

Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien

1. Einleitung

Seit der Mitte der 1980er Jahre ist die Problematik von Kontaminationen im Zusammenhang mit der Verwertung von Immobilien immer stärker ins Bewusstsein gerückt. Das Auffinden von Materialien, welche erhöhte Deponierungskosten verursachten oder sogar in Österreich überhaupt nicht deponierbar waren, hat damals noch Überraschung hervorgerufen.

Im Zuge der Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert und der gesellschaftlichen Veränderungen ist das Abfallaufkommen exponential gestiegen. Bis Ende der 1950er Jahre war es üblich, industrielle Abfälle auf der eigenen Liegenschaft zu „entsorgen“. Mit den Veränderungen der industriellen Entwicklung entstanden Industriebrachen, die sukzessive wieder dem Wirtschaftskreislauf zugeführt werden sollten. Unter Industriebrachen versteht man ehemalige Industriestandorte, welche derzeit nicht oder nur geringfügig genutzt werden. Bei der Nachnutzung von ehemaligen Industriearealen treffen wir in vielen Fällen auf Altlasten und kontaminierte Standorte.

2. Bewertungsgrundlagen

In der Bewertungspraxis wird im Regelfall davon ausgegangen, dass die zu bewertende Liegenschaft „frei von Kontaminationen“ oder „altlastenfrei“ ist. Der Begriff „Kontamination“ ist in den Bezug habenden Gesetzen und Normen bis dato nicht definiert. Es stellt sich daher die Frage, wie weit Kontaminationen bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind, wobei die folgenden Grundlagen der Verkehrswertermittlung jedenfalls relevant sind.

2.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz schreibt in § 9 die allgemeinen Erfordernisse des Gutachtens vor:

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art; (...)¹

2.2. Nationales Regelwerk

Die ÖNORM B 1802, Liegenschaftsbewertung – Grundlagen, beschreibt in Punkt 4 „Einflussgrößen der Wertermittlung“ unter Merkmale der Liegenschaft:

„Vornehmlich zu berücksichtigen sind: (...) 4.2.6 Beschaffenheit und Eigenschaften

Dabei sind objektiv fassbare Merkmale, z.B. Größe, Form, Topographie, Bewuchs, Baureife, Erschließungszustand, Baugrundverhältnisse, Belastungen mit Ablagerungen, insbesondere Sonderabfällen, Umwelteinflüsse, weiters (...) zu berücksichtigen.“²

2.3. Internationaler Standard

Auch die europäischen Standards für die Immobilienbewertung

weisen in der Leitlinie 1 Teil 1 den Wert beeinflussende Faktoren aus. In RL 1.02³ wird festgehalten:

„Umweltfaktoren, die sowohl negativer als auch positiver Natur sein können, zählen zu einer Reihe von Faktoren, die gewöhnlich bei der Erstellung von Gutachten berücksichtigt werden müssen. (...)⁴

Die Umweltfaktoren und Verunreinigungen, die im Zusammenhang mit Gutachten von Bedeutung sind, werden in RL 1.03⁵ in fünf Kategorien unterteilt:

1. „natürlich auftretende Elemente wie Radon oder Methangas, Lärmbelästigung und Luftverschmutzung;
2. chemische Verunreinigungen, die aus aktuellen oder in der Vergangenheit auf dem Grundstück durchgeführten Prozessen resultieren oder vom Nachbargrundstück durchgesickert sind;
3. perzeptorische Verunreinigungen wie z.B. elektromagnetische Felder;
4. eine bevorzugte Verwendung seitens der Investoren von bestimmten strukturellen Komponenten/Baumaterialien wie zB wieder verwertbaren Baustoffen bei der Erstellung der Gebäude;
5. gefährliche Substanzen innerhalb des Gebäudes.“⁶

In diesen für die Immobilienbewertung jedenfalls relevanten Grundlagen wird bestimmt, dass die Wert bestimmenden Faktoren, zu welchen auch Kontaminationen zählen, zu berücksichtigen sind.

2.4. Begriffsdefinition

Die in der derzeitigen Bewertungspraxis übliche Annahme von Altlastenfreiheit oder Kontaminationsfreiheit bedarf vorerst einer Definition der Begriffe Altlasten und Kontamination.

