



Über die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke und Immobilien

© H. Neubrand - April 2015

Beim Verkauf von unbebauten, bebauten Grundstücken oder Immobilien kann der Eigentümer vom Kaufinteressent mit der Frage konfrontiert werden, ob Altlasten in Form von Gefahrstoffen vorhanden sein könnten. Bei der Erstattung von Wertgutachten muß der beauftragte Sachverständige für die Bewertung von Immobilien diese heiklen Fragestellungen verbindlich einstufen. Falls Gefahrstoffe vorhanden sind: wie ist mit einem Schadstoffproblem fachgerecht umzugehen und wie muß dieses (hohe) Kostenrisiko bewerten werden? Um diese komplexen Aufträge bearbeiten zu können, ist eine Zusammenarbeit mit Sachkundigen dringend anzuraten und erforderlich; insbesondere wegen der Haftungsfrage. Hintergründe und Empfehlungen zur Vorgehensweise seien im folgenden Artikel erläutert. Gleichzeitig sind erst dann verdeckte Mängel des Gebäudes durch die unkontrollierte Freisetzung gefährlicher Stoffe zu verhindern.

Innenraumhygiene

Bei lufthygienischen Fragestellungen werden Luftverunreinigungen untersucht in sog. „Innenräumen“, also in Wohnung, Büro und anderen Aufenthaltsräumen sowie im PKW. Der Innenraumluft kommt hauptsächlich aus vier Gründen eine besondere Bedeutung zu:

1. In den hochindustrialisierten Ländern unserer Klimazonen hält sich der Bürger durchschnittlich bis zu 90% des Tages in geschlossenen Räumen aller Arten (einschließlich der Transportmittel) auf.
2. Die Einführung neuartiger Baustoffe in den letzten 50 – 70 Jahren, Renovierungsmaterialien und Verarbeitungspraktiken hat in Verbindung mit dem Abdichten von Fenstern und Türen dazu geführt, daß im Innenraum oft Konzentrationen vieler Stoffe beobachtet werden, die weit über denen der Außenluft liegen.
3. Die Chemikaliensicherheit ist gemäß REACH-Verordnung (2006) in Europa nicht umfassend gegeben. Daher wird bis 2020 ein einheitliches System der Registrierung, Bewertung und Zulassung von Chemikalien aufgebaut werden.
4. Viele chemische Substanzen weisen bei inhalativer Aufnahme, also durch die Atmung, (eine weitaus) höhere Toxizität auf als bei der Aufnahme über die Nahrung oder über die Haut. Da toxikologische Kennwerte in der Regel auf Fütterungsversuchen (orale Aufnahme) basieren, sind diese nur unter (größtem) Vorbehalt zu übertragen. Einige leidliche Erfahrungen beruhen auf dieser Tatsache.

Unser heutiges Leben ist nicht mehr denkbar ohne Produkte, die aus technisch erzeugten Chemikalien bestehen. Infolgedessen ist der Mensch im täglichen Leben einer Vielzahl von Stoffen ausgesetzt; oft, ohne es zu merken. Innenraumbelastungen werden in direkte Verbindung mit dem „Sick-Building-Syndrom“ gebracht.

Nach Maßgabe der Arbeitsstättenrichtlinie "Lüftung" (ASR 5 zu § 5 der Arbeitsstättenverordnung):

" Ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft ist in Arbeitsräumen dann vorhanden, wenn die Luftqualität im wesentlichen der Außenluftqualität entspricht..."

werden Innenraumschadstoffe bereits bei begründetem Verdacht auf gesundheitlich nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Raumnutzer kritisch bewertet. Daraus erwächst der Anspruch, schadstoff-arm zu bauen und von vorne herein Ausgasungen luftfremder, kritischer Stoffe zu verhindern.

Bild 1: Modernes Bürogebäude



Die Chemikalienverbotsverordnung und die Technische Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 905: "Verzeichnis krebserzeugender, fruchtschädigender und fortpflanzungsgefährdender Gefahrstoffe" listet die problematischsten Substanzen auf. Bedingt durch die langjährige Anwendung liegen über diese Gefahrstoffe heute entsprechende Erkenntnisse vor. Wie neueren Erkenntnissen der europäischen Chemikaliengesetze



wie z.B. der Kandidatenliste gemäß Anhang XIV/ XV der REACH-Verordnung (EG) Nr. 1907/2006 und der POP-Verordnung (EG) Nr. 850/2004 zu entnehmen ist, muß diese Liste ständig erweitert werden.

