

Aktuelle Berichterstattung

28.03.2012	DEAL		
Medienart:	Internet		

28.03.2012 Altlasten im Boden können Immobilienwert mindern

Auf tausenden von gewerblichen und privaten Grundstücken in Deutschland lagern Altlasten. Darin enthalten sind Schadstoffe aus Produktion, Lagerung oder der Verbringung als Abfall. Typische Schadstoffe sind Öl und Benzin in Raffinerien, Tankstellen, kleinen oder großen Tanks sowie Lösemittel in chemischen Reinigungen oder metallverarbeitenden Betrieben. Schwermetalle wie Blei, Cadmium oder Arsen kontaminieren weitere Bereiche von Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Hauptfolge von Altlasten im Boden ist die Gefährdung der Grundwasserqualität sowie der Gesundheit von Mensch und Natur. Allerdings ist auch der Wert der Immobilien auf belasteten Böden häufig negativ beeinflusst, stellt die GTÜ – Gesellschaft für Technische Überwachung mbH fest. Dr. Peter Jens Wagner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sowie Gutachter der GTÜ, sagt: „Selbst wenn die Konzentration von Schadstoffen in Boden und Grundwasser so hoch ist, dass aufgrund einer Gesundheitsgefährdung oder Nutzungseinschränkung Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, kann dieser Aufwand aufgrund der Immobilienlage wirtschaftlich sein. Dagegen können in weniger attraktiven Lagen bereits geringe Schadstoffbelastungen den Wert einer Immobilie auf ‚unter Null‘ setzen.“

Grundlagen für die Beurteilung einer notwendigen Altlasten-Behandlung sind Informationen über Art, Verteilung und Menge der Schadstoffe im Untergrund. Für die Gewinnung von Informationen stehen dem Gutachter verschiedene Wege zur Verfügung. Die Auswertung von Plänen und Berichten, die Entnahme von Proben durch Bohrungen oder Schürfe und die chemische Analytik von Luft-, Boden- und Wasserproben.

Auf der Grundlage aller gewonnenen Informationen erarbeitet der Gutachter seine Aussagen. Für die Beurteilung der Gesundheitsgefährdung und die Ein- bzw. Beschränkung der Nutzung stehen umfangreiche wissenschaftliche Arbeiten und Erfahrungsberichte zur Verfügung. In gesetzlichen Vorgaben wie dem Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG, dem Wasserhaushaltsgesetz – WHG oder dem Abfallrecht (KrW-/AbfG, LAGA etc.) usw. bieten Grenz-, Zuordnungs- oder Prüfwerte Beurteilungspfade.

Dem Sachverständigen für Altlasten bieten sich heute verschiedene Verfahren der Schadstoffbehandlung an. Wie bei jeder Technik bestimmen Zeit und Aufwand den Preis. Da mittlerweile viel über das Verhalten von Schadstoffen im Untergrund bekannt ist, kann für jeden Einzelfall eine Lösung erarbeitet werden. Sie reicht von der Beobachtung der Kontaminanten in Boden- und Grundwasser über das Auskoffern – sprich sofortiges Entfernen der belasteten Bereiche – bis zur zeitaufwendigeren biologischen, chemischen oder physikalischen Beseitigung der Schadstoffe im Untergrund.

Welche Methode gewählt wird, ist sowohl eine strategische als auch eine Budgetfrage. Die Tatsache, dass in Deutschland jedes Jahr mehrere Millionen Euro in die Behandlung von Altlasten investiert werden (müssen) – teilweise ohne großen Erfolg – zeigt deutlich, dass eine falsche Bewertung ausschlaggebend für ein Vorhaben sein kann.

Sicherheit bietet hier die Kompetenz der Gutachter. Die GTÜ ist dafür ein solider Ansprechpartner. Durch die öffentliche Bestellung und Vereidigung ihrer Sachverständigen wird ein hohes Maß an Sachverstand und Erfahrung, auch im Streitfall, geboten.