

Merkantiler Minderwert bei Grundstücken mit umweltrelevanter Vornutzung

Bei der Wertermittlung sind Grundstücke mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen eine besondere Herausforderung. Dies betrifft nicht nur die Bemessung von Abschlägen aufgrund wertbeeinflussender Faktoren, sondern auch den so genannten merkantilen Minderwert. Schadstoffverunreinigungen des Untergrunds führen nämlich trotz ihrer vollständigen Berücksichtigung oder Beseitigung alleine wegen des „unguten Gefühls“ oft zu einer subjektiven Abneigung von Marktteilnehmern gegen den Grundstückserwerb.

Nun stellt sich in der Praxis immer wieder die Frage, ob und inwieweit ein merkantiler Minderwert beim Wertgutachten beziffert werden kann. Während es für andere Branchen, beispielsweise den Kfz-Bereich, entsprechende gerichtliche Aussagen gibt, mangelt es im Altlastenbereich immer noch an nachvollziehbaren „Vergleichssituationen“.

Die rechtliche Grundlage zur Ermittlung von Grundstückswerten findet sich im Baugesetzbuch BauGB [1]. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften Wertermittlungsverordnung (WertV) [2] sowie ergänzend die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Wertermittlungsrichtlinie – WertR) [3] anzuwenden. D.h., die WertV erläutert die allgemeine Vorgehensweise zur Ermittlung eines Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Konkretisiert wird das Vorgehen in der WertR. Der § 194 BauGB definiert den Begriff des Verkehrswertes wie folgt:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ versteht man einen Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck oder sonstigen Zwängen stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe zur Geltung kommen.

Der Verkehrswert ist somit der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Bei der Verkehrswertermittlung von kontaminierten Flächen spielt deshalb der merkantile Minderwert eine bedeutende Rolle, da der freie Markt empfindlich auf einen „schlechten Ruf“ eines Grundstückes reagieren kann. Der Verkehrswert ist dann entsprechend anzupassen.

Genau bei diesem Aspekt kommt es häufig zu sehr kontroversen Diskussionen. Betroffene Verkäufer bezweifeln den merkantilen Minderwert und halten ihn für nichtig. Der Kaufinteressent sieht darin einen wesentlichen (negativen) Wertfaktor. Zwischen diesen beiden subjektiven Meinungen steht die objektive Verkehrswertermittlung des Wertermittlers. Der Wertermittler ist angehalten, unparteiisch die Lage auf dem Grundstücksmarkt einzuschätzen. Dazu gehört auch die Beurteilung des merkantilen Minderwertes.

In diesem Zusammenhang soll auf den Kostenbeschluss im Urteil des VGH Mannheim vom 29.11.2005, Aktenzeichen 10 S 758/05 [4], aufmerksam gemacht werden. Die Sache selbst, nicht jedoch der Kostenbeschluss, war bereits Gegenstand mehrerer Kommentare in Fachzeitschriften. Es geht um die Einstufung eines kommunalen Grundstücks als so genannter A-Fall oder B-Fall im Kataster der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde. Die Grundstückseigentümerin beanspruchte aus Gründen der Verwertbarkeit und des Werts des Grundstücks eine A-Einstufung. Das Landratsamt hielt jedoch an der B-Einstufung fest, nicht zuletzt weil die Frage eventueller Schadstoffbelastungen nicht abschließend geklärt sei.

Nun ist für die Wertermittlung speziell der Kostenbeschluss des VGH von Interesse. Der Streitwert wurde nämlich als „geschätzte Differenz der Grundstückswerte bei Einstufung in Kategorie A oder B“ auf 20.000 € festgesetzt und spiegelt somit auch den merkantilen Minderwert wider. Das streitgegenständliche Grundstück hat hier eine Größe von 1.520 m² in einem Gebiet, dessen Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss der Kommune zum 31.12.2004 bei 140 €/m² lag. Der Streitwert entsprach knapp 10 % des Bodenwerts.

Der Kostenbeschluss steht somit als Beispiel dafür, dass ein merkantiler Minderwert existiert. Allein die Einstufung „B“ wird hier vom Gericht als Minderwert veranschlagt, obwohl keine Abweichungen der „tatsächlichen Eigenschaften“ im Sinne § 194 BauGB angezeigt sind. Der Grundstückseigentümerin

ging es mit ihrer Klage nämlich nicht in erster Linie um objektive naturwissenschaftliche Sachverhalte, sondern um eventuell stigmatisierende Klassifikationen.

Eine pauschale Festlegung des merkantilen Minderwertes „in Höhe von 10 – 15 %“ darf daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Vielmehr kann ein und die selbe Situation, je nach Lage des Marktes, zu Abschlägen zwischen 0 und 100 % führen. Ein Grundstück mit einem Altlastenmakel kann in begehrter Lage ohne Abschlag in den Verkehr gebracht werden. Ein vergleichbares Grundstück kann abseits üblicher Nachfrage aufgrund eines Altlastenmakels ggf. nur mit einem erheblichen Abschlag verkaufbar sein, wenn gleichartige Angebote ohne Makel in ausreichender Anzahl bestehen.

Insofern bestätigt der VGH-Kostenbeschluss, dass der merkantile Minderwert besteht. Die Bemessung seiner Höhe bestimmt der Markt.

Quellen:

- [1] BauGB (2004) : Baugesetzbuch 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 5.9.2006 I 2098
- [2] WertV (1998): Wertermittlungsverordnung vom 18.08.1997, (BGBl. I S. 2081)
- [3] WertR (2006): Wertermittlungsrichtlinien vom 1. März 2006, Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- [4] VGH Mannheim (2005): Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 29.11.2005, Az. 10 S 758/05

Anschrift der Autoren:

Thomas Osberghaus
Dr. Eisele GmbH
Schütte 12
72108 Rottenburg
Tel. 07472/158-120
Fax 07472/158-105
Mobil 0172/6375224
thomas.osberghaus@dr-eisele.de

Ralf Crocoll
Crocoll Consult GmbH
Max-von-Laue-Str. 58
75015 Bretten
Tel. 07252/974-354
Fax 07252/974-264
Mobil 0172/7384040
ralf@crocoll-consult.de

Jürgen Lehmann
Roth & Partner GmbH
Hans-Sachs-Str. 9
76133 Karlsruhe
Tel. 0721/98453-21
Fax 0721/98 453-99
Mobil 0171/38 10055
lehmann@ib-roth.com