



# Grundstücksdiagnose<sup>®</sup> - Instrument für aktives Flächenmanagement

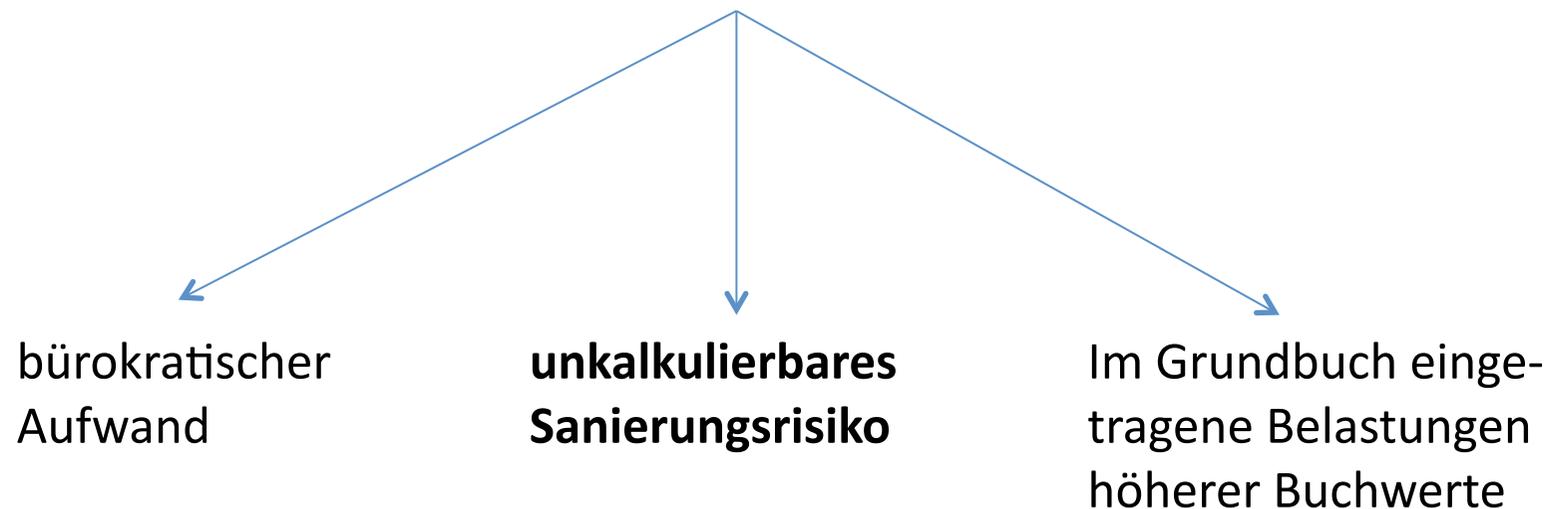
Rechtsanwälte Heinemann & Partner, Dr. Wolf Dieter Sondermann, Birgit Hejma, LL.M.

# Problemstellung:

- Hoher **Flächenverbrauch** in Deutschland: bis zu **100 ha täglich**
- Damit einhergehender Verlust von wertvollem Grünland und urbanen Freiflächen
- Dagegen liegen viele Altflächen brach, die einer Wiederverwertung zugeführt werden sollen (**Brachflächenrecycling**)

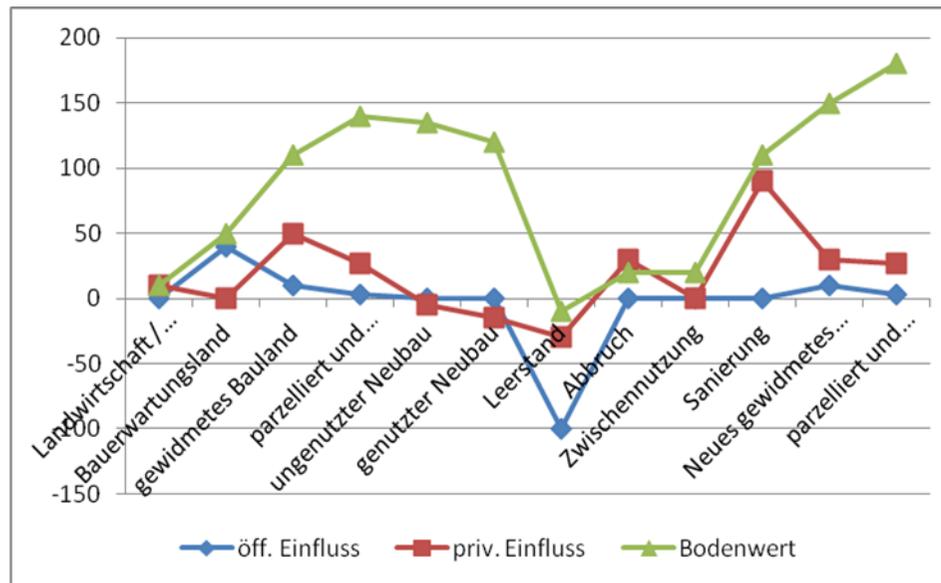
# Ursachen:

## Gründe für die fehlende Verwertung von Altflächen:



# Fragestellungen bei der Wiederverwertung von Altflächen (1):

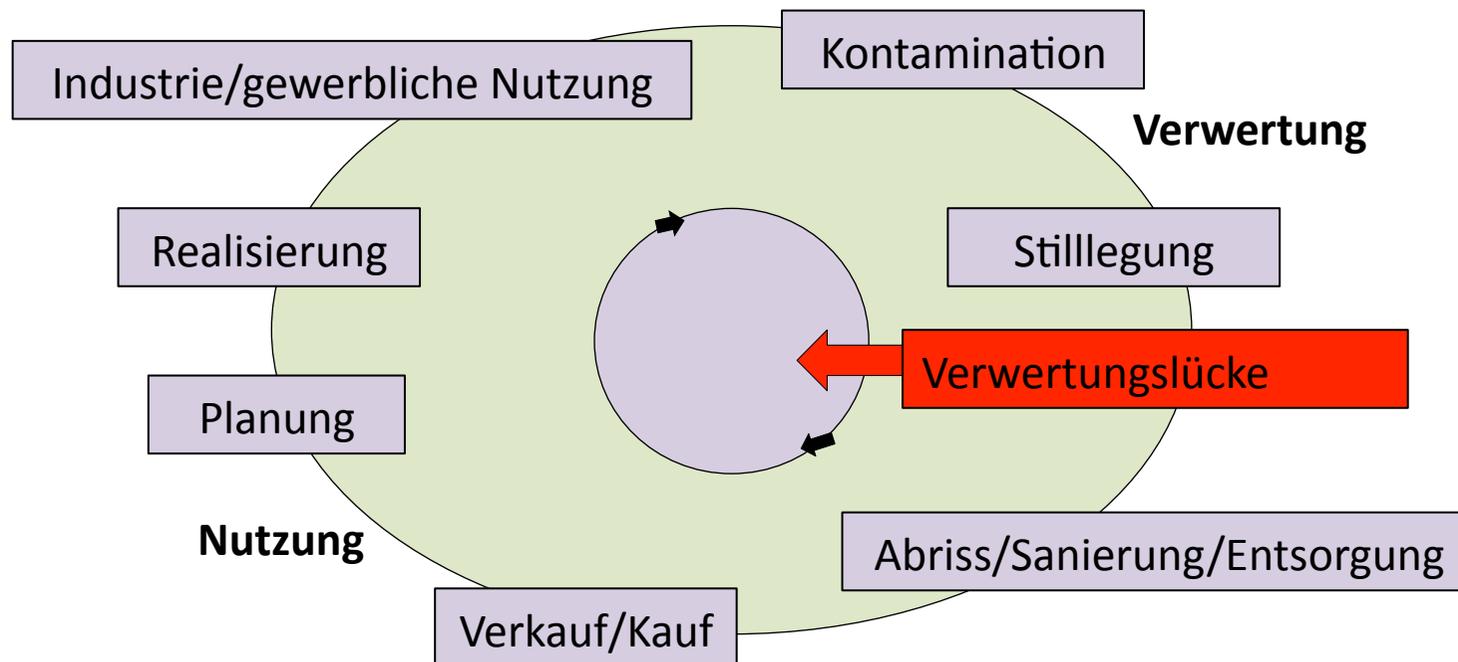
**1. Bilanzielle Fragen, die sich aus der Wertentwicklung Immobilie in ihrem Lebenszyklus ergeben:**



(Tabelle Schuster, Geoinformation für Immobilien als Wirtschaftsfaktor, Vortrag auf dem Fraunhofer Symposium in Duisburg am 27.04.2012.)

# Fragestellungen bei der Wiederverwertung von Altflächen (2):

2. Verhindern der sog. „Verwertungslücke“ (nach Stilllegung von Anlagen auf einem Grundstück und vor der neuen Nutzung)



# Lösungsansätze (1):

- Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung im BauGB:

**§ 1a Abs. 2 BauGB**

- **Ziel: Flächenverbrauch 30 ha/d Bund,  
5 ha/d NRW**

## Lösungsansätze (2):

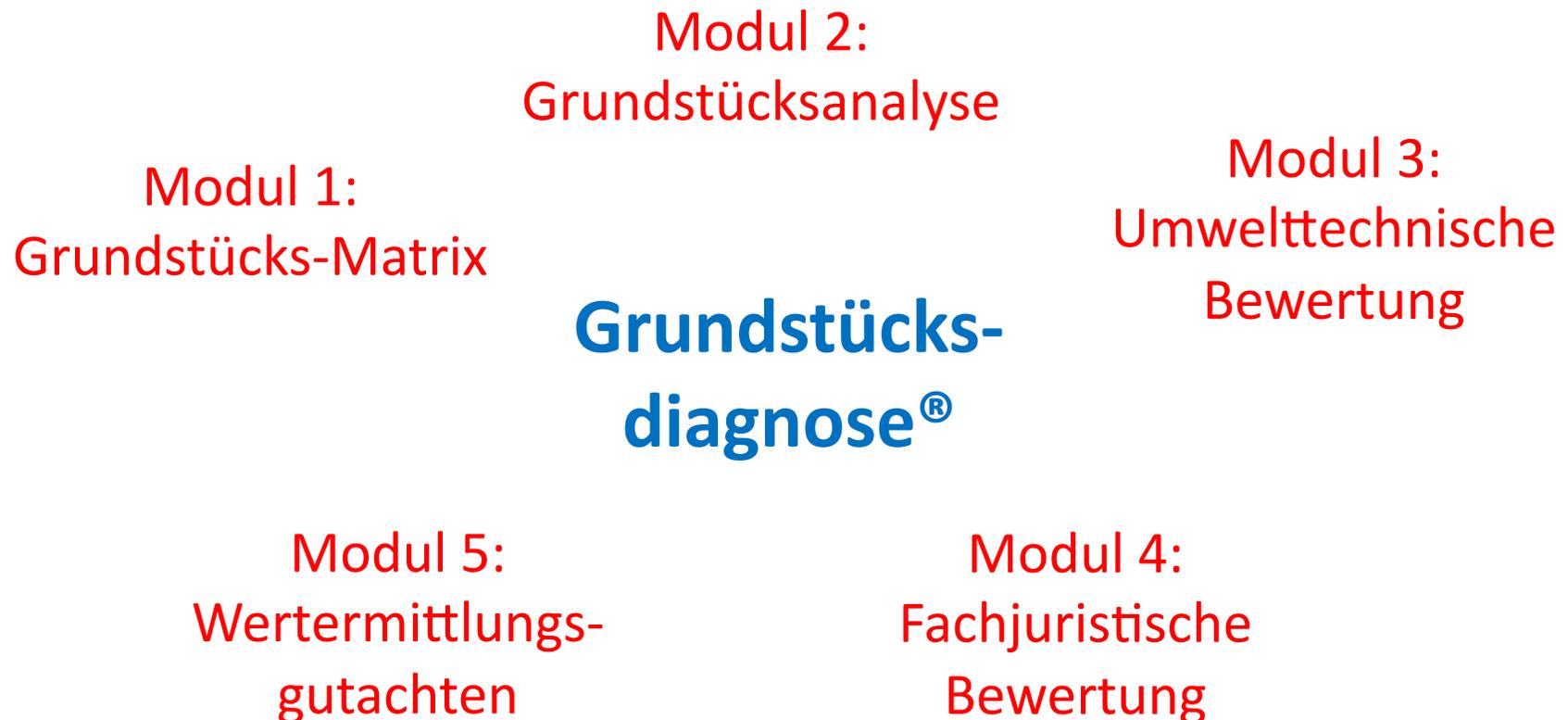
### Grundstücksdiagnose<sup>®</sup>\*



Eine kostengünstige, **zusammenfassende gutachtliche Stellungnahme** für den Eigentümer, Investor oder Erwerber

\* *Sondermann/Schuster/Maas/Hejma/Schuster*, Grundstücksdiagnose – Instrument für aktives Flächenmanagement, altlasten spektrum 2012, 149 -155

# Grundstücksdiagnose®



# Modul 1: Grundstücks-Matrix

= bodenrechtliche Erhebung, gibt Auskunft über

- Eigentum und priv. Rechte
- Nutzungsarten
- Physikalische Gegebenheiten
- Fakten des Grundstücks zum Planungs-, Bau- und Ortsrecht
- Fakten zum Grundstück aus dem Baunebenrecht
- Bodenordnungsverfahren
- Zustand der Grundstückerschließung
- Öffentliche Lasten
- Leitungskataster
- Grundstücksmarkt
- Geothermische Potenziale

## Modul 2: Grundstücksanalyse

Die Grundstücksanalyse diskutiert auf der Basis der Grundstücks-Matrix und der Einsicht der Bauakten des Bauordnungsamts die **Möglichkeiten, das Vorhaben des Investors durchzusetzen.**

# Modul 3:

## Umweltechnische Bewertung:

- **Abschätzung des „Altlastenrisikos“** als informelle Vorstufe zur Gefährdungsabschätzung
- Erste Einschätzung hinsichtlich potentiell vorhandener Bodenkontamination und deren Umweltgefährdung

# Modul 4: Fachjuristische Bewertung

- Bodenschutzrechtliche Bewertung insbesondere hinsichtlich der **Haftungsgrundlage** gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG
- und des daraus resultierenden Handlungsbedarfs im Hinblick auf eine durchzuführende **Gefährdungsabschätzung** gemäß § 9 BBodSchG

# Modul 5:

## Wertermittlungsgutachten

- Wert der Liegenschaft unter der Projektion des Vorhabens in dem bestehenden Gestaltungsraum (nicht: aktueller Verkehrswert)
- Anwendung der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Die Grundstücksmatrix wird im Einzelfall zur Due Diligence ausgeweitet

# Ausblick

Die **Grundstücksdiagnose**<sup>®</sup> leistet einen konkreten Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erreichung des nationalen **Ziels** von einem **Flächenverbrauch** von **30 ha/d**.