

Bewertung ökologischer Lasten

In jedem Wirtschaftssystem spielen Immobilien eine maßgebende Rolle. Sie stellen Investitionsobjekte dar, sind Transaktionsgüter und tragen zur Geldschöpfung durch hypothekarische Beleihung bei. Zur Gewährleistung der erforderlichen Rechtssicherheit und Publizität für die Marktteilnehmer im Umgang mit Immobilien hat sich eine Reihe spezialgesetzlicher Vorschriften entwickelt.

Zudem zeichnen sich Immobilien durch eine lange Lebensdauer und eine geringe Umschlaghäufigkeit aus, wodurch – im Gegensatz zu anderen Assets – tagesaktuelle Preise, die allen Marktteilnehmern zugänglich sind, nicht vorliegen. Die Wertermittlung erfolgt durch Sachverständige im Zuge der Bewertung, die aus unterschiedlichen wirtschaftlichen Motiven wie zB Kauf, Beleihung, Feststellung der Bemessungsgrundlage für Besteuerung und Projektentwicklung erforderlich wird. Die Marktteilnehmer haben hierbei einen Anspruch auf rechtssichere (nachvollziehbar, reproduzierbar), marktgerechte und sachlich korrekt ermittelte Bewertungsergebnisse. Nur dadurch ist eine Stabilität im Geschäftsverkehr mit Immobilien gewährleistet. Zur Ermittlung des Marktwertes hat die Bewertungswissenschaft eine Reihe von Methoden und Verfahren entwickelt.

Grund und Boden ist aber auch ein ökologisch höchst anfälliges Gut. Intensive industrielle und gewerbliche Tätigkeiten haben ihre Spuren hinterlassen und zu teilweise massiven Kontaminationen des Bodens, aber auch von Grundwasser und Bausubstanz geführt.

Solange keine gesetzlichen Regelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser existierten, waren derartige Kontaminationen – mit der Ausnahme, dass eine Nutzung nicht mehr möglich war bzw Nachbartschaftsrechte beeinträchtigt wurden – nicht wertrelevant. Mit Aufkommen des Umweltschutzgedankens und der umfangreichen rechtlichen Regelungen zum Schutz der Umwelt wurden Kontaminationen zum wertbeeinflussenden Faktor.

Die Immobilienwirtschaft sah sich größtenteils vollkommen unvorbereitet mit dieser neuen Situation konfrontiert, die Reaktionen reichten von Nichtbeachtung bis Unterschätzung. Unterstützt wurde diese Entwicklung von der Fülle neuer umweltrechtlicher Vorschriften, die alle ausschließlich das Ziel des Schutzes von Umweltgütern verfolgten, den Anforderungen eines modernen Wirtschaftssystems im Umgang mit Immobilien aber keinesfalls entsprachen.

Externe Einflüsse auf die Immobilienwirtschaft wie die Liberalisierung ehemals monopolistischer Wirtschaftssektoren, die Privatisierung von Staatsmonopolen, die Globalisierung der Wirtschaft, geänderte Rechnungslegungsvorschriften sowie Basel II haben ehemalige Staatsmonopolisten und Betriebe der Old Economy veranlasst, nicht betriebsnotwendige Liegenschaften zu verwerten. Zugleich hat im Zuge der EU Osterweiterung eine intensive Entwicklungstätigkeit in den CEE Ländern stattgefunden.

Die industrielle Vornutzung vieler dieser Flächen hat zu teilweise massiven Kontaminationen des Bodens, des Grundwassers und der Bausubstanz geführt, die sich je nach Ausmaß und Ausdehnung mittelbar oder unmittelbar auf die Möglichkeiten der Wiedernutzung auswirken und somit wertrelevante Sachverhalte darstellen.

Der Erwerb eines Grundstückes kann im Kontaminationsfall mit erheblichen Risiken verbunden sein. Ist der Boden mit schäd-

lichen Substanzen verunreinigt, stellt diese Verunreinigung einerseits eine Gefährdung für die Grundstücksbewohner dar, andererseits besteht die Gefahr einer Inanspruchnahme durch Behörden und/oder privater Dritter. Ein Grundstückseigentümer hat somit immer damit zu rechnen als Haftungsadressat für eine Sanierung in Anspruch genommen zu werden. Neben möglichen Gesundheitsgefährdungen erfolgt immer eine materielle Entwertung des Grundeigentums, die sich in der Einschränkung oder dem Wegfall der Veräußerlichkeit, der Beleihung als dingliche Sicherstellung für Kredite, der Möglichkeit der Vermietung, Verpachtung und Bebauung bis zur Unbewohnbarkeit niederschlägt.

Andererseits ist Grund und Boden ein unverzehr- und unvermehrbarer Produktionsfaktor und wirft nur dann einen Ertrag ab, wenn er entsprechend bewirtschaftet wird. Ungenutzte und brach liegende Grundstücke sind unproduktiv und verursachen ausschließlich Kosten. Potenzielle Käufer und Investoren haben vermehrt durch die Nichtkalkulierbarkeit des „Altlastenrisikos“ vom Kauf und der Entwicklung kontaminationsverdächtiger Grundstücke Abstand genommen und sind auf Alternativstandorte mit geringerem Risiko, meist auf der grünen Wiese, ausgewichen.

Der vorliegende Beitrag soll darlegen, dass kontaminationsbedingte Risiken durchaus erkennbar, bewertbar und beherrschbar sind, wobei eine sachliche Einschränkung auf Verunreinigungen des Bodens, des Grundwassers und der Bausubstanz erfolgt. Zur Bewertung weiterer Umweltfaktoren wie Lärm, Luftschadstoffe, Geruch, Elektromog und elektrische Felder siehe die Arbeit von *Huemer, Kaufmann, Kerschner, Mayr und Steller*^{1/1}.

2. Ausgangslage

Kontaminationen des Bodens, Grundwassers oder der Bausubstanz wirken durch Ertragsminderung oder unmittelbare Kostenwirksamkeit direkt auf den Verkehrswert und sind somit bewertungsrelevant. § 3 (3) **Liegenschaftsbewertungsgesetz** (LBG) schreibt vor, Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten bzw der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

Auch **ÖNORM B 1802** beschreibt in Punkt 4.2.6 „Beschaffenheit und Eigenschaften“ objektiv fassbare Merkmale zB Belastungen mit Ablagerungen, insbesondere Sonderabfälle, Umwelteinflüsse, etc als Einflussgrößen der Wertermittlung.

Internationale Bewertungsrichtlinien wie die **European Evaluation Standards** (EVS) widmen sich in Leitlinie 1: Spezielle den Wert beeinflussende Faktoren ausführlich den Umweltfaktoren und zählen sie zu jener Reihe von Faktoren, die gewöhnlich bei der Erstellung eines Gutachtens berücksichtigt werden müssen.

Es ist somit Aufgabe des Wertermittlers alle wertbestimmenden Faktoren somit auch wertrelevante ökologische Lasten zu berücksichtigen. Der Gutachter setzt sich bei Nichtberücksichtigung dem Risiko von Haftungsansprüchen aus, da der ermittelte hypothetische Wert ohne Berücksichtigung der ökologischen Lasten und der tatsächliche Wert deutlich auseinander liegen können. So ist es unerheblich, ob eindeutige Hinweise überse-

Bewertung ökologischer Lasten

hen oder Alibiformulierungen wie „Das Gutachten wurde ohne Berücksichtigung möglicher Altlasten erstattet“, ins Gutachten aufgenommen werden. Denn weist das Grundstück dann tatsächlich ökologische Lasten auf ist der ermittelte Verkehrswert lediglich ein hypothetischer Rechenwert.

In diesem Zusammenhang muss immer wieder festgestellt werden, dass vor allem die Begriffe Verdachtsflächen und Altlasten in willkürlicher und unterschiedlichster Art und Weise verwendet werden. Beide Begriffe entstammen der Umweltgesetzgebung der 90er Jahre und müssen vorerst auf ihre immobilienwirtschaftliche Relevanz und Auswirkung geprüft werden.

