

Diplomarbeit

Gutachtenerstellung für Gewerbeimmobilien als Vorbereitung für den sicheren
Erwerb

von
Immo Kramer

1. Auflage

Diplomica Verlag 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 95684 252 8

Leseprobe

Textprobe:

Kapitel 6.1, Technische Due Diligence allgemein:

Die Analyse der baulichen und gebäudetechnischen Komponenten eines Objektes ist Bestandteil der technischen Ankaufsprüfung. Hier werden Sonderfachleute tätig, die zunächst eine formale Untersuchung bezüglich Baugenehmigungen, Auflagen und Bedingungen sowie deren Erfüllung in technischer Hinsicht durchführen. Der tatsächliche technische Zustand eines Gebäudes wird im Rahmen von Ortsbegehungen, also einer physischen Untersuchung, analysiert. 'Dabei müssen auch die Kosten von Maßnahmen berücksichtigt werden, die sich aufgrund geänderter oder verschärfter Gesetzeslage - nicht nur bei Eingriff in die Bausubstanz - ergeben können.' Es stellen sich wiederum Schnittmengen mit der rechtlichen sowie umwelttechnischen Analyse ein, was während des Analyseprozesses unerlässlich eine stete Koordinierung des Informationsaustausches aller Bereiche bedingt.

Bei Bauprojekten stehen zunächst die Beurteilung der Planungsunterlagen sowie die Analyse der Kostenangaben im Mittelpunkt. Hierbei sind Gestaltungs- und Grundrisspläne, Baubeschreibungen, Auflagen sowie Werkverträge zum Projekt zu prüfen. Bei bestehenden Immobilien liegt dagegen das Hauptaugenmerk auf dem baulichen und gebäudetechnischen Zustand des Objektes, um Mängel bzw. (daraus resultierende) Schäden zu ermitteln.

'Bausubstanzuntersuchungen sind nicht zuletzt die Grundlage für qualifizierte Ausschreibungen und für eine wirtschaftliche und termintreue Durchführung der geplanten Maßnahme.' Weiterhin werden die Erkenntnisse über den Gebäudeaufbau, die wesentlichen verwendeten Materialien sowie vorhandene Mängel und Schäden zur Entwicklung eines Sanierungs-, Rückbau- oder Entsorgungskonzeptes verwendet. Somit trägt die technische Untersuchung dazu bei, das Planungsergebnis zu verbessern und praktisch umzusetzen.

Ein solcher Beitrag zur Kostensenkung wird u.a. durch die Verringerung möglicher Nachtragsrisiken in Form von detaillierten Leistungsbeschreibungen und Kostenermittlungen erreicht. Schon die im Zuge der Ortsbegehung durchzuführende Baubeschreibung führt auch bei komplexen Objekten und Maßnahmen zur Aufdeckung von möglichen Schwachstellen bzw. Verdachtsmomenten. So sind allein durch Angaben zum Baujahr des Gebäudes und nachträglichen Um- und Einbaumaßnahmen Gefahrenpotentiale durch verwendete Baustoffe aufzudecken bzw. auszuschließen.

6.2., Umweltrelevante Prüfung:

Die Offenlegung potenzieller Umweltrisiken bezüglich des Grund und Bodens sowie der aufstehenden baulichen Einrichtungen ist ebenfalls Ziel der technischen Ankaufsprüfung. Hier wird die Umweltsituation sowie der Umfang möglicher behebungspflichtiger Lasten ermittelt. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz haftet neben dem eigentlichen Verursacher und dem tatsächlichen Nutzer des Grundstücks immer der Eigentümer und somit auch der Käufer für mit dem Objekt verbundenen Umweltbelastungen. Dieses Risiko erbt ein Käufer auch beim Erwerb im Wege eines

Asset Deals.

Insbesondere beim Erwerb von ehemals industriell oder gewerblich genutzten Liegenschaften sind regelmäßig schädliche Bodenveränderungen, eine Beeinträchtigung des Grundwassers aber auch die Verwendung von gefährlichen Baustoffen zu befürchten. Deren Beseitigung zieht oftmals erhebliche Kosten nach sich. Auch wirkt sich eine vorhandene Verschmutzung auf die zukünftige Nutzungsart aus. So ist beispielhaft der Wohnungsbau auf vormals industriell genutzten Flächen nur eingeschränkt möglich. Zudem ist die Nutzung und Geschichte der Nachbargrundstücke mit in die Prüfung einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang zu prüfende Aspekte sind die ggf. erforderliche Altlastensanierung, eine Bodenwertminderung, die Altlastenhaftung und die Möglichkeiten zur Absicherung gegen Altlastenrisiken. Im Zuge der Prüfung der Bodenbeschaffenheit sind neben einer evtl. Kontamination auch die Tragfähigkeit des Bodens sowie vorhandene unterirdische Bauten wesentliche Gesichtspunkte, die bei einer erforderlichen Freimachung erhebliche Mehrkosten verursachen. 'Es sind gerade bei jahrelanger industrieller Nutzung bzw. wechselnder Nutzung durch Unternehmensveränderungen oder Verlagerungen, Bodengutachten aber auch Gebäudegutachten empfehlenswert bzw. erforderlich,.'.

Zusätzlich zu den Eintragungen in den offiziellen Unterlagen des Katasteramtes, Bauamtes und Grundbuchamtes empfiehlt es sich, Auskünfte von Verwaltern, Facility-Managern und Wartungsfirmen einzuholen. Ebenfalls können zumeist die Statiker, Fachingenieure und Architekten aus den Bauakten ermittelt werden. Nicht zu unterschätzen sind die intimen Kenntnisse von Vormieter, Nachbarn oder auch des (früheren) Hausmeisters.^{6 9} Bei einem eventuellen Verdacht auf Kontamination sind somit auch unabhängig vom Altlastenkataster die Topographie und die Bodensubstanz zu prüfen.

Ausgiebige Ausführungen zu Schadstoffen und Altlasten bei Immobilien sind in Hankammer, Gunter: Schäden an Gebäuden, Erkennen und Beurteilen, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Rudolf Müller Verlag, Köln 2009 zu finden. Eine in der Praxis verwendbare gute Auflistung von Materialien mit möglicherweise enthaltenen Schadstoffen kann dem Gesamtverband Schadstoffsanierung GbR: Schadstoffe in Innenräumen und an Gebäuden, Erfassen, bewerten, beseitigen, Rudolf Müller Verlag, Köln, 2010, S. 50f entnommen werden.

Gesetzliche Verwendungsverbote relevanter Gebäudeschadstoffe erleichtern zudem das Erkennen und Beurteilen vorhandener Bausubstanz.