

Protokoll

7. Treffen der Regionalgruppe Frankfurt/Rhein-Main des HypZert e.V.

Veranstaltungsort: HVB, Rondellzimmer, Mainzer Landstraße 23 in Frankfurt
am: Donnerstag, 09.09.2004
18.00 – 20.00 Uhr

Teilnehmer: Siehe anliegende Teilnehmerliste der Regionalgruppe
Gastgeber: Herr Halling und Herr Haug, HVB
Gast: H. Lenzen, Mitglied des HypZert Vorstandes, zust. für Regionalgruppen

Gastreferenten: Herr J. Köppler, IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH, Ludwigshafen und Herr P. Jäger, Re2area GmbH, Frankfurt

Verteiler: Teilnehmer,
Herr Lux, HypZert GmbH

Das Protokoll kann auf der Homepage der HypZert e.V. eingesehen werden.

Thema

Einführung

Herr Haase begrüßt alle Anwesenden und berichtet kurz Neues aus der HypZert e.V. Herr Haase zu folgenden Themen:

- Prüfung Markt- und Objektrating:

Bei der 2. durchgeführten Prüfung haben 37 Teilnehmer bestanden. - Der Studienbrief zur Vorbereitung der Prüfung ist derzeit in Arbeit, die Fertigstellung und Veröffentlichung wird für Frühjahr 2005 in Aussicht gestellt. - Die nächste Prüfung findet im Nov. 2004 statt, die Anmeldefrist ist bereits abgelaufen. Für die übernächste Prüfung im Frühjahr 2005 wird wiederum ein Vorbereitungsseminar veranstaltet, Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

- Mitgliedschaft bei Appraisal Institute:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des bestehenden Kooperationsabkommens mit dem Appraisal Institute eine vergünstigte Mitgliedschaft derzeit noch möglich ist. (Nähere Informationen zur Mitgliedschaft, etc. und zum Appraisal Institute unter der Homepage der HypZert e.V. bzw. der Website des AI)

- Regionalgruppen-Koordinationstreffen/Anerkennung einer Teilnahme:

Das vorangegangene Treffen der Regionalkoordinatoren in Berlin mit dem Ziel, den Austausch untereinander zu fördern, ergab folgendes:

Neben dem allgemeinen Fachaustausch der Mitglieder sollen die Regionaltreffen die Möglichkeit bieten, bestimmte Themen intensiv in Form von Arbeitsgruppen / Patenschaften auszuarbeiten und darzustellen um diesbezüglich den Erfahrungsaustausch zu verstärken. - Ein erfolgreiches Beispiel ist die bereits bestehende Arbeitsgruppe zum Themengebiet Bewertung im Ausland.

Im Ergebnis wurde beschlossen, dass eine Teilnahme der zertifizierten Mitglieder an den regelmäßig stattfindenden Treffen der Regionaltreffen als Weiterbildungsveranstaltung mit einem Drittel Tag anerkannt wird. - Die Bereitschaft einen Vortrag zu einem Fachthema vorzubereiten bzw. an einem Regionaltreffen zu referieren wird mit einem halben Tag gewürdigt.