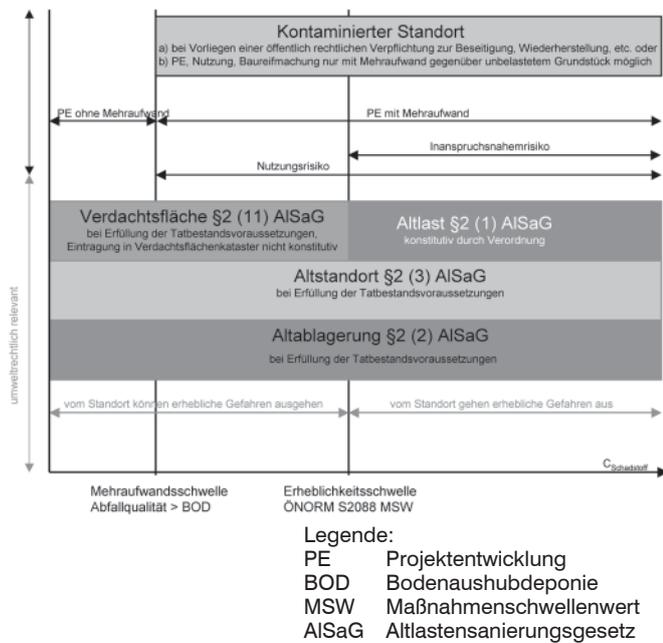


Abbildung 1: Immobilienwirtschaftliche Relevanz der Begriffe Altlast und Verdachtsfläche

Altlasten liegen dann vor, wenn erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen, somit die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird (siehe Abbildung 1). Im Gegensatz zur Bundesrepublik Deutschland, wo im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gesetzlich festgelegte Maßnahmenschwellenwerte regeln, wann schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen, gibt es in Österreich hierzu keine gesetzlichen Grenzwerte. Angewandt werden kann die ÖNORM S 2088 (Teil 1: Altlasten – Gefährdungsabschätzung für das Schutzgut Grundwasser, 1. 4. 2004 und Teil 2: Altlasten – Gefährdungsabschätzung für das Schutzgut Boden, 1. 6. 2000), die Prüf- (PW) und Maßnahmenschwellenwerte (MSW) vorgibt. Demnach sind bei Überschreiten der Maßnahmenschwellenwerte in der Regel Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig. Es gehen somit im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes (AISaG) erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt aus, wodurch die Maßnahmenschwellenwerte auch als Erheblichkeitsschwelle definiert werden können.

Für Grundwasserverunreinigungen kann als Erheblichkeitsschwelle infolge der wasserrechtlich verpflichtenden Einhaltung der Trinkwasserqualität für Grundwasser die Grenzwerte des Österreichischen Lebensmittelbuches (ÖLB), Kodexkapitel B1, Trinkwasser angesehen werden. Bei Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle können behördliche Aufträge zur Sicherung oder Sanierung an den Verpflichteten erteilt werden, es entstehen somit unmittelbare und unbeeinflussbare Kosten.

Mit Verordnung einer Liegenschaft als Altlast sind eine Rei-

he rechtlicher Konsequenzen verbunden. So verbieten die Raumordnungsgesetze einiger Länder die Widmung derartiger Grundstücke als Bauland. Andererseits besteht bei Altlasten, die vor dem 1. 7. 1989 entstanden sind, die Möglichkeit der Förderung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach dem Umweltförderungsgesetz (UFG). Abfälle aus der Sicherung und Sanierung von Altlasten und Verdachtsflächen sind auch von der Beitragspflicht nach dem Altlastensanierungsgesetz (AISaG) befreit.

Im Gegensatz dazu sind **Verdachtsflächen** all diejenigen Flächen, von denen aufgrund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können (siehe Abbildung 1). Das begründende Tatbestandsmerkmal ist somit ausschließlich die frühere Nutzungsform, tatsächliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Diese obliegen dem Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, der eine Bewertung von Verdachtsflächen durchzuführen hat, die bei Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle die Verordnung als Altlast zur Folge hat. Ein Ausscheiden aus dem Verdachtsflächenkataster für den Fall, dass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird, sieht das Gesetz nicht vor.

Bau- und immobilienwirtschaftlich relevant ist aber, dass bei der Nutzung eines Grundstückes bereits Mehrkosten anfallen können, obwohl keine Altlast vorliegt, die Erheblichkeitsschwelle somit nicht überschritten ist. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die Entsorgung des Bodenaushubs infolge einer Kontamination statt auf einer billigeren Bodenaushubdeponie (BOD) mit Mehrkosten auf einer teureren Baurestmassendeponie (BRM) erfolgen muss. In diesem Fall wird die Mehraufwandsschwelle, definiert als „Bodenaushubqualität (BOD)“, überschritten und es fallen mittelbare, beeinflussbare Kosten gegenüber der Nutzung eines nicht kontaminierten Grundstückes an. Wann es tatsächliche Mehrkosten sind hängt vom Einzelfall ab, insbesondere der Vornutzung des Grundstückes und des Umfelds. Bei verkehrsüblicher sowie gesetzes- und bescheidkonformer gewerblicher Nutzung kann die Mehraufwandsschwelle auch die Baurestmassenqualität sein, da dies der verkehrsüblichen Abnutzung des Grundstückes entspricht.

Es ist also aus bau- und immobilienwirtschaftlicher Sicht vorteilhaft nicht von Altlasten und Verdachtsflächen, sondern von ökologischen Lasten oder Kontaminationen zu sprechen.

Ökologische Lasten oder Kontaminationen umfassen somit sämtliche Eigenschaften eines Grundstückes (Boden, Grundwasser, Bausubstanz), die unter den wertrelevanten Geltungsbereich von Umweltgesetzen (zB Abfallwirtschaftsgesetz, Altlastensanierungsgesetz, Wasserrechtsgesetz, Forstgesetz, Immissionsschutzgesetz Luft, etc) oder sonstiger umweltschutzbezogenen Regelwerke (Richtlinien, Normen, etc) fallen und wirtschaftliche und technische Restriktionen in der Bewirtschaftung des Grundstückes bewirken, die für den Eigentümer oder Nutzer zu quantifizierbaren Mehraufwendungen oder finanziellen Einbußen führen¹¹.

3. Derzeitige Bewertungspraxis

Derzeit ist es in der gängigen Bewertungspraxis üblich ökologische Lasten gänzlich unberücksichtigt zu lassen oder bewusst durch eine Ausschließungsklausel als wertrelevante Einflussgröße zu negieren, wie nachstehende Beispiele zeigen.

„Über eine allfällige Kontamination können keine Aussagen getroffen werden, es gibt aber keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden nicht kontaminiert ist.“

„Es erfolgte auch – mangels Verdachtsmomenten – keine Altlastenüberprüfung.“

„Eine Bodenuntersuchung wird gesondert vorgenommen.“

Bewertung ökologischer Lasten

Die Bewertung ist ohne Berücksichtigung allfälliger Altlasten vorzunehmen.“

„Die Bewertung erfolgte unter der Annahme, dass keine Kontamination vorliegt, dass also keine Eluatklasse schlechter als 2A vorliegt.“

Wie wenig dem Risiko der Wertminderung durch ökologische Lasten derzeit auch in Fachkreisen Bedeutung beigemessen wird, manifestiert sich auch im Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz. Im Beispiel 7, Bewertung einer Industrieliegenschaft, fehlt jeglicher Hinweis auf Verdachtsmomente oder Erhebungen zu ökologischen Lasten, ja sogar die Ausschlussklausel^{16/}.

Oftmals werden den Verkehrswertgutachten auch Subgutachten beigelegt, die allfällige Entsorgungskosten schätzen und als wertrelevant vom, unter der Annahme einer unbelasteten Liegenschaft, ermittelten Liegenschaftswert in Abzug bringen. Diese Vorgangsweise birgt gewisse Risiken, weil nicht zwischen unmittelbaren Sanierungskosten infolge öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen und mittelbaren Kosten aus der möglichen oder vorgesehenen Nutzung unterschieden wird. Die geplante Nutzung bestimmt das Aushubvolumen und somit die Entsorgungskosten für belastete Böden. Es ist augenscheinlich, dass höhere Entsorgungskosten anfallen, wenn eine Tiefgarage geplant ist, als wenn eine oberflächenversiegelte Parkfläche vorgesehen ist. Sollte die geplante Nutzung zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt sein, müsste eine Annahme getroffen oder das „best use Prinzip“ zugrunde gelegt werden.

Zu berücksichtigen ist auch, ob die Entsorgung des Aushubs eine Sanierungsverpflichtung darstellt und wer zur Durchführung verpflichtet ist. Sind die Kosten durch einen verursachenden Dritten und nicht den Liegenschaftseigentümer zu tragen, so sind sie nicht wertrelevant.