2.4.1. Altlasten

Im § 1 des Altlastensanierungsgesetzes sind folgende Begriffe definiert:

(1) Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder der Umwelt ausgehen. Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht werden, unterliegen nicht dem Geltungsbereich des Gesetzes.

(2) Altablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befügt oder unbefügt durchgeführt wurden.

(3) Altstandorte sind Standorte von Anlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. (...)⁷

2.4.2. Kontamination

Der aus dem Lateinischen stammende Begriff „Kontamination“ bedeutet gemäß Duden „Verschmutzung, [radioaktive] Verunreinigung, Verseuchung“.⁸ Eine Differenzierung nach Eigenschaften, Intensität oder Ursache wird nicht vorgenommen. Daher ist für die Annahme einer Kontaminationsfreiheit im Zuge der Bewertung von Liegenschaften auch zu beschreiben, was

darunter zu verstehen ist, welche Ermittlungen (z.B. Abfragen im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas, Erkundigung bei der Baubehörde und der Gewerbebehörde usw.) durchgeführt wurden und welche Grenzwerte (z.B. Baurestmassendeponie) dieser Annahme zugrunde liegen.

Somit wird in Abstimmung mit dem Arbeitskreis für die in Ausarbeitung befindliche ÖNORM S 2093 – Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorgenutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung – folgende Definition vorgeschlagen: Als Kontaminationen sind anthropogene (vom Menschen verursachte) Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen. Nicht unter dem Begriff „Kontamination“ zu subsumieren sind Ablagerungen in Gebinden (z.B. Fässer, Kanister) und Tanks, Ablagerungen, die noch keine untrennbare Verbindung mit dem Boden eingegangen sind und Kriegsrelikte.

In Veröffentlichungen in Deutschland wird vorrangig der Begriff „ökologische Lasten“ verwendet. Darunter sind jene Eigenschaften eines Grundstücks zusammengefasst, die unter den wertrelevanten Geltungsbereich von Umweltgesetzen fallen⁹. Diese Begriffsbestimmung wurde im Arbeitskreis des oben genannten Fachnormenausschusses diskutiert, und man hat sich darauf geeinigt, den sowohl in der österreichischen Vertragsgestaltung als auch in der Bewertungspraxis üblichen Begriff „Kontamination“ bei der Erstellung des österreichischen Regelwerks beizubehalten.

2.5. Verfahren zur Ausweisung von Altlasten

Im § 13 des Altlastensanierungsgesetzes wird bestimmt, dass die Meldung von Verdachtsflächen durch den Landeshauptmann an den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft zu erfolgen hat. In Absatz 2 wird verfügt:

„Der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft hat zur Erfassung von Altlasten alle Maßnahmen zur Abschätzung des Gefährdungspotentials der erfassten Verdachtsflächen zu koordinieren. Die auf Grund der Gefährdungsabschätzung festgestellten sicherungs- oder sanierungsbedürftigen Flächen sind als Altlasten in einer Verordnung (Altlastenatlas) auszuweisen. Das Umweltbundesamt hat als Dienstleister für den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft eine Datenbank über die Gefährdungsabschätzungen und die Prioritätenklassifizierungen gemäß § 14 Abs 1 zu den Verdachtsflächen und Altlasten zu führen und die Daten auf der Internetseite des Umweltbundesamtes zu veröffentlichen.“¹⁰

2.5.1. Verdachtsflächenkataster

Im Verdachtsflächenkataster sind die von den Ämtern der Landesregierungen als Verdachtsflächen gemeldeten Standorte verzeichnet, bei denen nach Erstabschätzung des Gefährdungspotentials der Verdacht auf eine Gefährdung der Umwelt besteht. Nach Durchführung einer Gefährdungsabschätzung, welche durch das Umweltbundesamt durchgeführt wird, wird der Standort je nach Ergebnis entweder weiter beobachtet oder in den Altlastenatlas eingetragen.

