

Der Einfluss ökologischer Lasten auf Liegenschaftswert und Nutzung

W. Erhart-Schipppek

ES-Consulting - Liegenschaftsbewertung, Projektentwicklung, Immobilienmanagement, Graz, Österreich

KURZFASSUNG: Durch strenger werdende Umweltauflagen werden ökologische Lasten immer mehr zu wertbestimmenden Faktoren bei der Liegenschaftsbewertung. Die klassischen Verfahren der Bewertung sind für die Quantifizierung der Wertminderungen jedoch nicht geeignet. Die umweltfachliche Wertermittlung ermöglicht über den Weg der liegenschaftsbezogenen Umweltrisikoprognose die Quantifizierung und Monetarisierung der Risiken aus ökologischen Lasten und dadurch eine realitätsnahe Ermittlung des Liegenschaftswerts. Neben den Auswirkungen auf den Wert versetzen ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstandes bzw. Brachliegens und entziehen sie derart dem Wirtschaftskreislauf. Dieses Schicksal ist oft keine unmittelbare Folge der ökologischen Last, sondern durch die vermutete Nichtkalkulierbarkeit des Risikos motiviert, das potenzielle Käufer oder Investoren davon abhält die Liegenschaft zu entwickeln. Nur Planungs- und Rechtssicherheit auf Basis kalkulierbarer Risiken als Ergebnis eine Umweltrisikoprognose ermöglichen die Wiedernutzung von Brachflächen und schränken das Ausweichen auf Alternativstandorte mit geringerem Risiko, wie die grüne Wiese, ein.

1 EINLEITUNG

Grund und Boden ist ein unvermehr- und unverzehrbarer Produktionsfaktor und unterliegt, wie jedes andere Wirtschaftsgut, Angebot und Nachfrage sowie den Gesetzen des Marktes. Zur Ermittlung des Marktwertes hat die Bewertungswissenschaft eine Reihe von Methoden und Verfahren entwickelt. Zugleich ist aber der Boden 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. Nachbarschaftsrechte beeinträchtigt wurden – nicht wertrelevant. Mit Aufkommen des Umweltschutzgedankens und der umfangreichen rechtlichen Regelungen zum Schutz der Umwelt wurden Kontaminationen zum wertbeeinflussenden Faktor.

Bodenverunreinigungen wirken sich je nach Ausmaß und Ausdehnung mittelbar oder unmittelbar auf die Möglichkeiten der Wiedernutzung aus, einerseits schränken sie die Nutzungsart, andererseits die räumliche Ausnutzung der Liegenschaft ein.

Die Immobilienwirtschaft sah sich vollkommen unvorbereitet diesem Problem konfrontiert, die Reaktionen reichten von Nichtbeachtung und Unterschätzung bis zum Ausweichen auf Alternativstandorte auf der grünen Wiese. Unterstützt wurde diese Entwicklung von den umweltrechtlichen Vorschriften, die allesamt das Ziel des Schutzes von Umweltgütern verfolgten, den Anforderungen eines modernen Wirtschaftssystems im Umgang mit Immobilien aber keinesfalls entsprachen.

Auch in der Bewirtschaftung des Faktors Boden ist die Maximierung der Rendite oberstes Ziel. Es gilt ein optimales Verhältnis zwischen möglichst geringen Grundstücks- und Herstellungskosten und einem möglichst hohen Verwertungserlös zu finden. Positiven Einflüssen wie Lage- und Standortfaktoren stehen negative Einflüsse wie ökologische Lasten gegenüber. Unerkannte oder falsch bewertete ökologische Lasten führen aufgrund der hohen Sanierungskosten rasch zu Renditeschwächen bzw. Verlusten.

2 WAS SIND ÖKOLOGISCHE LASTEN

Der Begriff der ökologischen Last geht über den formal gefassten Lastenbegriff des Grundbuchs hinaus und umfasst sämtliche Eigenschaften eines Grundstückes, die unter den wertrelevanten Geltungsbereich von Umweltgesetzen (z.B. Abfallwirtschaftsgesetz, Altlastensanierungsgesetz, Wasserrechtsgesetz, Forstgesetz, Immissionsschutzgesetz Luft, etc.) oder sonstiger umweltschutzbezogener 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 Minderwert angesetzt wird.