Auch die oftmals geübte Praxis, bereits bestehende Gefährdungsabschätzungen nach dem Altlastensanierungsgesetz der Bewertung zugrunde zu legen, hilft aus bewertungswissenschaftlicher Sicht nicht wirklich weiter. Diese Gefährdungsabschätzungen werden unter der Vorgabe des Schutzes von Boden und Grundwasser erstellt und dienen dazu, durch Beschreibung von Art, Ausmaß und Reichweite den Handlungsbedarf und die Priorität von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Die immobilienwirtschaftliche Bewertung hat jedoch die Aufgabe, diejenigen Mehrkosten, die im Vergleich zur Nutzung eines unbelasteten Grundstückes anfallen, zu monetarisieren. Hierbei ist die Wirtschaftlichkeit des auf die Nachnutzung abgestimmten Sanierungsverfahrens ebenso zu berücksichtigen wie die Entsorgung von Abbruch- und Aushubmaterial, auch wenn von diesen keine Gefahr ausgeht, sie aber infolge ihrer Abfalleigenschaft den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 (AWG 2002) entsprechend zu entsorgen oder behandeln sind.

Kleiber führt im Standardwerk zur Bewertung „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“^{15/} drei Möglichkeiten an, wie bei der Bewertung von Liegenschaften mit ökologischen Lasten vorgegangen werden kann:

- 1) Die Verkehrswertermittlung erfolgt durch Ausklammerung einer vermuteten oder verifizierten ökologischen Last mit Hinweis auf vertragliche Regelung im Falle einer Veräußerung bzw mit Hinweis auf Notwendigkeit eines Sondergutachtens
- 2) Berücksichtigung der Wertminderung infolge ökologischer Lasten bemessen nach den Sanierungskosten
- 3) Berücksichtigung der Wertminderung durch pauschale Abschläge

Die Ausklammerung der ökologischen Last aus der Bewertung führt keinesfalls zum gewünschten Verkehrswert, sondern allenfalls zu einem hypothetischen Verkehrswert. Infolge der

betragsmäßig massiven Unterschiede ist dieser hypothetische Verkehrswert für Investitionsentscheidungen nutzlos. Zielführender ist die Berücksichtigung der Wertminderung durch Ansatz der Sanierungskosten. Wie wir später sehen werden sind die Sanierungskosten nur eine Teilmenge der tatsächlichen Wertminderung einer kontaminierten Liegenschaft und führen auch nicht zum korrekten Ergebnis. Gänzlich abzulehnen, weil methodisch falsch und zu nicht nachvollziehbaren Ergebnissen führend, ist die Berücksichtigung von Abschlägen. Sanierungskosten als Kosten für die Naturalrestitution stehen in keinem Verhältnis zum Grundstückswert und können durch Abschläge in keinem Fall richtig berücksichtigt werden. Man halte sich nur vor Augen, dass die Kosten für eine Sanierung den unbelasteten Grundstückswert übersteigen können, wodurch ein Abschlag in Höhe des Grundstückswertes oder darüber angebracht werden müsste. Die erforderliche Begründung des Sachverständigen kann schlüssig und nachvollziehbar nur durch die Monetarisierung der Sanierungskosten erfolgen, wodurch man wieder zur vorher beschriebenen Variante gelangt.

Es ist nicht ausreichend und widerspricht einer sachgerechten Verkehrswertermittlung, wenn ein pauschalierter Abschlag vom Bodenwert angebracht wird. Ein solcher rein spekulativer Risikoabschlag widerspricht dem für die Verkehrswertermittlung geltenden Gebot, das Vorhandensein oder die Abwesenheit wertbeeinflussender Eigenschaften des zu begutachtenden Grundstückes zuverlässig festzulegen. Ein solcher Risikoabschlag kommt allenfalls dann in Betracht, wenn weitere Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Gegenstandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand erlangt werden können.¹

4. Ökologische Lasten

4.1 Was ist eine ökologische Last?

Der Begriff der ökologischen Last geht über den formal gefassten Lastenbegriff des Grundbuchrechts hinaus und umfasst sämtliche Eigenschaften eines Grundstückes, die unter den wertrelevanten Geltungsbereich von Umweltgesetzen (zB Abfallwirtschaftsgesetz, Altlastensanierungsgesetz, Wasserrechtsgesetz, Forstgesetz, Immissionsschutzgesetz Luft, etc) oder sonstiger umweltschutzbezogene Regelwerke (Richtlinien, Normen, etc) fallen. Das Grundstück kann unter einer mittelbaren Einwirkung von Umwelteinflüssen wie Lärm, Staub, Geruch, Wasser, elektromagnetische Wellen, etc oder unter unmittelbarer Einwirkung wie bei Kontaminationen von Boden, Grundwasser oder Bausubstanz stehen. In diesem Fall ist die ökologische Last von dauerhaftem Einfluss und beeinträchtigt bis zu ihrer Entfernung die Substanz der Liegenschaft. Die Erfahrung lehrt, dass der wertmindernde Einfluss einer Kontamination über den Zeitpunkt ihrer Entfernung hinauswirkt, da vom Markt durch den Imageschaden ein merkantiler Minderwert² angesetzt wird.

In diesem Sinne ist auch RL 1.11 der European Valuation Standards (EVS) zu sehen, die feststellt, dass der Wert einer Immobilie, den man erhält, wenn man unter der Annahme der Abwesenheit von Verunreinigungen die Kosten für Abhilfemaßnahmen abzieht, aufgrund der fehlenden Marktfähigkeit nicht zwangsläufig dem Marktwert, wie er durch mögliche Gebote am Markt nachgewiesen wird, entspricht.

Wertrelevant sind die angeführten Umwelteinflüsse als ökologische Lasten dann, wenn die eintretenden wirtschaftlichen und technischen Restriktionen in der Bewirtschaftung solcher Grundstücke für den Eigentümer oder Nutzer zu quantifizierbaren Mehraufwendungen oder finanziellen Einbußen führen^{1/}. Daraus folgt, dass als Voraussetzung keinesfalls eine Grenzwertüberschreitung vorliegen muss, es vielmehr ausreichend ist, dass eine objektive Wahrnehmung durch die Marktteilnehmer gegeben ist.

Bewertung ökologischer Lasten

In den European Valuation Standards (EVS) werden in Richtlinie 1.03 fünf Kategorien von Umweltfaktoren und Kontaminationen unterschieden:

- natürlich auftretende Elemente wie Radon oder Methangas, Lärmbelastigung und Luftverschmutzung
- chemische Verunreinigungen, die aus aktuellen oder in der Vergangenheit auf dem Grundstück durchgeführten Prozessen resultieren oder vom Nachbargrundstück durchgesickert sind
- perzeptorische Verunreinigungen wie zB elektromagnetische Felder
- eine bevorzugte Verwendung seitens der Investoren von bestimmten strukturellen Komponenten/Baumaterialien
- gefährliche Substanzen innerhalb des Gebäudes

In der Regel hat man es mit vornutzungsbedingten ökologischen Lasten zu tun, also Eigenschaften eines Grundstückes, die durch lokale historische Nutzung entstanden sind.

4.2 Wie können ökologische Lasten den Liegenschaftswert beeinflussen?

Die Rechtsordnung sieht das Eigentumsrecht an Grund und Boden als umfassendes Vollrecht an. Es stehen somit dem Eigentümer alle faktischen und rechtlichen Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten offen. Je weniger dieses Nutzungsrecht in der Realität durch Ver- und Gebote eingeschränkt ist, je universeller somit die Nutzungsmöglichkeiten sind, desto höher ist der Wert der Sache.

So bewirken Verpflichtungen zur Beseitigung gesetzwidriger Zustände einen Sanierungsaufwand, erforderliche Abbruch-, Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen zusätzliche Kosten zur Herstellung der Nutzbarkeit (Baureifmachung) und Einschränkungen der zulässigen Bebauung in horizontaler und/oder vertikaler Richtung infolge von Bodenkontaminationen geringere künftige Erträge. Alles resultiert in einem geringeren Wert der Liegenschaft. Im Falle der Sanierungsverpflichtung spricht man vom Inanspruchnahmerisiko, ansonsten vom Nutzungsrisiko.