Die Aussagekraft der Abfragen im Verdachtsflächenkataster muss natürlich dahingehend relativiert werden, als gemäß Bericht des Umweltbundesamtes noch keine vollständige Erfassung und Untersuchung der gemeldeten Flächen durchgeführt werden konnte. In den Erläuterungen zu den Abfragen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist, und daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten sind.¹¹

2.5.2. Altlastenatlas

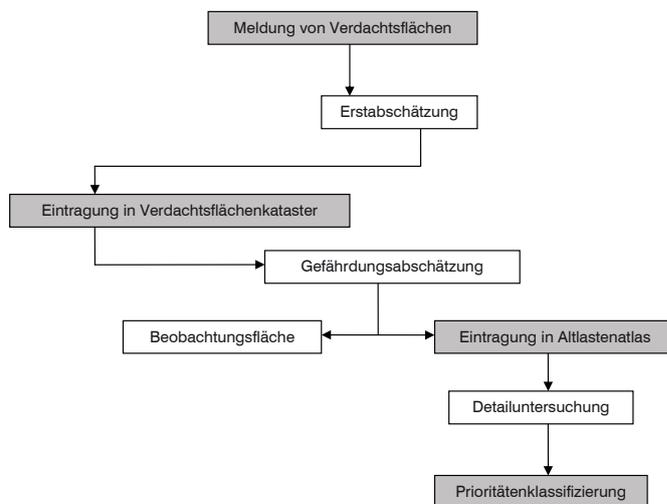
Im Altlastenatlas sind die Altablagerungen und Altstandorte ausgewiesen, die als Verdachtsfläche gemeldet wurden und von denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht. Die nach Eintragung in den Altlastenatlas durch das Umweltbundesamt durchzuführende Detailuntersuchung bildet die Grundlage für die Prioritätenklassifizierung nach folgenden Kriterien:

1. festgestellte Schadstoffausbreitung und Verunreinigung sowie deren Ausmaß;
2. Nutzung gefährdeter Objekte und Nutzungsbeschränkungen;
3. Möglichkeit der Schadstoffausbreitung;
4. Eigenschaften der abgelagerten Abfälle und das Ausmaß der Kontamination;
5. vorhandene Schutzeinrichtungen zur Verhinderung einer möglichen Schadstoffausbreitung;¹²

Der Handlungsbedarf wird in drei Prioritätenklassen eingeteilt, wobei die Prioritätenklasse 1 das höchste Gefährdungspotential ausdrückt. Mit Stand 1. Jänner 2008 sind 156 Altlasten im Altlastenatlas eingetragen, wovon für 140 bereits eine Prioritätenklasse festgelegt ist.¹³

Die umfangreichen Untersuchungsergebnisse, die der Ausweisung als Altlast zugrunde liegen, stellen geeignete Grundlagen für die Liegenschaftsbewertung dar.

2.5.3. Schematischer Verfahrensablauf:



2.5.4. Sicherung – Sanierung

Nach Durchführung einer Sicherung bzw. Sanierung der Altlast ist diese im Altlastenatlas als gesichert oder saniert auszuweisen. Im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes bedeutet Sicherung das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten. Als Sanierung ist die Beseitigung der Ursache der Gefährdung sowie die Beseitigung der Kontamination im Umfeld definiert.¹⁴ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch nach einer Sanierung durchaus noch Materialien vorhanden sein können, welche im Aushubfall auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern sind, wodurch mit höheren Entsorgungskosten zu rechnen ist.

2.6. Statistische Daten

Insgesamt sind mit Stichtag 1. Jänner 2008 in Österreich 4.998

Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien

Altablagerungen und 46.083 Altstandorte beim Umweltbundesamt registriert, wobei die Gesamtanzahl auf 7.450 Altablagerungen und auf 68.800 Altstandorte geschätzt wird.

Im Verdachtsflächenkataster sind 1.650 Altablagerungen und 389 Altstandorte ausgewiesen. Im Altlastenatlas sind 244 Altlasten eingetragen, wovon 88 als saniert bewertet und gekennzeichnet wurden.¹⁵

2.7. Informationsquellen

Eine Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster und aus dem Altlastenatlas stellt somit eine der Grundlagen für die Erfassung von Wert bestimmenden Merkmalen im Zuge der Verkehrswertermittlung dar. Die Daten sind auf der Homepage des Umweltbundesamtes veröffentlicht und die Abfrage ist für jedes im Grundbuch ersichtliche Grundstück möglich.¹⁶ Dabei ist Vorsicht geboten, da Grundabteilungen und Sanierungsaktivitäten erst zeitlich nachhängend berücksichtigt werden können. Auch bei sanierten Altlasten ist eine zusätzliche Erhebung erforderlich, da durchaus Restkontaminationen vorhanden sein können. Als Informationsquelle dient in diesem Fall der Abschlussbericht über die durchgeführten Sanierungsarbeiten.