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 (Großmann 2003). Daraus folgt, dass als Voraussetzung keinesfalls eine Grenzwertüberschreitung vorliegen muss, es vielmehr ausreichend ist, dass eine objektive Wahrnehmung durch die Marktteilnehmer gegeben ist.

In den Europäischen Bewertungsstandards (TEGoVA 2003), werden in Richtlinie 1.03 fünf Kategorien von Umweltfaktoren und Kontaminationen unterschieden:

- Natürlich auftretende Elemente wie Radon oder Methangas, Lärmbelästigung 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 z.B. 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.

3 MIT ÖKOLOGISCHEN LASTEN VERBUNDENE RISKEN

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 eine geringere Nutzbarkeit. Beides führt zu einer Wertminderung der Liegenschaft. Im Falle der Sanierungsverpflichtung spricht man vom Inanspruchnahmerrisiko, ansonsten von 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-, Abfallentledigungspflicht, 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 Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes auf Grundlage öffentlich rechtlicher Bestimmungen, als auch zur Befriedigung von Schadenersatz- und Beseitigungsansprüchen, basie-

4 UMWELTFACHLICHE WERTERMITTLUNG

Aufgabe des Umweltsachverständigen ist es eine hinreichende, plausible und nachvollziehbare Analyse des Schadensfalles zu erstellen und die identifizierten ökologischen Lasten zu monetarisieren, dass sie der Sachverständige für Wertermittlung in sein Verkehrswertgutachten einbinden kann. Die derzeit oft geübte Praxis mittels Ausschlussklauseln die Monetarisierung von Umwelteinflüssen unberücksichtigt zu lassen, ist grob fahrlässig, da dadurch keinesfalls reale Verkehrswerte ermittelt werden und der Gutachter darüber hinaus Haftungsansprüchen ausgesetzt wird.

Es zeigt sich, dass die bekannten Verfahren der Wertermittlung bei Liegenschaften mit ökologischen Lasten kaum direkt anwendbar sind. Zielführender und erfolgversprechender ist die Kombination der Verfahren der Bewertungswissenschaften mit einer Umweltrisikoprognose, die in der einschlägigen Literatur als umweltfachliche Wertermittlung bezeichnet wird (Großmann 2003).

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 Bewertungssachverständige nicht über die nötigen umwelttechnischen Fachkenntnisse verfügt.

Im Rahmen der umweltfachlichen Wertermittlung wird in einem ersten Schritt der Wert der Liegenschaft unter der Annahme, dass keine ökologischen Lasten vorliegen, ermittelt und bringt die Kosten für Inanspruchnahme- und Nutzungsrisiko in Abzug. Diese Kosten werden ausschließlich als Naturalrestitution ermittelt und keinesfalls als prozentueller Abschlag in Abzug gebracht (Details siehe Erhart-Schippeck in Vorbereitung).

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 entzieht.



Abb. 1: Ablauf der umweltfachlichen Wertermittlung.

Kostenwirksam werden nicht die tatsächlichen ökologischen Grundstückseigenschaften, sondern die aus dem rechtlichen Umfeld abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen gegenüber der Nutzung eines unbelasteten Grundstücks.

Wesentlich im Zuge der Wertermittlung ist auch die Frage, wer Verpflichteter zur Beseitigung der ordnungswidrigen Missstände ist (Hauer 2005). 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 vorübergehende Einschränkung der Nutzung. Zu prüfen ist jedenfalls, ob der sanierungsverpflichtete Dritter wirtschaftlich in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen.

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

Wertminderungen aus psychosozialen Motiven führt dazu, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch eine sanierte Liegenschaft kaum den Preis einer vergleichbaren unbelasteten Liegenschaft erzielt. Dieser merkantile Minderwert ist einerseits davon abhängig, wann ein Marktteilnehmer bereit ist, Vorbelastungen zu akzeptieren. Dies wird in traditionell industriell geprägten Regionen vorrangig der Fall sein. Zusätzlich führt der vorwiegend auf emotionaler und nicht auf rationaler Ebene stattfindende Beurteilungsprozess wahrgenommener Risiken dazu, dass einem Standort alle denkbaren Gefahren zugeschrieben werden. Je nachdem man sich einer Gefahr freiwillig oder gezwungenermaßen ausgesetzt fühlt, wird sie risikoärmer oder reicher eingestuft und desto größer oder geringer ist die Akzeptanz bzw. geforderte Preisminderung (DECHEMA 2003).