Inanspruchnahme ist die Durchsetzung der Pflicht zur Finanzierung einer aus öffentlich-rechtlichen und/oder zivilrechtlichen Normen anzuordnenden oder anderweitig durchsetzbaren Maßnahmen zur Behandlung, Abwehr, Vorsorge und Sanierung aufgrund von Vorsorge-, Abwehrmaßnahmen-, Abfallentledigungs-, Wertausgleichs-, Arbeits- und Gesundheitsschutzpflicht, sofern sie geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Im Falle der unmittelbaren ökologischen Lasten besteht somit eine tatsächliche oder durchsetzbare Verpflichtung zur Übernahme von Kosten sowohl für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes auf Grundlage öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, als auch zur Befriedigung von Schadenersatz- und Beseitigungsansprüchen, basierend auf privatrechtlichen Bestimmungen. Es entsteht dadurch für den Verpflichteten ein unmittelbarer Finanzbedarf. Mit dem **Inanspruchnahmerisiko** ist somit eine unmittelbare Behebungspflicht aufgrund verpflichtungsbegründender öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Sachverhalte verbunden.

Eine privatrechtliche Inanspruchnahme entsteht in der Regel bei Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken infolge einer rechtswidrigen und das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitenden Umweltbelastung. Die Höhe des Inanspruchnahmerisikos ist grundsätzlich kaum steuerbar, da die Sanierungsgrenzwerte nach gegenwärtiger Rechtslage unabhängig von der beabsichtigten Nachnutzung von der Behörde festgelegt werden. Im Sinne des Vorsorgeprinzips werden meist Sanierungsziele festgelegt, die eine universelle Bodennutzung ermöglichen.

Der Finanzbedarf und der Verpflichtungsumfang richten sich nach den spezialgesetzlichen Vorschriften. Diese sehen Maßnahmen mit dem Ziel der Gefahrenabwehr vor. Selbst bei vollständiger Erfüllung des gesetzlichen Auftrages kann jedoch ein Zustand vorliegen, der für den Grundeigentümer weiterhin eine Last (= Wertminderung) darstellt. Die Gefahrenabwehr ist nur Teilmenge der durchzuführenden Maßnahmen, meist entstehen auch abfallrechtlich bedingte Mehrkosten für die Entsorgung von Abbruch- und Bodenaushubmaterial im Vergleich zur Nutzung eines unbelasteten Grundstückes.

Das **Investitionsrisiko** als Teil des Nutzungsrisikos umfasst die Kosten aufgrund von Umweltschutzverpflichtungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der künftigen, geänderten und rechtlich zulässigen Nutzung zu erwarten sind. Entstehen Kosten ausschließlich als entgangener Gewinn durch eine eingeschränkte Ertragslage, so bezeichnet man dies als Nutzbarkeitsrisiko. Es entsteht eine potenzielle Behebungspflicht in Verbindung mit einem mittelbaren Finanzbedarf, der erst als Erlösschmälerung durch die Nutzung schlagend wird.

Risiko	Auswirkung	Auslösung	Finanzbedarf
Inanspruchnahmerisiko	Sanierungsverpflichtung aufgrund öffentl.-rechtl. Bestimmungen Sanierungsverpflichtung aufgrund privatrechtl. Bestimmungen	Überschreitung von Grenzwerten (zB ÖN S2088) Rechtswidrige Überschreitung des ortsüblichen Maßes der Umweltbeeinträchtigung	unmittelbar, kaum beeinflussbar
Investitionsrisiko	Mehraufwand bei Baureifmachung	Entsorgungsverpflichtung nach AWG und Überschreiten der Grenzwerte für Bodenaushub nach DVO	mittelbar, beeinflussbar
Nutzbarkeitsrisiko	Beschränkung der Nutzbarkeit		nicht beeinflussbare Vermögensminderung

Das Nutzungsrisiko besteht aus Investitions- und Nutzbarkeitsrisiko
DVO Deponieverordnung
AWG Abfallwirtschaftsgesetz

Tabelle 1: Risiken bei ökologischen Lasten

Aufgrund der Fiktion der innerhalb der Rechtsordnung universellen Nutzung der Liegenschaft bestimmen nicht die aktuellen tatsächlichen, sondern auch die faktisch möglichen und rechtlich zulässigen Nutzungen den Wert („best use Prinzip“). Die höchstwertige Nutzung bestimmt somit auch den Wert der ökologischen Last. Dem sind natürlich durch das Wirtschaftlichkeitskriterium Grenzen gesetzt. Steigen die zusätzlichen, durch die ökologische Last verursachten Mehrkosten überproportional an, kann die höchstwertige Nutzung nicht realisiert werden (= **Nutzbarkeitsrisiko**).

Eine Wertminderung von Liegenschaften durch ökologische Lasten spielt beim Eigentumsübergang (Kauf), Besicherungen (Pfandrecht), Leasinggeschäften, Bestandsverträgen (Miete, Pacht), Bilanzierung (Anlagevermögen, Rückstellungen) und steuerlichen Behandlung (Einheitswert) eine Rolle (siehe im Detail in ⁽⁶⁾).

4.3 Mit ökologischen Lasten verbundene Risiken

Das Risiko stellt die quantifizierte Verlustmöglichkeit dar und ist das Produkt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe ausgedrückt in Währungseinheiten. Seine Quantifizierung erfolgt durch Monetarisierung und ist grundsätzlich Experteneinschätzungen. Die Wahrscheinlichkeit der Realisierung ist abhängig von den umweltrelevanten Rechtsmaterien, die Höhe ist begrenzt durch die einzusetzenden Mitteln zur Wiederinstandsetzung bzw die entstehenden Erlöseinbußen durch Nutzungs- bzw Verwertungseinschränkungen. Das Risiko infolge ökologischer Lasten (Inanspruchnahme- und Nutzungsrisiko) ist somit das monetäre Äquivalent von Verpflichtungen und Restriktionen, die einem bestimmten Akteur zuzuordnen sind.

Bewertung ökologischer Lasten

Wer kann durch ökologische Lasten einen ökonomischen Schaden erleiden?

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Liegenschafts-eigentümer, Nutzer: | <ul style="list-style-type: none">• Inanspruchnahme (Kosten für Gefahrenforschung, Sicherung, Sanierung, Abfallbeseitigung)• Wertminderung durch Nutzungsbeschränkungen• Einnahmenausfall (Betriebsstilllegungsrisiko) |
| Käufer, Investor: | <ul style="list-style-type: none">• Mehrkosten durch Entsorgung (= Abfallbeseitigungsrisiko), Bauführung (= Baukostenerhöhungsrisiko, Bauzeitverlängerungsrisiko)• entgangener Gewinn durch spätere Inbetriebnahme• subsidiäre Inanspruchnahme |
| Bank, Kreditinstitut: | <ul style="list-style-type: none">• Kreditausfallrisiko (Zahlungsunfähigkeit des Schuldners wegen Inanspruchnahme)• Besicherungsrisiko durch Wertminderung• Verwertungsrisiko der verpfändeten Liegenschaft |
| Leasinggeber: | <ul style="list-style-type: none">• Inanspruchnahme als Grundstückseigentümer |
| Versicherung: | <ul style="list-style-type: none">• Übernahme von Haftungs- und Haftpflichttrisiken |
| Rechtsberater, Makler, Gutachter: | <ul style="list-style-type: none">• Haftung wegen Fehleinschätzung oder Unterlassung der Warnpflicht |
| Öffentliche Hand: | <ul style="list-style-type: none">• Übernahme der Sanierungskosten bei Ausfall des Verpflichteten |

Durch die Vielzahl möglicher Risiken bei Immobilientransaktionen und -entwicklung ist es leicht nachvollziehbar, dass eine erhebliche Zahl von Grundstücken am Wirtschaftskreislauf nicht mehr teilnimmt und als ungenutzte Fläche brachliegt. Umso wichtiger ist es diese Risiken zu quantifizieren und beherrschbar zu machen, um diese meist hochwertigen Flächen wieder in den Wirtschaftskreislauf einzubinden.

5. Bewertungsverfahren und -methodik

5.1 Bewertungsgrundsätze

Um den Ansprüchen der Marktteilnehmer auf rechtssichere, marktgerechte und sachlich korrekte Verkehrswerte zu entsprechen, muss die Wertermittlung mit dem Ziel erfolgen, dass Eigentum und Nutzung an Liegenschaften mit ökologischen Lasten mit denselben Kosten verbunden ist wie bei unbelasteten Liegenschaften. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der unmittelbaren Wertermittlung durch Anwendung der klassischen Verfahren (Vergleichs-, Ertrags-, Sachwertverfahren) sowie der mittelbaren Wertermittlung durch getrennte Ermittlung des hypothetischen Verkehrswerts und Monetarisierung der Umweltrisiken (umweltfachliche Wertermittlung).