Weiters ist zu beachten, dass Kontaminationen nicht nur im Untergrund, sondern auch in Gebäuden oder Gebäudeteilen vorhanden sein können. Gebäude können Kontaminationen durch die verwendeten Baumaterialien aufweisen, wobei es sich dabei auch um Baumaterialien handeln kann, welche zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes dem Stand der Technik entsprochen haben (z.B. Asbest). Auch durch aufsteigende Mauerfeuchte können Schadstoffe vom Boden in Gebäudeteile vordringen und diese verunreinigen. Außerdem besteht auch die Möglichkeit des Schadstoffeintrags aus kontaminierten Liegenschaften im Zustrombereich des Grundwassers. Kontaminationen können demnach sowohl in den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft als auch in Baulichkeiten vorhanden sein.

Über den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas hinausgehende Informationen sind am Bauamt der Gemeinde, im Wasserbuch der jeweiligen Landesregierung und den Betriebsanlagengenehmigungen der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde oder des Magistrats zu entnehmen. Die beste Auskunftsquelle sind ältere Nachbarn und ehemalige Mitarbeiter von Betriebsanlagen, die auch Kenntnisse über unterirdische Einbauten, wie Kollektorgänge, Bunker, Leitungstrassen uä haben.

Eine Betriebsanlage gilt erst dann als aufgelassen, wenn der Anlageninhaber den Beginn der Auffassung und seine Vorkehrungen anlässlich der Auffassung der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde angezeigt hat.¹⁷ Wenn diese Vorkehrungen nicht ausreichen, hat die Behörde dem Inhaber der Anlage letztmalige Vorschreibungen zur Vermeidung von Gefährdungen mit Bescheid aufzutragen. Aus diesem Bescheid sind Erkenntnisse über verwendete Materialien und Stoffe für die Beurteilung des Standorts hilfreich.

Erhöhte Entsorgungskosten können im Zuge von Abbrucharbeiten auch durch Baumaterialien entstehen, die zu einem früheren Zeitpunkt dem Stand der Technik entsprochen haben und durch neue Erkenntnisse als gefährlicher Abfall einzustufen sind (z.B. Asbest). Da der Aufenthalt von Dienstnehmern in asbestverunreinigten Gebäuden untersagt ist, sind derart erforderliche Sanierungskosten im Falle der weiteren Nutzbarkeit eines Gebäudes bei der Bewertung gesondert zu berücksichtigen. Bei Abbruchobjekten sind kontaminierte Bauteile unter erhöhten Sicherheitsvorkehrungen für die Arbeitnehmer abzutragen, wodurch zusätzlich zu den Entsorgungskosten auch höhere Abbruchkosten zu veranschlagen sind.

2.8. Kostentragung

Wer hat für Entsorgungskosten aufzukommen? Die Vorgangsweise für die Ablagerung von Abfällen ist im Abfallwirtschaftsgesetz, die Reinhaltung der Schutzgüter Luft und Wasser im Immissionsschutzgesetz-Luft und im Wasserrechtsgesetz geregelt. Für das Schutzgut Boden besteht derzeit in Österreich noch keine gesetzliche Regelung. Behandlungsaufträge werden generell dem Verursacher erteilt.

Wenn der Verpflichtete aber nicht feststellbar ist oder dieser aus sonstigen Gründen (z.B. Insolvenz) nicht beauftragt werden kann, so besteht eine subsidiäre Haftung des Liegenschaftseigentümers, wenn er der Ablagerung zugestimmt oder sie geduldet und ihm zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen hat.¹⁸

Kann einem Verpflichteten nach erfolgter Ausweisung einer Liegenschaft als Altlast die Sicherung oder Sanierung von Altlasten nicht aufgetragen werden (z.B. wenn dieser nicht mehr existent oder insolvent ist), führt der Bund als Träger von Privatrechten die erforderlichen Maßnahmen durch. Der Liegenschaftseigentümer kann verschuldensunabhängig subsidiär verpflichtet werden, wenn er der Ablagerung, die zum Entstehen einer Altlast geführt hat, zugestimmt oder sie geduldet hat.¹⁹

Ob der Liegenschaftseigentümer oder ein eventueller Rechtsnachfolger zur Entsorgung verpflichtet werden kann, bedarf einer juristischen Klärung. Auch wenn es zu keiner Verpflichtung zu einer Gesamtsanierung einer Liegenschaft kommt, werden im Aushubfall höhere Entsorgungskosten anfallen, für die der Liegenschaftseigentümer bzw. ein Investor mangels Regressmöglichkeit aufzukommen hat.

