## 2.2 Wertminderungen

Grundsätzlich ist die Kontamination des Grundstücks bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn die Sanierungslast vom jeweiligen Eigentümer zu tragen ist und dafür kein Dritter einsteht. Ob es bei einem entsprechend hohen Handlungsbedarf zu negativen Bodenwerten kommen kann, ist abschließend nicht geklärt. Kleiber hält dies nicht für abwegig.<sup>2</sup>

In Anbetracht der Problematik haben sich in der Praxis drei unterschiedliche Verfahren entwickelt:<sup>3</sup>

- 1.) Verkehrswertermittlung unter Ausklammerung der vermuteten oder verifizierten Altlast mit Hinweis auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung für den Verkaufsfall bzw. Hinweis auf externe Kostenermittlung durch ein gesondertes Gutachten.
- 2.) Berücksichtigung der Wertminderung durch Altlasten in Höhe der Sanierungskosten.
- 3.) Berücksichtigung der Wertminderung durch einen pauschalen Wertabschlag.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches Verfahren er für angemessen hält. Grundsätzlich sollte er sich dabei nach den Gepflogenheiten des Marktes richten, also eruieren, wie ein „gewöhnlicher Marktteilnehmer“ den Nachteil der Bodenbelastung berücksichtigen würde.

## 2.3 Merkantiler Minderwert

Selbst wenn ein entsprechender Handlungsbedarf nicht festgestellt worden ist, kann eine Altlastenverdachtsfläche bereits dermaßen stigmatisiert sein, dass sie praktisch nicht mehr veräußerbar ist.<sup>4</sup> Altlasten gehören zu den Eigenschaften eines Grundstücks, auf die der Markt äußerst sensibel reagiert.

Auch nach der Sanierung der Altlast bleibt der Verdacht bestehen, dass vielleicht nicht alles erfasst und beseitigt wurde. Auch ist der Einfluss von Altlasten auf Nachbargrundstücken nicht immer eindeutig zu bestimmen.

Hier muss der Sachverständige überlegen, ob ein aus Sicht der Marktteilnehmer wertrelevantes Risiko besteht. Sieht er ein solches Risiko nicht, ist kein Marktabschlag vorzunehmen. Bejaht er hingegen diese Frage, ist in der Regel ein Marktabschlag vorzunehmen, der sich im Allgemeinen in Prozent des ermittelten Bodenwertes bemisst (z.B. Marktabschlag in Höhe von 5 % des ermittelten Bodenwertes). In jedem Fall muss er seine Schlussfolgerungen begründet darlegen.

## 2.4 Risiko vs. Unwägbarkeit

Bei der Berücksichtigung von Bodenbelastungen sollte sich der Sachverständige darüber im Klaren sein, ob das Risiko, das von den vorhandenen bzw. angenommenen Altlasten ausgeht, durch ihn oder einen dafür qualifizierten Sachverständigen eingegrenzt werden kann oder ob darüber hinaus Unwägbarkeiten bleiben.

Bei einem Risiko sind die Wahrscheinlichkeiten, also z.B. das Ausmaß der Bodenbelastung hinlänglich bekannt, so dass die maximal aufzuwendenden Kosten ebenso wie die Wahrscheinlichkeit, dass sie aufgewendet werden müssen, erfasst und bewertet werden können.

Im Unterschied zum Risiko sind bei der Unwägbarkeit die vorhandenen Belastungen und deren Auswirkungen (Sanierungskosten, Folgekosten etc.) nicht bekannt. Man kann also auf einer bekannten Basis entscheiden, ob das Risiko zu groß erscheint oder nicht. Hingegen kann man eine Unwägbarkeit nicht quantifizieren und bewerten. Es gibt keinen Hinweis auf ihre Größe bzw. die Wahrscheinlichkeit des Eintretens.<sup>5</sup>

Aus diesem Grund wird häufig ein Wert ohne Einfluss des Altlastenverdachts ausgewiesen. Die zu erwartenden (und gesondert zu ermittelnden Sanierungskosten) sind dann von dem ermittelten, lastenfreien Verkehrswert abzuziehen.

---

<sup>2</sup> Vergleiche Wolfgang Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage 2010, Seite 878

<sup>3</sup> Vergleiche Wolfgang Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage 2010, Seite 879

<sup>4</sup> Vergleiche Wolfgang Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6. Auflage 2010, Seite 878

<sup>5</sup> Vergleiche Rolf Dobelli, *Die Kunst des klugen Handelns*, Seite 125 ff.