Je nach Art und Umfang der Kontamination sind folgende Varianten zu unterscheiden:

- I. Unbebautes Grundstück mit ökologischen Lasten
- II. Bebautes Grundstück mit ökologischen Lasten
 - a) Gebäude nicht kontaminiert und weiterhin nutzbar
 - b) Gebäude nicht kontaminiert, aber aufgrund der Bodenkontamination nicht oder nur eingeschränkt nutzbar
 - c) Gebäude kontaminiert und nicht oder nur eingeschränkt nutzbar

Bauwerke teilen als Bestandteil des Grundstückes immer sein Schicksal. Der Bauwert des Gebäudes wird je nach Fragestellung mittels Ertragswert- oder Sachwertverfahren ermittelt. Wird die Nutzbarkeit eines Gebäudes durch eine Bodenkontamination beeinträchtigt, führt dies zu einer Minderung des Verkehrs-

wertanteils des vorhandenen Gebäudes, unabhängig von seiner Qualität oder Alter. Zu beachten ist aber, dass zwischen der Wertminderung infolge Alter bzw. Baumängel und ökologischer Last zu trennen ist. Die beiden Minderungskomponenten wirken nicht kumulativ, sondern es ist der jeweils höhere Wert anzusetzen. Eine Dekontamination der Bodenverunreinigung führt dann wieder zu einer Werterhöhung des nicht kontaminierten Gebäudes.

5.2 Vergleichswertverfahren:

*Kerschner*¹¹¹ vertritt die These, dass das Vergleichswertverfahren idR am besten zur Berücksichtigung von Umweltbelastungen geeignet ist. Betrachtet man Liegenschaften mit Kontaminationen des Bodens, Grundwassers oder der Bausubstanz, so ist diesem nicht zuzustimmen. Ist es mehrheitlich schon schwierig Grundstücke ähnlicher Beschaffenheit und Eigenschaften wie Topographie, Größe, etc zu Vergleichszwecken zu finden, so ist dies wegen des Einzelfallcharakters ökologischer Lasten schlicht unmöglich. Ökologische Lasten sind infolge Stoffinventar, Konzentrationen, räumlichem Schadensbild immer Einzelfälle und entziehen sich so dem Vergleich. Sollte es dennoch gelingen, so können die dabei erzielten Preise nicht Grundlage eines Vergleichswertverfahrens sein, weil die Käufer nicht über alle kaufentscheidenden Umstände informiert waren, wie eine Vielzahl von oberstgerichtlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften mit ökologischen Lasten belegen.

Es existiert auch kein Markt für kontaminierte Grundstücke, ganz im Gegenteil, Liegenschaften mit ökologischen Lasten entziehen sich dem Markt, weil infolge zu hoher Sanierungskosten, unklarer Haftungslagen und nicht kalkulierbarer Verwertungsrisiken potentielle Investoren auf unbelastete Grundstücke oder die grüne Wiese ausweichen.

Da der Bodenwert auch bei den anderen Bewertungsverfahren in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird, stellt sich dieses Problem grundsätzlich bei allen Wertermittlungsverfahren. Anwendbar ist das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des merkantilen Minderwertes sanierter und inwertgesetzter Grundstücke hervorgerufen durch die von den Marktteilnehmern subjektiv empfundene Verminderung der Standortqualität. Diese ergibt sich aus der Differenz der umweltfachlichen Wertermittlung und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis.

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung von Liegenschaften mit ökologischen Lasten ist direkt nur dann anwendbar, wenn der Ertrag unmittelbar durch die ökologische Last beeinträchtigt wird und sonst keine weiteren Verpflichtungen aus dem Vorhandensein der ökologischen Last entstehen. Dies wird dann der Fall sein, wenn zwar Beeinflussungen, somit Überschreitungen der ortsüblichen Werte, aber keine Beeinträchtigungen, somit Grenzwertüberschreitungen vorliegen. In diesem Fall ist der verringerte Ertrag der Bewertung zugrunde zu legen.

Einen Sonderfall stellt die ausschließliche Kontaminierung der Gebäudesubstanz ohne Vorliegen einer Bodenkontamination dar, die die Nutzung des Gebäudes so sehr einschränken, dass sich ein negativer Gebäudereinertrag einstellt. Der Verkehrswert entspricht in diesem Fall dem Bodenwert abzüglich Abriss- und Entsorgungskosten.

5.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren setzt eine Bebauung der Liegenschaft voraus. Ist die Bausubstanz kontaminiert, ergibt sich der Gebäudesachwert aus dem Sachwert der nicht kontaminierten

Bewertung ökologischer Lasten

und weiterhin nutzbaren Gebäudeteile abzüglich der Abbruch- und Entsorgungskosten der kontaminierten Gebäudeteile. Es ist leicht erkennbar, dass in vielen Fällen ein negativer Gebäudesachwert vorliegen kann. Ist der Boden kontaminiert, teilt das darauf errichtete Gebäude, unbeschadet, ob es kontaminiert ist oder nicht, das Schicksal der gesamten Liegenschaft, dh die Wertminderung infolge ökologischer Lasten des Bodens schlagen auch auf die Aufbauten durch. Zusätzliche Wertminderungen ergeben sich infolge Abbruch- und Entsorgungskosten, wenn die Gebäude im Zuge der Sanierung des Bodens abgetragen werden müssen.

Erhöhte Herstellungskosten infolge ökologischer Lasten, zB bei der Überbauung von Deponien, werden als Kosten für die Baureifmachung im Nutzungsrisiko berücksichtigt.

5.5 Umweltfachliche Wertermittlung

Es zeigt sich, dass die bekannten Verfahren der Wertermittlung bei Liegenschaften mit ökologischen Lasten kaum direkt anwendbar sind. Zielführender und erfolversprechender ist die Kombination der Verfahren der Bewertungswissenschaften mit einer Umweltrisikoprogno, die in der einschlägigen Literatur als umweltfachliche Wertermittlung (siehe Abbildung 2) bezeichnet wird ^{/8/}.

Diese ermittelt in einem ersten Schritt den Wert der Liegenschaft unter der Annahme, dass keine ökologischen Lasten vorliegen und bringt die Kosten für Inanspruchnahme- und Nutzungsrisiko in Abzug. Diese Kosten werden ausschließlich als Naturalrestitution ermittelt und keinesfalls als prozentueller Abschlag berücksichtigt.

Abschläge sind deshalb methodisch unzulässig, weil sich die ökologische Last als Resultat einer individuellen Vornutzung und auch die maßgebenden Standorteigenschaften (Geologie, Hydrologie, etc) jeder statistischen Ableitung und Typisierung entziehen.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien 2006^{18/} hat sich die Sanierung an den baurechtlich zulässigen Nutzungen des Grundstückes zu orientieren. Fehlt diese, ist die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften zu erwartende zulässige Nutzung zugrunde zu legen. Die Kosten zur Herrichtung für den vorgesehenen Zweck, die auch ohne Verdacht einer Bodenverunreinigung oder ohne Sanierung angefallen wären, sind gegenzurechnen (ersparte Aufwendungen).

Kostenwirksam und somit bewertungsrelevant werden daher nicht die tatsächlichen ökologischen Grundstückseigenschaften, sondern die aus dem rechtlichen Umfeld abgeleiteten erforderlichen Zusatzmaßnahmen gegenüber der Nutzung eines unbelasteten Grundstückes.

Diese Vorgangsweise ermöglicht dem Gutachter auch das erforderliche Maß an Flexibilität, da die überwiegende Zahl von Liegenschaften mit ökologischen Lasten ehemals gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften darstellen, die einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden sollen. Andererseits setzt es ein abgestimmtes Zusammenwirken von Bewertungssachverständigen und Umweltgutachter voraus, da im Regelfall davon auszugehen sein wird, dass der Bewertungssachverständige nicht über die nötigen umwelttechnischen Fachkenntnisse verfügt.

Diese Vorgangsweise ermöglicht dem Gutachter auch das erforderliche Maß an Flexibilität, da die überwiegende Zahl von Liegenschaften mit ökologischen Lasten ehemals gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften darstellen, die einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden sollen. Andererseits setzt es ein abgestimmtes Zusammenwirken von Bewertungssachverständigen und Umweltgutachter voraus, da im Regelfall davon auszugehen sein wird, dass der Bewertungssachver-

ständige nicht über die nötigen umwelttechnischen Fachkenntnisse verfügt.