2.9. Derzeit üblicher Geschäftsgebrauch

Den meisten Kaufverträgen liegt die Einigung zugrunde, dass der Käufer vorgenuzter Flächen die Entsorgungskosten bis einschließlich der Deponieklasse Baurestmassen²⁰ übernimmt. Der Verkäufer übernimmt die Mehrkosten, welche durch das Erfordernis einer Ablagerung auf einem höherwertigen Deponietyp anfallen. Zu diesen Mehrkosten zählen auch die Untersuchungskosten, die erhöhten Manipulationskosten und eventuell höhere Transportkosten. Einen nicht unerheblichen Kostenfaktor stellt auch der Altlastenbeitrag²¹ dar, welcher zusätzlich zu den Deponiekosten zu entrichten ist.

Daraus abgeleitet wird auch bei der Liegenschaftsbewertung der in der Vertragsgestaltung übliche Geschäftsgebrauch den Bewertungsannahmen zugrunde gelegt. Demnach sind Liegenschaften als kontaminiert zu bezeichnen, wenn Materialien zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte²² der Deponieklasse Baurestmassendeponie überschreitet.

In Analogie zum üblichen Geschäftsgebrauch bei Liegenschaftstransaktionen wird auch im Zuge der Liegenschaftsbewertung der Begriff Kontamination erst ab einem Verunreinigungsgrad über den Grenzwerten der Baurestmassendeponie anzusprechen sein.

2.10. Bewertungsansatz

Um Klarheit über die Bewertungsansätze in einem Gutachten zu erzielen, wird die folgende Definition und Formulierung vorgeschlagen:

Auf vorgenuzten Flächen ist damit zu rechnen, dass Aushubmaterial nicht nur auf einer Bodenaushubdeponie, sondern auch auf einer höherwertigen Baurestmassendeponie abzulagern ist. Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind jene Materialien als kontaminiert zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl 164/1996 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten,

Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien

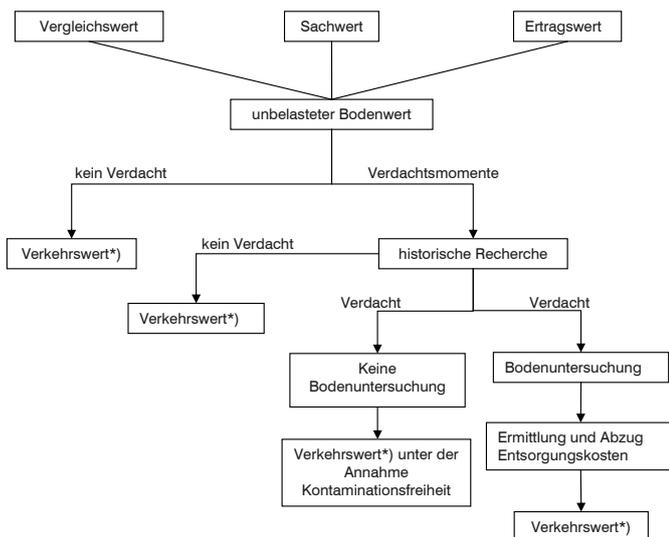
und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw einer Behandlung zuzuführen sind.

Inwieweit Untersuchungen des Bodens und der Baulichkeiten erforderlich sind, ergibt sich aus der Vornutzung und der historischen Recherche. Der Verdacht auf nutzungsbedingte Verunreinigungen kann aus Genehmigungen ehemaliger Betriebsstätten ermittelt werden. Der Bauakt kann Hinweise auf verwendete Baumaterialien (zB Asbest als Brandschutz im Stahlbau) liefern.

Sollten sich aus den Erhebungen Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Kontaminationen ergeben, ist jedenfalls der Auftraggeber zu informieren. In der Folge sollten dem Auftraggeber entsprechende Untersuchungen vorgeschlagen werden. Die Erfahrung hat in der Vergangenheit gezeigt, dass in den meisten Fällen aus Kostengründen keine weiterführenden Untersuchungen beauftragt werden. Darauf ist im Gutachten hinzuweisen und die durchgeführten Erhebungen und die getroffenen Annahmen sind zu beschreiben.

