

Kommunalwirtschaft

Immobilien-Risiko-Management

Ein Mittel gegen die Angst vor Flächenrecycling?

Jede Kommune weiß davon zu reden: leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, brachliegende Flächen - ehemals von Bahn, Post, Industrie oder Militär genutzt! Bauland- und Gebäuderessourcen, die mit ihrer oft attraktiven Lage im Stadtkern und ihrer guten Infrastruktur verlocken. Dennoch werden solche Immobilien nur mit größter Zurückhaltung, Vorsicht oder sogar Angst betrachtet. Zu ungewiss ist die Sache mit Kontaminationen in Bausubstanz oder Untergrund. Zu groß sind die monetären sowie die rechtlich relevanten Risiken, die darauf lasten. Zu uferlos erscheinen die Folgen, die mit der Wiedernutzbarmachung verbunden sind.

Ein Blick auf die Immobilienbranche ist hier ratsam: auf diesem Sektor ist heute eine marktorientierte Bewertung in Bezug auf Schadstoffe und Altlasten unter Beachtung aller wirtschaftlichen und juristischen Risiken unverzichtbar. Eingeschlossen wird das bestehende Umfeld mit den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Ein ganzheitlicher Ansatz ist also notwendig - in Verbindung mit der klassischen Verkehrswertermittlung erhält man dadurch den realen Preisspiegel einer Immobilie. Auch einer kontaminierten Immobilie!

Unter Fachleuten weiß man heute sehr wohl, dass Altlasten berechenbar und planbar sind. Das Schreckgespenst von der „unendlichen Geschichte“ stimmt nicht mehr. Eine intensive Recherche und fachkundige Untersuchung im Vorfeld von teuren Sanierungsmaßnahmen kann bereits Klarheit darüber verschaffen, ob es sich um eine Ameise oder einen Elefanten handelt, ob man es mit einem klaren finanziellen Rahmen oder mit einem Fass ohne Boden zutun hat. Dieses Wissen verleiht Macht, schafft Handlungsspielraum und hilft zu klaren Entscheidungen.

Wann ist eine ganzheitliche Immobilienbewertung sinnvoll?

- Soll eine Immobilie bewertet werden, z.B. für eine Bebauungsplanung, im Rahmen der Umwelterklärung eines Betriebes oder im Rahmen der Wertermittlung zum Zwecke der Veräußerung, der Betriebsübergabe oder Fusion usw., ist dies Anlass für eine Erkundung der Altlastensituation auf dem Grundstück. Gemäß §4 (6) BBodSchG ist „der frühere Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach Inkrafttreten des BBodSchG übertragen hat und die schädlichen Bodenverände-

rungen kannte oder kennen musste“.

- Beim Erwerb einer Immobilie wird häufig die Verantwortung von eventuellen Altlasten auf dem Kaufgrundstück in Form von notariellen Klauseln im Kaufvertrag geregelt. Mancher Käufer hält dies für ausreichend und verzichtet daher auf entsprechende Untersuchungen. Dabei ist ihm nicht bewusst, dass eine solche zivilrechtliche Vereinbarung das öffentliche Recht nicht aushebelt. Letzteres macht nämlich auch verschuldensunabhängig zunächst den Grundstückseigentümer für Altlasten verantwortlich. Ob der Käufer dann den Vorbesitzer oder Verursacher an den Kosten beteiligen kann, steht und fällt mit der Bonität des Veräußerers. Ist dieser nicht mehr greifbar oder nicht sehr solvent, so ist die entsprechende Vertragsklausel wertlos.

- Grundbesitz und Immobilien werden gerne zur Absicherung von Krediten herangezogen. Wichtige Größe ist hierbei der Verkehrswert, der gemäß Baugesetzbuch von den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten abhängt. Altlasten mindern ein Grundstück erheblich im Wert bishin zur vollständigen Entwertung. Umgekehrt steht nach erfolgreicher Sanierung ein Grundstück zur Kreditsicherung wieder voll zur Verfügung.

- Im Bereich der Anlagen-, Betriebs- oder Umwelthaftpflichtversicherung will man bei Neuabschluss oder Änderung von Policen auch die möglicherweise vorhandenen Umwelteinflüsse, die von dem Objekt ausgehen, kennen. Eine Anlage kann dann problemlos versichert werden, wenn Fragen nach potentiellen Altlasten geklärt sind bzw. wenn ein vorhandener Boden- oder Gewässerschaden fachgerecht saniert ist.

Gerade in Zeiten leerer Haushalte steigt das Interesse daran, den realen Wert einer Immobilie zu kennen - auch den Wert einer kontaminierten Immobilie. Hier sind gutachterliche Kompetenz, technisches Fachwissen, branchenspezifische Kenntnisse und natürlich Erfahrung wichtig. Versierte Gutachter können das Risiko einer Immobilie benennen, können Sicherheit geben, können dazu verhelfen, dass aus einer Altlast keine „unendliche Geschichte“ wird.

Vielleicht sitzt manch eine Kommune oder ein Unternehmer auf einer wertvollen Immobilie, und weiß es noch gar nicht! Eine Altlast, aus der eine Perle entstehen könnte!

Helga Rupp
rupp.bodenschutz@t-online.de

Hinweis: Um die Originalgröße der Zeitungsartikel erhalten zu können, wurde das Format A3 gewählt. Bitte beachten Sie dies, wenn Sie diese Datei ausdrucken.



Industriebrachen wie hier im Hintergrund stehen oftmals in attraktiver Lage. Sie müssen nur abgerissen werden, damit die Fläche neu genutzt werden kann. Foto: Rupp

Quelle: Bayerische Staatszeitung vom 21.2.2003