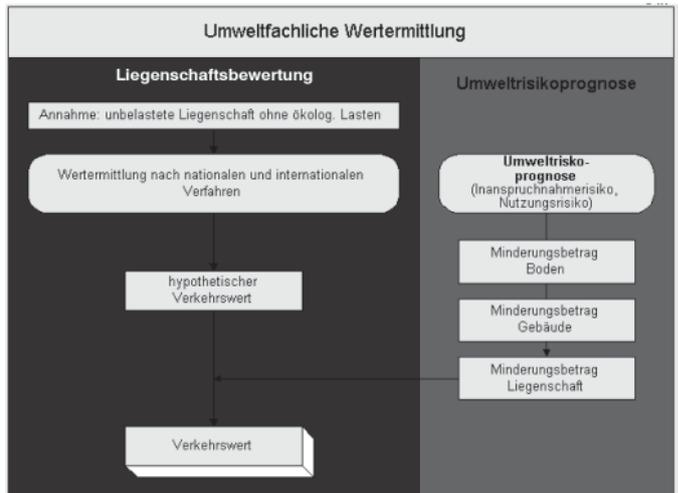


Abbildung 2: Ablauf der umweltfachlichen Wertermittlung

Wesentlich im Zuge der Wertermittlung ist auch die Frage, wer Verpflichteter zur Beseitigung der ordnungswidrigen Missstände ist. Liegt die Sanierungsverpflichtung beim gegenwärtigen Eigentümer oder Käufer, dann ergibt sich eine unmittelbare Auswirkung auf den Verkehrswert, deren Höhe es zu bestimmen gilt. Ist der Sanierungsverpflichtete ein unbeteiligter Dritter, dann begründet dies keine Verkehrswertminderung außer einer vorübergehenden Einschränkung der Nutzung. Zu prüfen ist jedenfalls ob der sanierungsverpflichtete Dritte wirtschaftlich in der Lage ist seinen Verpflichtungen nachzukommen (Details zur Haftungsfrage siehe ^{/6/}).

Bereits der Bewertungssachverständige hat aufgrund von Informationen des Kunden, eigener Kenntnis der lokalen Bedingungen, Einsicht in Grundbuch, Kataster, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas, sowie Erhebungen der Vornutzung des Grundstückes und benachbarter Grundstücke durch Recherche bei der Gewerbebehörde und den Wirtschaftskammern grundsätzlich nach Verdachtsmomenten zu suchen, die Hinweise geben können, ob die Liegenschaft kontaminiert ist. Liegen solche Verdachtsmomente vor, hat er den Auftraggeber darauf aufmerksam zu machen, dass ein gesondertes umwelttechnisches Gutachten in Form einer Umweltrisikoprogno zu erstellen ist (siehe auch European Valuation Standards (EVS), RL 1.01–1.16). Der Umweltsachverständige ist hierbei über den Kontext der Untersuchung und die möglichen künftigen Nutzungen zu informieren.

Die österreichische Rechtsordnung sieht in der Abfallverzeichnisverordnung § 4 (4) vor, dass Bodenaushub aus Liegenschaften, bei denen aufgrund des Umganges mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen die begründete Annahme besteht, dass bestimmte gefahrenrelevante Eigenschaften zutreffen, als gefährlicher Abfall gilt. Exemplarisch werden hier metall- und mineralölverarbeitende Betriebe, Tankstellen, Putzereien, Betriebe der chemischen Industrie, Gaswerke und Altlasten genannt. Bei Standorten mit dieser Vornutzung ist somit unbeschadet einer tatsächlichen oder nur vermuteten Kontamination allein durch die aufwendigen Verfahren der Ausstufung grundsätzlich ein Mehraufwand in der Baureifmachung erforderlich. Auf diese Umstände ist jedenfalls hinzuweisen.

Lehnt der Auftraggeber die Beauftragung eines Umweltsachverständigen zur Erstellung einer Umweltrisikoprogno trotz Verdachtsmomente auf Kontaminationen ab, so bleibt dem Bewertungssachverständigen nur die Möglichkeit den Auftrag ab-

Bewertung ökologischer Lasten

zulehnen oder die Auftragsbedingungen so abzuändern, dass die ökologischen Lasten bei der Wertermittlung entweder unberücksichtigt bleiben oder auf Grundlage eigener Annahmen bewertet werden. Es liegt auf der Hand, dass ein solcherart ermittelter „Verkehrswert“ schlichtweg falsch ist und auch keinem Beteiligten nützt, weil Käufer kontaminationsverdächtiger Liegenschaften in aller Regel den gutachtlichen Nachweis der Kontaminationsfreiheit fordern.

In solchen Fällen sollte der Gutachter jedenfalls Klauseln für den Haftungsausschluss bei Gutachten ohne eigene Untersuchung auf ökologische Lasten in sein Gutachten aufnehmen. Entsprechende Musterklauseln sind in den European Valuation Standards (EVS) S 9.25 angeführt.

Unterlässt dies der Sachverständige haftet er nach § 1299 ABGB dem Ersterer und allen Beteiligten für Vermögensnachteile, die er durch pflichtwidrige Führung seines Amtes verursacht (zB: § 141 EO). Die inhaltliche Unrichtigkeit ist jedenfalls ein typischer Mangel, der eine Schadenersatzpflicht begründet. Es ist jener Zustand wieder herzustellen, der bestehen würde, wenn die falsche gutachterliche Aussage nicht gemacht worden wäre.

Haftungseinschränkungen (Sachlage, Untersuchungsumfang, beigestellte Information) sind nur bei leichter Fahrlässigkeit möglich. Bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit kann die Haftung nicht ausgeschlossen werden. Liegen Verdachtsmomente auf ökologische Lasten vor und hätten diese bei entsprechender Sorgfaltspflicht erkannt werden können und wurde aber auf diese im Gutachten nicht verwiesen, dann liegt generell grobe Fahrlässigkeit vor.

Grundsätzlich haftet der Sachverständige im Rahmen des bestehenden Auftragverhältnisses seinem Auftraggeber. Eine direkte Haftung gegenüber einem Dritten (zB dem Käufer der Liegenschaft) kann dann gegeben sein, wenn

- a) der Sachverständige als unparteiische, sachverständige Vertrauensperson zu Verkaufsverhandlungen zugezogen wurde
- b) der Sachverständige dem Käufer als außenstehendem Dritten direkte Auskünfte erteilt hat, die für den Käufer erkennbar von erheblicher Bedeutung waren
- c) der Sachverständige deutlich erkennen hätte können, dass sein Gutachten für den Dritten ausschlaggebend für seine Kaufentscheidung war.

Die Kosten für Inanspruchnahme und Baureifmachung können ein beträchtliches Ausmaß annehmen und den Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft übersteigen. In diesem Fall hat das Grundstück einen negativen Wert, da die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen finanziellen Verpflichtungen den Vermögensvorteil auf Dauer übersteigen. Auch in den European Valuation Standards (EVS) S 4.77–4.81 wird festgestellt, dass Grundeigentum zu einem Passivposten führen kann, wenn Ausgaben in Zusammenhang mit gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten notwendig sind und diese den derzeitigen Wert der Immobilie, die frei von solchen Verpflichtungen ist, übersteigen. Dh es muss kein negativer realer Cashflow vorliegen, es reicht ein negativer hypothetischer Cashflow.

Nach allgemeiner Auffassung gibt es keinen negativen Verkehrswert, sondern nur einen negativen Grundstückswert, weil kein funktionierender Immobilienmarkt für Grundstücke mit negativem Wert existiert.

6. Umweltrisikoprognose

Die Umweltrisikoprognose stellt den eigentlichen Vorgang zur monetären Bewertung der ökologischen Risiken dar und erfolgt getrennt vom Wertermittlungsverfahren jedoch mit klar definierten Schnittstellen.