2.10.1. Schematische Darstellung

Abhängig von den erkundeten Verdachtsmomenten kann der Ablauf einer Bewertung vereinfacht wie folgt dargestellt werden:



*) Bei der Ausweisung des Verkehrswerts ist jeweils zu definieren, welche Annahmen der Bewertung zugrunde liegen. Auch wenn kein Verdacht auf Kontamination vorliegt, wird die Anmerkung empfohlen, dass der Bewertung die Annahme zugrunde liegt, dass die Liegenschaft nicht kontaminiert ist, wobei zu definieren ist, was der Sachverständige als nicht kontaminiert bezeichnet; zB dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Dazu wird folgende Formulierung vorgeschlagen:
Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Für den konkreten Einzelfall, dass nach der historischen Recherche bereits ein Nachweis einer Kontamination vorliegt und die Bewertung dennoch ohne Bodenuntersuchung beauftragt wird, d. h. dass dem Sachverständigen bekannt ist, dass die auftragsgemäßen Annahmen nicht zutreffen, wäre das Ergebnis nicht als Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sondern als unbelasteter Bodenwert zu bezeichnen.

2.11. Kostenansätze

Zur Grobeinschätzung von Entsorgungskosten werden Deponiegebühren in einer Bandbreite als Richtwerte angegeben, die in Abhängigkeit von der zu entsorgenden Menge und der Materialzusammensetzung jeweils im konkreten Fall zu verhandeln sind. Weiters ist zusätzlich zu den Deponiekosten der Altlastenbeitrag gemäß § 6 Altlastensanierungsgesetz in Ansatz zu bringen:

Deponiepreise	[€/to] exkl USt		Altlastenbeitrag* [€/to] ab 1. 1. 2008
	von	bis	
Bodenaushubdeponie	3,00	5,00	8,00
Inertabfalldeponie	4,00	7,00	8,00
Baurestmassendeponie	15,00	20,00	8,00
Reststoffdeponie	60,00	100,00	18,00
Massenabfalldeponie	70,00	110,00	26,00
Verbrennen von Abfällen	300,00	500,00 +	7,00

* abhängig von der Materialbeschaffenheit

Die im jeweiligen Bewertungsfall anzusetzenden Deponierungskosten sind bei Deponiebetreibern unter Angabe von Mengen und Abfallart zu erfragen, da erfahrungsgemäß mit einer nicht unbedeutenden Schwankungsbreite zu rechnen ist. Auf vorgenutzten Grundflächen hat der Käufer jedenfalls damit zu rechnen, dass Aushubmaterial auf einer für Baurestmassen genehmigten Deponie abzulagern ist.

2.12. Bewertungsgrundsatz

Aus Kostengründen gibt es immer wieder Bestrebungen, Nutzungskategorien bestimmten Risiken zuzuordnen. Aufgrund der Tatsache, dass der Verschmutzungsgrad und das Risiko einer Kontamination immer in Abhängigkeit von der Sorgfalt des Liegenschaftsnutzers mit dem Umgang schädlicher Stoffe stehen, ist ein pauschaler, prozentueller Abschlag aufgrund von Kontaminationen abzulehnen, da dieser zu falschen Ergebnissen führen würde. Eine Zuordnung von Nutzungsrisiken im Verhältnis zu Flächengrößen würde zu Abschlägen führen, die nicht aus den zu erwartenden Entsorgungskosten abgeleitet werden. Kostenvergleiche mit anderen Liegenschaften sind aufgrund nicht vergleichbarer Sorgfalt beim Umgang mit Schadstoffen mit dem jeweiligen speziellen Einzelfall ebenfalls abzulehnen.

Um zu einer fundierten Aussage über den Liegenschaftswert zu gelangen, sind daher individuelle, grundstücksbezogene Erhebungen und Untersuchungen durchzuführen und die Ergebnisse der Bewertung zugrunde zu legen. Zu erwartende Entsorgungskosten und eventuell erhöhte Abbruchkosten sind zu ermitteln und bei der Berechnung des Verkehrswerts zu berücksichtigen.

Die Entsorgungskosten setzen sich aus dem Mehraufwand bei der Manipulation, den zusätzlichen chemischen Untersuchungen und der erforderlichen Beaufsichtigung sowie den Deponiekosten und dem Altlastenbeitrag zusammen²³. Ein genereller Marktabschlag aufgrund von Kontaminationen ist weder gerechtfertigt noch nachvollziehbar. Die Verkehrswertermittlung ist immer als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren durchzuführen.