5 NUTZUNG

Eine erhebliche Anzahl von Flächen nimmt am Markt nicht teil, weil das Risiko ökologischer Lasten, die mit dem Grundstück verbunden sind, nicht quantifizierbar und somit nicht kalkulierbar ist. Diese Quantifizierung des Risikos und die Monetarisierung der Kosten ist eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche Projektentwicklung und nur im Zusammenspiel zwischen den Sachverständigen für Verkehrswertermittlung und für Umweltschäden realitätsnah zu ermitteln.

Entscheidendes Kriterium für die Nutzung von Liegenschaften mit ökologischen Lasten sind jedoch nicht nur alleine die Grundstückskosten, sondern auch rechtliche und finanzielle Planungssicherheit und Folgekosten. Die Nachnutzung ist für einen Investor nur dann interessant, wenn gegenüber der Neuerschließung auf der grünen Wiese keine wirtschaftlichen und rechtlichen Nachteile und kein signifikant höheres Risiko erwachsen (Erhart-Schippek, W., Novak, J & Lorber, K.E. 2004).

Imageschäden und subjektive Risikoeinschätzungen lassen sich im Rahmen der Projektentwicklung auf Liegenschaften mit ökologischen Lasten mit psychologischen Maßnahmen im Zuge der Marketingstrategie wettmachen. Bestes Beispiel ist die Zweimarkenstrategie, die alle negativ empfundenen Wahrnehmungen auf die Marke „Altlast“ und alle Neuentwicklungen der Marke „Projektentwicklung“ zuordnet.

6 SCHLUSSFOLGERUNG, ZUSAMMENFASSUNG

Ökologische Lasten wirken nicht nur wertmindernd auf Liegenschaften, sondern auch auf ihren Lebenszyklus, indem sie die Liegenschaft in den Dornröschenschlaf des Leerstandes bzw. Brachliegens versetzt. Investoren und Käufer scheuen vor dem Kauf bzw. der Entwicklung der Liegenschaft zurück, weil das mit den ökologischen Lasten verbundene Risiko nicht bekannt oder nicht kalkulierbar ist.

Die umweltfachliche Wertermittlung löst zumindest das Problem der Kalkulierbarkeit der Risiken, indem sie auf Basis einer Umweltrisikoprognose die Risiken der ökologischen Lasten monetarisiert und sie somit der Wertermittlung und der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugänglich macht.

Unbeschadet dessen bedarf es weitere Schritte, wie die Festlegung nutzungsbezogener Sanierungsziele, Erleichterungen bei der Umlagerung von Bodenaushub und Abbruchmaterial auf dem Entwicklungsgrundstück und eine Abgeltung der Übernahme gemeinwirtschaftlicher Aufgaben bei Sanierungen, um der Immobilienwirtschaft die Nutzung von Liegenschaften mit ökologischen Lasten zu erleichtern.

LITERATUR

- DECHEMA Arbeitsausschuss Bodenschutz (2003) *Bewertung verbleibender Risiken sanierter und nicht sanierter Standorte*. Frankfurt, Deutschland
- Erhart-Schippek, W., Novak, J & Lorber, K.E. (2004) From Brown to Green – Entscheidung zu Wiedernutzung von Industriebrachflächen. In: *Tagungsband DepoTech 2004*. Verlag: Glückauf, Essen.
- Erhart-Schippek, W. Schauderna, M. (in Vorbereitung) *Umwelt und Immobilie*. Wien, Österreich: Lexis-Nexis-Verlag.
- Großmann, J., Hilse, H., Grunewald, V., & Lauerwald, U. (2003) Monetäre Bewertung von ökologischen Lasten auf Grundstücken. *HdA*, 35. Erg.-Lfg. 3, 1-23.
- Hauer, A. (2005) *Wer Haftet für Verunreinigungen? Rechtslage in Österreich*. Vortragsunterlagen zu Altlast .- was nun? Linz 2005
- TEGoVA. (2003) *Europäische Bewertungsstandards*. Bonn, Deutschland: VÖB.