Sind aufgrund der Prüfung von Verdachtsmomenten Kontaminationen möglich, hat der Bewertungssachverständige entsprechende Untersuchungen (siehe Abbildung 3) mit dem Ziel zur Feststellung und Bewertung der Kontaminationen im Boden, Grundwasser und Bausubstanz nach Art und räumlicher Verteilung (Liegenschaftsuntersuchung) sowie des damit verbundenen Risikopotentials (Monetarisierung) durchzuführen oder, wenn er fachlich dazu nicht in der Lage ist, einzufordern. Wird ein eigener Umweltgutachter beauftragt, dann ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Gefährdungsabschätzung im Sinne umweltrechtlicher Gesetzesmaterien durchgeführt wird, sondern nur wertbestimmende Sachverhalte untersucht werden. Dies setzt eine Kommunikation und Absprache zwischen dem Bewerter und dem Umweltgutachter voraus, in dem die relevanten Einflussfaktoren als Fragen an den Umweltgutachter formuliert werden:

- Kann die festgestellte Verunreinigung erfolgreich und mit welchen Kosten beseitigt werden?
- Wenn die festgestellte Verunreinigung nicht vollständig beseitigt werden kann, ist dann eine Sicherung grundsätzlich oder für einen bestimmten Zeitraum möglich?
- Entstehen zusätzliche Kosten bei Baumaßnahmen unter Gelände?
- Welche Kosten fallen für begleitende Maßnahmen und Begutachtung an?
- Ergeben sich räumliche, zeitliche oder inhaltliche Nutzungseinschränkungen?

6.1 Ablauf

Voraussetzung für eine Monetarisierung ist eine hinreichend genaue qualitative und quantitative Identifizierung der Art der relevanten Schadstoffe, ihrer räumlichen Verteilung (Konzentration, Ausdehnung) und sonstiger ökologischer Lasten wie Abfälle, Bausubstanz, Behälter, etc mittels ingenieurtechnischer und naturwissenschaftlicher Untersuchungen im Rahmen der **Liegenschaftsuntersuchung**. Grundsätzliche Vorgangsweisen sind in der ÖN S 2087 (Erhebung und Untersuchung von Verdachtsflächen, 1. 1. 1997) dargelegt. Da diese Norm die Grundlage für die Gefährdungsabschätzung nach dem Altlastensanierungsgesetz (AlSaG) darstellt, ist die Vorgangsweise an die immobilienbezogenen Anforderungen der umweltfachlichen Wertermittlung anzupassen. Die Anpassung umfasst im Wesentlichen die Beantwortung der Frage wer zur Sanierung der Missstände verpflichtet ist und wie ein auf die vorgesehene Nutzung abgestimmtes Sanierungskonzept aussehen kann (Details hierzu siehe ⁽⁶⁾).

Im Gegensatz zur Gefährdungsabschätzung nach dem Altlastensanierungsgesetz (AlSaG) sind nicht nur Gefahrentatbestände, sondern alle rechtsrelevanten Materien zu berücksichtigen, insbesondere nutzungsbezogene Risikokomponenten. Ziel ist die Monetarisierung des Risikos zur Unterstützung des Geschäftsverkehrs mit Immobilien. Die Gefährdungsabschätzung nach dem Altlastensanierungsgesetz dient der öffentlichen Verwaltung zur Abschätzung der Gefährdung von Schutzgütern und in weiterer Folge zur Ermittlung von Handlungsbedarf und Prioritätenreihung und ist nicht geeignet, die Risiken bei Immobilientransaktionen zu bewerten.

Art und Umfang der Untersuchungen ist vom Sachverständigen so zu wählen, dass die bewertungsrelevanten Fragen mit ausreichender Genauigkeit beantwortet werden können. Abzurufen ist der Umweltrisikoprognose Richtwerte oder branchentypische Belastungssituationen zugrunde zu legen, da diese den Einzelfall nie ausreichend berücksichtigen können.

Da die Erhebung von Schadstoffinventar und räumlichem Schadensbild methodisch, aber auch aus Kostengründen immer nur

Bewertung ökologischer Lasten

punktuell erfolgen kann, stellt sich die Frage der Behandlung verbleibender Risiken. Solche können einerseits infolge einer Nichterfassung von Schadstoffen im Zuge der Liegenschaftsuntersuchung, der unvollständigen Entfernung der Schadstoffe durch das gewählte Sanierungsverfahren oder einer Nutzungsänderung vorliegen. Alles könnte Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen auslösen, wenngleich angemerkt werden muss, dass im Zuge einer Umweltrisikoprognose keine sanierungsbezogene Erkundung und Sanierungsplanung erfolgen kann. Wenn jedoch grundlegende Regeln der Erkundung außer Acht gelassen wurden, dann greift die Haftung des Sachverständigen sehr wohl.

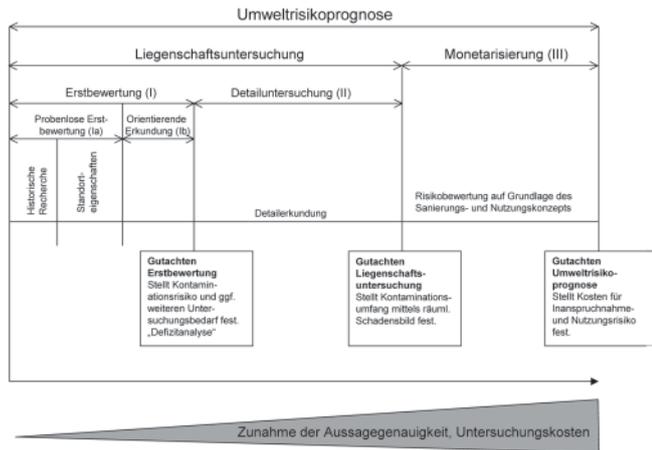


Abbildung 3: Ablauf Umweltrisikoprognose

Im Zuge der **Monetarisierung** erfolgen begründete und nachvollziehbare Aussagen über wertrelevante zukünftige Zustände, Abläufe und Ereignisse. Der Sachverständige bedient sich hierbei deterministischer und empirischer Ansätze und hat das Kostenrisiko sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach zu beurteilen. Als Risikofaktoren sind alle ökologisch relevanten Sachverhalte zu berücksichtigen, die unter Beachtung der gegebenen Rechtsverhältnisse und von objektiv wirtschaftlichen Zwängen Restriktionen begründen, deretwegen Maßnahmen zu ergreifen oder künftig zu erbringen sind.

Insbesondere die Bewertung des Inanspruchnahmrisikos und die daraus abgeleiteten Maßnahmen können spätere behördliche Entscheidungen vorwegnehmen. Daraus ist jedoch keinesfalls eine inhaltliche Verbindlichkeit betreffend für spätere behördliche Entscheidungen ableitbar.

Die finanzielle Bewertung des Inanspruchnahme- und Nutzungsrisikos erfolgt durch Monetarisierung prognostizierbarer Leistungen auf Basis ortsüblicher Marktpreise zum Ausgleich privatrechtlicher Forderungen, zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes, zur Beseitigung objektiv wirtschaftlicher Zwänge und zur Realisierung künftiger Vorhaben. Dieses prognostische Leistungsverzeichnis wird unter der Vorgabe der maximalen Umwelt- und Maßnahmeneffektivität erstellt und unter Beachtung der wirtschaftlichen Angemessenheit optimiert.

Kosten für Sanierungsverpflichtungen (Inanspruchnahmrisiko) können aufgrund der grundsätzlichen Berechenbarkeit des rechtsstaatlichen Handels, des Verhältnismäßigkeits- und des Gleichbehandlungsgrundsatzes bei entsprechender Sachkenntnis prognostiziert werden. Andererseits unterliegen Technologie, Wissenschaft sowie am Markt verfügbare Preise und Leistungen stetigen Veränderungen. Daher ist die Monetarisierung immer auf einen Bewertungsstichtag zu beziehen.

Einfluss auf die Höhe der Sanierungskosten üben hierbei nicht nur Änderungen des technischen Standards und Kostenstrukturen, sondern auch Veränderungen der Bewertungsmaßstäbe

(Grenzwerte, Schadstoffe) sowie der bau- und raumordnungsrechtlichen Anforderungen und Zulässigkeiten aus.

Ebenso ist das Nutzungsrisiko zu monetarisieren, das sich nicht aus ordnungs- und privatrechtlichen Verpflichtungen, sehr wohl aber aus der künftigen Grundstücksnutzung begründet und auch Ertragsverluste, Kreditausfälle und Versicherungsfälle berücksichtigt.

Der monetäre Wert der ökologischen Last leitet sich grundsätzlich aus Art und Umfang der Kontamination, den Bedingungen des Marktes für Entsorgungs- und Sanierungskosten und lokale planungsrechtlichen Vorgaben ab. Monetäre Äquivalente müssen jedoch nicht immer voll zum Tragen kommen, regional-typische Bodenverunreinigungen können im Bodenwert bereits berücksichtigt sein.