Auch grundstücksbezogene Untersuchungsergebnisse und die Ermittlung von Entsorgungskosten sind mit einer von der Genauigkeit der Untersuchung abhängigen Unsicherheit behaftet. In manchen Fällen – speziell, wenn im unmittelbaren Umfeld

Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien

nicht kontaminierte Grundflächen mit gleicher Standortqualität zur Verfügung stehen – wird daher zusätzlich zu den ermittelten Entsorgungskosten ein Marktabschlag in unterschiedlicher Größe als Berücksichtigung der Unsicherheit in Bezug auf die künftige Entwicklung eines dynamischen Kontaminationsbegriffs erforderlich sein, um der Marktsituation gerecht zu werden. Die Marktsituation²⁴ ist aber im Einzelfall zu überprüfen. Ein genereller Abschlag wegen Kontamination ist nicht marktkonform und daher auch nicht dem Bewertungsstandard entsprechend.

3. Bewertungsbeispiel:

Auf einem rund 50.000m² großen ehemaligen Industrieareal wurden die Baulichkeiten abgebrochen, stark kontaminierte Bereiche ausgehoben und das Abbruch- und Aushubmaterial entsorgt. Auf einer ca 12.000m² großen Teilfläche wurde kontaminiertes Bodenmaterial durch Umschließung und Oberflächenabdichtung derart gesichert, dass keine Gefährdung für die Schutzgüter mehr besteht. Diese Fläche kann bei einer Neunutzung für die erforderlichen Stellplätze und Lagerflächen verwendet werden. Dennoch wird ein Investor aber davon ausgehen, dass er die Bebauungsmöglichkeiten nach seinen Vorstellungen ausschöpfen möchte und wird daher die zu erwartenden Entsorgungskosten in seiner Kalkulation ansetzen.

Fläche gesamt:	50.295m ²	
Bodenwert:	225,- €/m ²	abgeleitet aus Vergleichswerten
unbelasteter Bodenwert:	€ 11,316.375,- gerundet	€ 11,300.000,-
Gesicherte Altlast:		
Fläche 12.000m ²		
Schichtstärke Restkontamination 2m*)		
Umrechnungsfaktor 1,7 to/m ³ *)		
Anteil Reststoffdeponie 50%*)		*) gemäß Schlussbericht der Sanierung
12.000m ² x 2m x 1,7to/m ³ x 0,5 x 100,-€/to		€ 2,040.000,-
Altlastenbeitrag 20.400to x 18,-€/to		€ 367.200,-
Nebenkosten chem. Bauaufsicht, etc		€ 440.000,-
Gesamtkosten		€ 2,847.200,-
		gerundet € 2,850.000,-
Verkehrswert:		€ 8,450.000,-

Da die teilbare Liegenschaft in sehr guter, werbewirksamer Lage mit ausgebauter Infrastruktur situiert ist und entsprechende Nachfrage an diesem Standort besteht, ist eine weitere Marktanpassung nicht erforderlich.

4. Ausblick

Aufgrund einer dynamischen Gesetzgebung und immer wieder neuer Erkenntnisse über die Auswirkungen von Schadstoffen ist in Zukunft eine eher restriktive Auslegung der Begriffe und Grenzwerte zu erwarten, wodurch auch künftige Entsorgungskosten ansteigen werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Baustoffe, die dem Stand der Technik entsprechen haben, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums als gefährlich eingestuft wurden und heute mit entsprechend hohem Kostenaufwand zu beseitigen sind.

Die Reinhaltung der Schutzgüter Luft und Wasser ist durch entsprechende Gesetze geregelt, ein Bodenschutzgesetz ist nach Beschluss der in Ausarbeitung befindlichen EU-Boden-Rahmenrichtlinie – BRRL zu erwarten. Nach ersten Auskünften ist vorgesehen – ähnlich zum Energieausweis von Gebäuden – jeder Transaktion einen Bericht über den Umweltzustand einer Liegenschaft beizulegen.