Tabelle 1: Einige Gebäudeschadstoffe

Gefahrstoff	Einsatzzweck
Asbest	Technischer Brandschutz
Benzo[a]pyren	Teerölprodukte: Holzschutzmittel, Parkettkleber
Benzol	Lösemittel
Bis(2-ethylhexyl)phthalat	Weichmacher in PVC-Produkten
Blei	Rohre, Pigmente, PVC
Cadmium	Pigmente und Stabilisatoren in Kunststoffen
Faserstäube, anorganisch	Mineralfaserdämmung
Naphthalin	Teeröle
Pentachlorphenol (PCP)	Holzschutzmittel
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Flammschutzmittel, Weichmacher z.B. in Betonfugen
Tris(chlorethyl)phosphat (TCEP)	Flammschutzmittel, Weichmacher z.B. in Brandschotts
Chlorparaffine (CPs)	Flammschutzmittel, Weichmacher z.B. in Brandschotts, Dichtstoffen, TGA-Dämmstoffen, Montageklebern, RLT

Zudem ist bei Grundstücken grundsätzlich zu beachten, daß auch im Außenbereich Altlasten vorhanden sein können. Als Ursache für diese Altlasten gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, die reichen können von vergangenen Kriegswirren über illegale Entsorgungen bis hin zu Betriebsunfällen, bei denen Stoffe unkontrolliert in den Untergrund sickerten.



Bild 2: Älteres Gebäude mitten in der Stadt

In Wohnungen entstehen Probleme meist durch das Inventar und die Nutzung. Durch Desinfektionen, Schädlingsbekämpfungen oder Schimmelpilzbefall können Schadstoffprobleme entstehen, die über Jahre hinweg zurückbleiben können. Sind das Mängel, die behoben werden müssen? In jedem Fall erfordert ein Schadstoffproblem einen gewissen Aufwand, um Auswirkungen auf die Gesundheit der Nutzer zu vermeiden. Die Gefahrstoffverordnung regelt den Umgang und erhebt rechtlich verbindliche Anforderungen in Bezug auf die Ermittlungspflicht und Arbeits- bzw. Umgebungsschutzmaß-

nahmen. Dies gilt für Renovierungen, Rückbauten oder Umnutzungen. Damit wird der Erwerber einer Immobilie nach dem Kauf u.U. mit unerwarteten Kosten konfrontiert.

Empfehlung: Risiken vermeiden

Wie soll mit solchen Situationen umgegangen werden? In der Regel werden beim Verkauf von Immobilien solche Gesichtspunkte wenig berücksichtigt. Wertbeeinflussende Kontaminationen des Gebäudes werden meist beim Verkehrswert nicht berücksichtigt. Dieses Risiko kann sich durchaus zum (erheblichen) Nachteil des Käufers auswirken. In diesem Falle sind Schadensersatzforderungen nicht auszuschließen.

Ratsam für alle Beteiligten ist es somit, zur rechten Zeit Erkundungen und Begutachtungen durchführen zu lassen. Hierzu sind Schadstoffexperten gefragt. Beratungen erfolgen schrittweise: einsteigend ist durch Begehungen zu klären, ob es Verdachtsmomente und ergo konkreten Untersuchungsbedarf gibt. Falls ja, muß ein Schadstoffgutachten inkl. gezielter Messungen erstattet werden. Ist aus den Ergebnissen ein Handlungsbedarf abzuleiten, wird eine Sanierungskonzeption bzw. eine genaue Planung ausgearbeitet. Erst auf deren Grundlage können belastbare Kosten ermittelt werden. Diese Kosten sind als wertbeeinflussende Kontaminationen einzustufen und gehören gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV) in die Bewertung der Immobilie.

Bild 3: Messungen in einem Büro:

Luftmessungen auf chemische Schadstoffe und physikalische Messungen der Luftgüte



Literatur:

- Verordnung zum Schutz vor gefährlichen Stoffen (GefStoffV)
- Technische Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 440: "Ermitteln und Beurteilen von Gefährdungen durch Gefahrstoffe am Arbeitsplatz: Vorgehensweise (Ermittlungspflicht)", Oktober 1996
- " Verzeichnis krebserregender, erbgutverändernder und oder fortpflanzungsgefährdender Stoffe, Tätigkeiten und Verfahren" nach Anhang I der Richtlinie 67/548/EWG und TRGS 905/ 906
- Chemikalienverbots-Verordnung (ChemVerbotV)
- POP-Verordnung (EG) Nr. 850/2004
- REACH-Verordnung (EG) Nr. 1907/2006