Dem Sachverständigen ist die Auswahl der methodischen Vorgehensweise für die Ableitung der monetären Werte vorbehalten. Er kann dabei je nach Situation auf Mittelwerte, Maximalwerte, Erfahrungswerte, oä zurückgreifen.

6.2 Wann und in welchem Umfang ist eine Umweltrisikoprognose im Zuge der Liegenschaftsbewertung durchzuführen?

Aus immobilienwirtschaftlicher und bewertungstechnischer Sicht ist diese Frage jeweils im Einzelfall zu beantworten.

Hilfestellung bietet ein Urteil des BGH vom 18. 5. 2006 in Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung einer kontaminierten Liegenschaft, in dem festgestellt wird, dass, wenn bei einem Grundstück ein ernstzunehmender Altlastenverdacht besteht, das Vollstreckungsgericht bei der Verkehrswertermittlung den Verdachtsmomenten nachgehen und alle zumutbaren Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit nutzen muss. Kosten für ein Bodengutachten sind jedenfalls dann aufzuwenden, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zu den Auswirkungen stehen, die das Gutachten auch angesichts der Aussagekraft vorhandener Unterlagen auf den festzusetzenden Verkehrswert haben kann. Kosten werden umso eher angemessen sein, je stärker der Verkehrswert von den festzustellenden Eigenschaften beeinflusst wird.

Nach § 140 EO ist das Exekutionsgericht von Amts wegen verpflichtet, alle für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden beizuschaffen.

6.3 Anforderungen an die Umweltrisikoprognose aus Bewertungssicht

Die Umweltrisikoprognose muss alle bewertungsrelevanten Fragen in nachvollziehbarer und schlüssiger Form beantworten und somit nachstehende Themen umfassen:

Räumliches Schadensbild

- Eintragsgebiet, Ausbreitungspfade, Stoffinventar, Stoffkonzentration, Exposition von Schutzgütern

Technische Standorteigenschaften

- Lage, Nutzung, Nutzungsgeschichte, Objekte und Anlagen, Geologie, Hydrologie

Rechtliche Standorteigenschaften

- Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen, Nutzungseinschränkungen (Raumordnung, Baurecht, Wasserrecht, IG-L, Naturschutz, Bergrecht, etc)
- Genehmigungen, Grenzwertüberschreitungen

Bewertungskriterien

- Anzuwendende Gesetze, Normen, Richtlinien
- Verursacher, Verpflichteter
- Definition der künftigen Flächennutzung des Grundstückes, vorgesehene Nutzungsvarianten

Monetarisierung

- Menge, Preise, Genauigkeit
- Abgrenzung Gefahrenabwehrmaßnahmen – investitionsbedingter Mehraufwand
- Abgrenzung von ohnehin anfallenden Maßnahmen für Baureifmachung und kontaminationsbedingter Mehraufwand
- Wert bestehender oder zu erwartender öffentlich rechtlicher oder privatrechtlicher Verpflichtungen (= Inanspruchnahmrisiko, nicht beeinflussbare finanzielle Belastung, Rückstellung) durch Prognose der Entsorgungs-, Sanierungs- und Sicherungskosten samt Nebenkosten mit Angabe der Genauigkeit.
- Mehrkosten bei Grundstücksentwicklung (= Investitionsrisiko, beeinflussbare finanzielle Belastung, Aufwandsrückstellung). Übt die ökologische Last einen maßgebenden Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der späteren Nutzung aus sind verschiedene Varianten zu berücksichtigen.
- Angaben zur Verhinderung der Grundstücksentwicklung (= Nutzbarkeitsrisiko, nicht beeinflussbare Vermögensminderung, Teilwertabschreibung).
- Variationsbreite der möglichen Maßnahmen zur Sicherung/Sanierung eines Kontaminationsspektrums und Annahme, die der Monetarisierung zugrunde gelegt wurde.
- Qualitätsmerkmale nach Durchführung der Sicherung/Sanierung.

7. Anmerkungen

¹ BGH V ZB 142/05 vom 18. 5. 2006

² 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 preisbeeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht (BGH Urteil vom 19. 9. 1985 VII ZR 158/84-MDR 1986, 311).

8. Literatur

¹⁴¹ *Bischoff, B.; Hilse, H.*: Konsens bei der Wertermittlung belasteter Grundstücke als wichtiges Element der Flächenentwicklung. 12. Deutscher Sachverständigentag 2005

¹⁴² *Bischoff, B.; Hilse, H.*: Bodenkontaminationen bei der Verkehrswertermittlung aus der Sicht des Sachverständigen für ökologische Lasten und für Wertermittlung. 12. Deutscher Sachverständigentag 2005

¹⁴³ *Bischoff, B.; Hilse, H.*: Monetäre Bewertung ökologischer Lasten auf

Grundstücken und deren Einbeziehung in die Verkehrswertermittlung – Grundlagen einer Handlungsempfehlung. Altlastenspektrum 3/2005, p 147–155

¹⁴⁴ *Brüssel, St.*: Die Altlastenproblematik im Kreditgeschäft. GuG 6/93, p 340–345

¹⁴⁵ DECHEMA Arbeitsausschuss „Bodenschutz“ (Hrg): Bewertung verbleibender Risiken sanierter und nicht sanierter Standorte. Information und Handlungsempfehlungen für Grundstückseigentümer und Investoren. Mai 2003

¹⁴⁶ *Erhart-Schippeck, W.; Schauderna, M.*: Umwelt und Immobilie, Ein Leitfadens zur Projektentwicklung, Orac Wirtschaftspraxis, Lexis Nexis, 2007

¹⁴⁷ *Erhart-Schippeck, W.*: Der Einfluss ökologischer Lasten auf Liegenschaftswert und Nutzung. Tagungsband zur 8. DepoTech Konferenz, p 517–522, VGE Verlag Essen 2006

¹⁴⁸ Freistaat Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Marktorientierte Bewertung altlastenbehafteter Grundstücke. Methodische Grundlagen für die Minderung des Verkehrswertes und daraus resultierende umwelt- und wirtschaftspolitische sowie finanztechnische Konsequenzen. Materialien zur Altlastenbehandlung 2001

¹⁴⁹ *Großmann, J.; Grunewald, V.; Schaubs, A.*: Erfahrungsbericht zur Praxis der Altlastenbewertung in der Land- und Forstwirtschaft. HLBS Report 6/99, 19–23

¹⁵⁰ *Großmann, J.; Hilse, H.; Grunewald, V.; Lauerwald, U.*: Monetäre Bewertung von ökologischen Lasten auf Grundstücken. HdA, 35. Erg. Lfg. 3. Aufl., September 2003

¹⁵¹ *Huemer, W.; Kaufmann E. et al.*: Richtlinien für Abschlüsse wegen Umweltbelastungen bei der Liegenschaftsbewertung. Der Sachverständige 2004/4, p 183

¹⁵² *Jansen, S.*: Die Auswirkungen des § 4 Bundesbodenschutzgesetz auf Grundstücks- und Unternehmenskäufe. Eigenverlag BTU Cottbus 2001

¹⁵³ *Kerschner, F.*: Liegenschaftsentwertung durch Umweltbelastungen – Rechtliche Grundlagen. Der Sachverständige 2002/4, p 185ff

¹⁵⁴ *Kerth, M.*: Die gegenwärtige Praxis der Berücksichtigung von ökologischen Lasten bei der Verkehrswertermittlung aus der Sicht eines Altlasten-Sachverständigen. 12. Deutscher Sachverständigentag 2005

¹⁵⁵ *Kleiber, W.; Simon, J.; Weyers, G.*: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002

¹⁵⁶ *Stabentheiner, J. (Hrsg)*: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz'sche Gesetzesausgaben, Sonderausgabe Nr 78, Manz 2005

¹⁵⁷ ÖNORM B1802: Liegenschaftsbewertung, Grundlagen 1. 12. 1997

¹⁵⁸ Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WERTR 2006)

¹⁵⁹ TEGOVA: Europäische Bewertungsstandards (EVS). Bonn 2003

Korrespondenz:

Dipl.-Ing Werner Erhart-Schippeck, MSc

2340 Mödling, Wienerstraße 9

8111 Judendorf-Straßengel, Rötzerstraße 38

office@es-consulting.at