Eine Immobilie ist ein dynamisches Wirtschaftsgut, dessen Wert vom wirtschaftlichen, sozialen und privaten, aber auch gesetzlichen Geschehen bestimmt wird. Somit sind stichtagbezogene Wertabweichungen aufgrund eines dynamischen Kontaminationsbegriffes und damit einhergehend engerer Grenzwertfestsetzungen in größeren Bandbreiten nicht auszuschließen und

damit periodische Bewertungen bzw. Nachbewertungen erforderlich.

Ein österreichisches Regelwerk als Hilfestellung bei der Bewertung von vorgenutzten Liegenschaften ist in Ausarbeitung und wird der Arbeitsgruppe des Fachnormenausschusses der ÖNORM B 1802 zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Anmerkungen:

- 1 Stabentheiner, J. (Hrsg): *Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz'sche Gesetzesausgaben, Sonderausgabe Nr. 78, Wien 2005*
- 2 ÖNORM B 1802: *Liegenschaftsbewertung, Grundlagen 1.12.1997*
- 3 TEGoVA: *Europäische Bewertungsstandards (EVS), 2. deutsche Auflage 2004*
- 4 ebd.
- 5 ebd.
- 6 ebd.
- 7 Bundesgesetzblatt vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz), BGBl. Nr. 299/1989
- 8 vgl. Duden *Die deutsche Rechtschreibung 2001, und Das Fremdwörterbuch 2001*
- 9 Erhart-Schippeck, W.: *Bewertung ökologischer Lasten, Der Sachverständige, Heft 2/2007*
- 10 siehe 6
- 11 siehe <http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten/vfka/Erläuterungen>
- 12 siehe § 14. (1) *Altlastensanierungsgesetz*
- 13 vgl. Umweltbundesamt: *Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas, Stand 1. Jänner 2008 S. 25*
- 14 siehe § 2. (13) und (14) *Altlastensanierungsgesetz*
- 15 vgl. Umweltbundesamt: *Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas, Stand 1. Jänner 2008 S. 18*
- 16 siehe <http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten/verzeichnisse>
- 17 siehe § 83 *Gewerbeordnung*
- 18 siehe §74 *Abfallwirtschaftsgesetz*
- 19 siehe § 18 *Altlastensanierungsgesetz*
- 20 siehe § 4 *Deponieverordnung*
- 21 siehe §§ 3. ff *Altlastensanierungsgesetz*
- 22 siehe Anlage 1 *Deponieverordnung*
- 23 beispielhafte, nicht taxative Aufzählung
- 24 siehe § 7 *Liegenschaftsbewertungsgesetz*

Literaturhinweise:

- Stabentheiner, J. (Hrsg): *Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz'sche Gesetzesausgaben, Sonderausgabe Nr. 78, Wien 2005*
ÖNORM B 1802: *Liegenschaftsbewertung, Grundlagen 1. 12. 1997*
TEGoVA: *Europäische Bewertungsstandards (EVS), 2. deutsche Auflage 2004*
ITVA *Arbeitshilfe – C 5 – 3, Entwurf, Monetäre Bewertung ökologischer Lasten auf Grundstücken und deren Einbeziehung in die Verkehrswertermittlung, April 2007*
Umweltbundesamt: *Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas, Stand 1. Jänner 2008*
Bischof, B. & Hilde, H.: *Monetäre Bewertung ökologischer Lasten auf Grundstücken und deren Einbeziehung in die Verkehrswertermittlung – Grundlagen einer Handlungsempfehlung, Altlasten Spektrum 3/2005*
Erhart-Schippeck, W.: *Bewertung ökologischer Lasten, Der Sachverständige 2007/2*
Crocoll, Lehmann, Stegmüller, Schroth: *Altlasten im Grundstücksverkehr – Wertermittlung kontaminierter Flächen, Terra Tech 10/2007*
Osberghaus, Crocoll, Lehmann: *Merkantiler Minderwert bei Grundstücken mit umweltrelevanter Vornutzung, Dezember 2006*
Kerth, M.: *Monetäre Bewertung des „Altlastenrisikos“ von Immobilien, Der Sachverständige Heft 6/2004, hrsg. vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.*
Lehmann, J.: *Wertermittlung von kontaminierten Grundstücken, Vortrag Mai 2007, Fachtagung des Arbeitskreises Bausachverständige im Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure Baden-Württemberg e.V.*

Korrespondenz:

Ing. Johann K. Scheifinger
1220 Wien, Heinrich-Lefler-Gasse 21/6
www.sibe.at