

050 Wertermittlung

050.1 Leistungsbeschreibung (rechtliche/technische Grundlagen)

Die Wertermittlung von Immobilien (Grundstücke und Gebäude) hat das Ziel, den Marktwert (Verkehrswert) dieser zu ermitteln (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV). Die Wertermittlung erfolgt in der Regel durch einen Grundstückssachverständigen (Gutachter) nach folgenden, im Einzelfall anzuwendenden Verfahren:

- Vergleichswertverfahren (Eigentumswohnungen, Grundstücke)
- Ertragswertverfahren (Miet- oder Pachtobjekte)
- Sachwertverfahren (Herstellungskosten).

Im Rahmen der Wertermittlung (Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV) ist für Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen sowie für kontaminierte Bausubstanz dabei eine schadstoffbedingte Wertminderung als tatsächliche Eigenschaft der Immobilie zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die Erfassung ökologischer Lasten und der Quantifizierung der daraus resultierenden Kostenrisiken. Diese auch als Monetarisierung der ökologischen Lasten (ITVA Arbeitshilfe C 5-3, Juni 2008) zu bezeichnende Erfassung einer Wertminderung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Wertermittlung nach ImmoWertV) zu berücksichtigen, welcher u. a. die Grundlage zur Prüfung der Zumutbarkeit nach §4 BBodSchG von Erkundungs-/Sanierungsarbeiten und ggf. für die Ermittlung eines Wertausgleiches nach § 25 BBodSchG darstellt.

Schädliche Bodenveränderungen und die Eignung des Bodens als Baugrund (auffüllungs- und nutzungsbedingte Verunreinigungen des Bodens) stellen u.a. nach § 6 Abs. 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Grundstücksmerkmal dar, das im Rahmen einer Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

Die Monetarisierung der ökologischen Lasten ist i.d.R. durch einen Umweltsachverständigen in Zusammenarbeit mit dem Fachplaner und dem sachverständigen Wertgutachter zu ermitteln. Diesbezüglich gilt es zu bewerten, ob Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft, des Grundwassers und/oder der Bausubstanz möglich erscheinen und potenzielle Schäden und/oder erforderliche Maßnahmen - sofern durchführbar - kostenmäßig erfasst werden können. Diese Monetarisierung sollte stufenweise nach dem jeweiligen Erkenntnisstand aus

- Historischer Erkundung (HE)
- Orientierender Untersuchung (OU)
- Detailuntersuchung (DU)
- Sanierungsuntersuchung (SU)
- Sanierungsplanung
- Sanierung
- Nachsorge

analog der Altlastenbearbeitung fortgeschrieben werden. Ziel der Monetarisierung ist die stichtagsbezogene Einschätzung von Inanspruchnahme-, Investitions- und Nutzungsrisiken (ITVA Arbeitshilfe C 5-3, Juni 2008).

Im Rahmen der Wertermittlung sind für Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen sowie für kontaminierte Bausubstanz dabei im Bedarfsfall auch Risiken aus möglichen Kampfmittelvorkommen als weitere tatsächliche Eigenschaft der Immobilie (ImmoWertV) zu berücksichtigen. Diese Monetari-

sierung ist i.d.R. durch einen Sachverständigen für Kampfmittel durchzuführen und sollte stufenweise nach dem jeweiligen Kenntnisstand folgende Leistungspunkte umfassen:

- Räumkonzept
- Erkundung
- Beräumung
- Freilegung

Leistungen zur Monetarisierung von weiteren wertmindernden konventionellen Kosten/Risiken z.B. aus Baugrundeinflüssen sind nicht Gegenstand dieses Leistungsbuches.

050.1.1 Vorgehen bei Grundstücken

Die Wertermittlung für das betroffene Grundstück erfolgt durch den sachverständigen Gutachter i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu einem festgesetzten Stichtag unter Berücksichtigung der vorgegebenen oder bauplanerisch möglichen Folgenutzung. Weiterhin sind ggf. vorhandene Auflagen aus Arten-, Natur- und Denkmalschutz zu beachten.

Die Monetarisierung der ökologischen Lasten erfolgt durch den Umweltsachverständigen auf Grundlage des jeweiligen Kenntnisstandes aus der Altlastenbearbeitung und im Hinblick auf die frühere, aktuelle und ggf. zukünftige Nutzung der Grundstücke.

Die Monetarisierung der Kampfmittellasten erfolgt durch den Sachverständigen auf Grundlage des jeweiligen Kenntnisstandes aus der Altlastenbearbeitung.

050.1.2 Vorgehen bei Gebäuden

Die Wertermittlung für das/die betroffene Gebäude erfolgt durch den sachverständigen Gutachter i.d.R. im Ertrags- oder Sachwertverfahren zu einem festgesetzten Stichtag unter Berücksichtigung der vorgegebenen oder bauplanerisch möglichen Folgenutzung. Weiterhin sind ggf. vorhandene Auflagen aus Arten-, Natur- und Denkmalschutz zu beachten.

Die Monetarisierung der ökologischen Lasten erfolgt durch den Umweltsach- und/oder Bausachverständigen auf Grundlage des jeweiligen Kenntnisstandes (Schadstoffkataster) aus der Gebäudebegehung und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen- sowie der Folgenutzung.

Die Monetarisierung der Kampfmittellasten erfolgt durch den Sachverständigen auf Grundlage des jeweiligen Kenntnisstandes aus der Altlastenbearbeitung.

050.2 Kostenermittlung

050.2.1 Abrechnungseinheiten, Kostenkalkulation

Die Leistungen zur Monetarisierung ökologischer Lasten stellen Besondere Ingenieur- und Gutachterleistungen dar, deren Honorar frei zu vereinbaren ist.

050.2.2 Leistungsregister

Das Leistungsregister mit Positionen und Kostenangaben ist Bestandteil der internetbasierten Datenbank (LB 050).

weiterführende Leistungen:

LB 010	Planung, Überwachung, Bewertung, Fremdüberwachung und Dokumentation
LB 020	Projektsteuerung
LB 100	Kampfmittelbeseitigung

050.3 Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5, Absatz 30 der Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

BGI 833 (neu DGUV 201-027) „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelberäumung; BG Bau Oktober 2007

ITVA Arbeitshilfe C 5-3, Monetäre Bewertung ökologischer Lasten auf Grundstücken und deren Einbeziehung in die Verkehrswertermittlung; ITVA 06.2008

LUBW, Wertermittlung von kontaminierten Flächen im Spannungsfeld der Bauleitplanung; LUBW Baden-Württemberg, September 2008

„Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung -) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

050.4 Information über Leistungsanbieter

Umweltsachverständige und für die Monetarisierung der ökologischen Lasten und Kampfmittelsachverständige für die Monetarisierung der Lasten aus Kampfmitteln sind anhand fachlicher Eignungsnachweise und aussagefähiger Referenzen auszuwählen.