Protokoll

Thema

Diskussion Über das Thema Nachbewertung und Beleihungswert und daraus sich ergebenden Fragen: Wie stabil ist das Instrument? Wie wird mit dem Beleihungswert im Zuge der Nachbewertungen verfahren?	Herr Haase Die Teilnehmer
Fachvorträge - Boden- und umweltrelevante Einflussgrößen bei der Bewertung von vorgenutzten Liegenschaften - Grundlagen und Ansätze zur abgestuften fachgerechten Aufbereitung im Wesentlichen wurde von den beiden Referenten dargestellt: 1) Grundlagen und wichtige Definitionen zum Thema 2) Stufenweise fachtechnische Aufbereitung mit Darstellung insbesondere der Ziele, Maßnahmen, Ergebnisse und Kostenansätze 3) Wechselbeziehungen zwischen städtebaulichen und immobilienökonomischen sowie boden- und umweltrelevanten Aspekten anhand von Fallbeispielen 4) Wertermittlung im Spannungsfeld der Finanzierung von Bauvorhaben auf vorgenutzten Liegenschaften Jedem Teilnehmer wurde begleitend eine Vortragsmappe einschließlich einer Checkliste zur Ersteinschätzung und Glossar der relevanten Begriffen, etc. darüber hinaus weitere Informationen der Firmen Re2area und IBL zur Verfügung gestellt. Die Vorträge können auf der Homepage der HypZert e.V. eingesehen werden.	Herr Dipl.-Ing. Köppler Herr Dr.-Ing. Jäger
Offene Runde Im Anschluss an die Vorträge wurden mit die Referenten im wesentlichen folgende Punkte erörtert: - Relevanz von Altlastengutachten: Im Zuge einer Wertermittlung wird allgemein von Altlastenfreiem Zustand ausgegangen (Bewertung ohne Altlasten). Jedoch ist es eine der originären Aufgaben des Sachverständigen auf ggf. vorhandene Altlasten/ Verunreinigungen, Verdacht auf Altlasten, etc. im Wertgutachten explizit hinzuweisen. Erkenntnisse von vorliegenden Altlastengutachten sollten in der Wertermittlung sach- und fachgerecht Berücksichtigung finden. Es wird auf die Definition des Verkehrswertes nach §194 BauGB: „...tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheit ...“ hingewiesen. - Haftung: Im Zuge von Zwangsversteigerungsverfahren tritt das finanzierende Bankinstitut als Besitzer ggf. in die Haftung. Nach dem Bodenschutzgesetz (BBodSchG) kann nicht nur der Verursacher haftbar gemacht werden sondern auch der Zustandsstörer, beispielsweise der Eigentümer. Die Bank wird in diesem Zusammenhang als zahlungspotenten Partner angesehen. - Offenlegung: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die erstellende Gemeinde für eine etwaige Altlastenproblematik verantwortlich, beispielsweise betroffene Bereiche werden im B-Plan gekennzeichnet, sie beauftragt entsprechende Bodengutachten, Bodensanierungsmaßnahmen werden durchführt um geltende B-Pläne zu heilen, etc. - Quellen: Vom Bundesland Hessen wird eine sog. Negativliste veröffentlicht, die solche Branchen aufführt, die keine Altlasten hervorrufen/verursachen. Auch bestehen Branchenkataloge, die wiederum Branchen auflisten, die altlastenverdächtig sind, beispielsweise für das Land Baden Württemberg gibt es	Die Teilnehmer

Protokoll

Informationen von der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) über Internet unter www.lfu.de .

Als wichtiges Instrument zur Bewertung dienen Luftbilderauswertungen, die in der Regel ab den 30. Jahren regelmäßig durchgeführt wurden. (beispielsweise unter www.lgn.de für Hannover)

- **Zuständigkeit:** Ob und inwieweit Bodensanierungen durchgeführt werden müssen, entscheiden die verantwortlichen Behörden. Die Zuständigkeit ist je nach Bundesland anders geregelt. In Rheinland-Pfalz fungieren beispielsweise die Kreisverwaltungen als zuständige Untere Umweltschutzbehörde. Von ihrer Seite erfolgt am Ende einer Sanierung die Freimessung des betreffenden Gebietes/Objektes.

Schlussworte

Herr Haase

Hinweis auf Programm für das nächste Treffen

Schwerpunktthema: Gebäudekontamination

Referent: H. Dr. Neidhardt, Leiter TÜV Umwelttechnik

Verabschiedung

Herr Haase

(danach gemütliches Beisammensein in einer Lokalität in der Frankfurter Innenstadt)

**Termin nächstes Treffen: Do., 02.12.04, 18.00 bis 20.00 h
wieder in den gleichen Räumen der HVB, Mainzer Landstr. 23, Frankfurt**

Aufgestellt: Elke Buhl

am: 22.11.2004

Anlage: Teilnehmerliste