## **3 Zusammenfassung**

### **3.1 Fazit**

In der Regel ist der Grundstückssachverständige nicht in der Lage, das Ausmaß einer Altlast zu erfassen und die Kosten zu benennen. Selbst das Erkennen von Altlasten entzieht sich in der Regel seinen Fähigkeiten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung können nur auffällige bzw. offensichtliche Bodenveränderungen erkannt werden und der Sachverständige ist auf Hinweise des Eigentümers bzw. Nutzers angewiesen. Die Beteiligten haben jedoch nicht immer ein Interesse an der vollständigen Aufklärung aller Sachverhalte.

Eine historische Recherche durch den Sachverständigen über das in den vorliegenden Unterlagen Offensichtliche hinaus ist nur schwer und im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens aufgrund des engen zeitlichen Rahmens wirtschaftlich kaum leistbar. Eine Abfrage des Altlastenverzeichnisses kann zumindest die historische Recherche ersetzen und stellt somit für den Sachverständigen eine angemessene Maßnahme dar, einen „Anfangsverdacht“ zu bejahen oder zu verneinen.

Die Kosten der Abfrage können bei kleineren Objekten 10 % der Honorarsumme ausmachen, bei größeren Objekten sinkt der Anteil, so dass gerade bei hochpreisigen Objekten eine Abfrage in jedem Fall angemessen ist. Das Unterlassen einer Abfrage des Altlastenverzeichnisses hingegen erscheint sowohl in Hinblick auf das Haftungsrisiko des Sachverständigen, als auch in Bezug auf die Pflichten gegenüber seinem Auftraggeber als unangemessen.

Ergibt sich aus der Abfrage ein Verdacht, hat der Sachverständige in seinem Gutachten darauf hinzuweisen. Er muss dann entscheiden, ob er den Verdacht

- a) durch einen Wertabschlag einpreist,
- b) einen Wert ohne Belastung ausweist und auf ggf. anfallende Kosten hinweist oder
- c) die Kosten ermitteln lässt und diese in seinem Gutachten berücksichtigt.

Während a) nur in Frage kommt, wenn entweder nur ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen ist oder die Kosten vollständig bekannt sind (z.B. wenn ein Bodengutachten vorliegt), wird er b) und c) nur in Absprache mit seinem Auftraggeber wählen können.

### **3.2 Vorschläge für Empfehlungen**

Anknüpfend an die Zielfragen des Workshops 1 des Altlastentags 2012 stellt der Autor folgende Empfehlungen aus Sicht des Sachverständigen auf:

- 1.) Das Altlastenverzeichnis ist für die Grundstückswertermittlung ein wesentlicher Bestandteil der Grundlagenermittlung. Neben der Ortsbesichtigung erhält der Sachverständige hier belastbare Hinweise auf mögliche Altlasten. Eine Abfrage des Altlastenverzeichnisses stellt somit auch eine Begrenzung seines Haftungsrisikos dar.
- 2.) Informationen über Altlasten – auch über Altlastenfreiheit – sollten möglichst flächendeckend zur Verfügung stehen.
- 3.) Der Zugang sollte – auch für potentielle Käufer – so einfach wie möglich gestaltet werden.
- 4.) Die Auskunftserteilung sollte so kurzfristig wie möglich erfolgen, um die Ergebnisse im Gutachten berücksichtigen zu können bzw. falls erforderlich weitere Untersuchungen anstoßen zu können. Stehen Kaufentscheidungen an, ist ein Gutachten mitunter innerhalb von einer Woche zu erstatten.
- 5.) Eine Zusammenfassung aller Geo-Informationen auf einer Oberfläche ist unter dem Aspekt des Zeitaufwandes wünschenswert.
- 6.) Auch „sanierte“ Altlasten sollten im Altlastenverzeichnis dokumentiert werden, um ggf. einen merkantilen Minderwert begründen oder verneinen zu können.

### **3.3 Der Autor**

Dr.-Ing. Martin Töllner, Architekt und Stadtplaner, ist von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Dr.-Ing. Martin Töllner ist mit seinem Büro im Bereich der Bewertung von Gewerbe- und Fondsimmobilien und darüber hinaus als Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen und als Referent im Bereich Immobilienbewertung tätig.

### **3.4 Kontaktdaten**

Töllner Immobilienbewertung  
Theaterstraße 1  
30159 Hannover

Tel.: 0511 - 45 930 680

Fax: 0511 - 45 930 686

[www.toellner-immobilienbewertung.de](http://www.toellner-immobilienbewertung.de)  
[bureau@toellner-immobilienbewertung.de](mailto:bureau@toellner-immobilienbewertung.de)