

0,5 bei schlechtem Standort, schlechtem Zustand des Bewertungsobjekts, geringem Alter des komplementären Eigentümers, bei entspannter Lage auf dem Grundstückmarkt und mehreren Komplementäreigentümern.

1,3 bei gutem Standort und gutem Zustand des Bewertungsobjektes, hohem Alter des komplementären Eigentümers, bei angespannter Lage auf dem Grundstückmarkt und nur einem Komplementäreigentümer.

In unserem Beispiel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, aber um ein sanierungsbedürftiges Objekt. Die Nachfrage nach Immobilien ist überwiegend gut. Der alleinige Komplementäreigentümer ist noch relativ

jung. Aus diesen Überlegungen wird ein Faktor in Höhe von 0,9 als treffend beurteilt.

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
(5)	vorläufiger Wert	1/2-Anteil				47.000 €
(6)	Marktanpassung					0,9
(7)	Verkehrswert des Bruchteilseigentums	(5)*(6)				42.300 €
(8)	gerundet					42.000 €
(9)	in Worten					Zweiundvierzigtausend

Ist das zu wenig für den 1/2-Anteil an einer 200 000-Euro-Immobilie? Nach diesem Modell und Beispiel entspricht das Ergebnis 21% des Verkehrswerts. Aber wie viel ist der 1/2-Anteil eines Paares Schuhe wert, wenn beide Schuhe 200 Euro kosten? ■

Die Bedeutung von Baumängeln und -schäden in der Immobilienbewertung

Bauingenieur Dr. Dirk Terhechte*

Es ist durchaus plausibel zu vermuten, dass in keinem Wirtschaftsbereich so intensiv darüber nachgedacht wird, auf welche Weise mangelhafte Produkte am Markt unterzubringen sind, wie in der Immobilienwirtschaft. Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich mit der neuen ImmoWertV und der Frage, ob die damit verbundenen Reformbestrebungen Paradigmenwechsel ermöglichen.

I. Einleitung

Zunächst sei eine Definition von Baumängeln und -schäden im Sinne dieser Abhandlung und in Anlehnung an die WertR vorangestellt.

Baumängel sind Abweichungen vom Leistungssoll bezüglich der Beschaffenheit oder der Verwendung des Werkes nach unten und außerhalb hinnehmbarer Toleranzen. Sie entstehen durch fehlerhafte Planung und/oder Ausführung. **Bauschäden** hingegen treten auf nach der Fertigstellung als Folge von Baumängeln oder durch äußere Einflüsse wie Sturm, Berg- und Elementarschäden oder auch unterlassene Instandhaltung.

Die Veröffentlichungen zur Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind zahlreich, wissenschaftlich und lesenswert¹, ohne allerdings eine einheitliche Verfahrensweise zu postulieren.

Das liegt sicherlich zum einen und in besonderem Maße an den Wertermittlungsverfahren selbst. Sie sind lediglich Abbildung systematischer Rechenwege und werden durch subjektive oder nicht begründbare Parameter beziehungsweise Systemgrößen zur Modellkonformität (z. B. die Restnutzungsdauer) gespeist. Zum anderen hat diesbezüglich die WertV einen großen Beitrag mit vergleichsweise eindeutigen Rechenvorschriften geleistet.

Der interessierte Leser wird durch die WertR und wurde insbesondere durch die WertV angehalten, den überwiegenden Teil der Baumängel und -schäden alterswertgemindert in den Berechnungen zu berücksichtigen.

II. Möglichkeit eines Paradigmenwechsels durch die ImmoWertV?

Es stellt sich die Frage, ob dieses Procedere noch angemessen ist und ob die ImmoWertV und die damit verbundenen Reformbestrebungen gegebenenfalls die Möglichkeit eines Paradigmenwechsels bietet.

1. Die WertR

Die aktuelle WertR bietet unter 3.6.1.1.8 an, Baumängel und/oder Bauschäden über die Verminderung des an-

* Der Autor ist Bauingenieur und als Sachverständiger in Rheine tätig. Er ist Geschäftsführer eines Architektur- und Ingenieurbüros.

¹ Vgl. etwa u. a. *Schlicht/Gehri*, Grundlagen der Verkehrswertermittlung, 2007; *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. (2006).

gesetzten Herstellungswertes, die entsprechend geminderte Restnutzungsdauer, den Abschlag nach Erfahrungswerten unter Verwendung von Bauteiltabellen oder den Abzug der Schadensbeseitigungskosten – besser: Mängel- und/oder Schadensbeseitigungskosten – zu berücksichtigen.

Da die drei erstgenannten Rechenwege auf die oben bereits als nicht verifizierbar dargelegten Parameter fußen, hat sich überwiegend die Ermittlung der Beseitigungskosten in der Gutachtenerstellung durchgesetzt. Diese positive Entwicklung wird allerdings von der Anforderung der WertR getrübt, gerade diese Vorgehensweise mit der Alterswertminderung zu überlagern.

Abschließend gibt es unter der oben genannten Ziffer der WertR den geradezu wegweisenden Hinweis für den Wertermittler, beim Umgang mit Baumängeln und -schäden die Betrachtungsweise „eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers“ anzuwenden. Dieser Hinweis bezieht sich aber zumindest im Sinne der WertR auf die vier genannten Verfahren und nicht auf den Ansatz der Alterswertminderung.

2. Neue Wege der ImmoWertV

Die ImmoWertV geht nun teilweise neue Wege. Die Verlagerung der Regelungen zur Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden in den ersten und damit verfahrensübergreifenden Teil ist sachgerecht und war dringend notwendig. Das Thema hat schließlich Relevanz für sämtliche anwendbaren Verfahren.

Weitreichender, aber gleichermaßen sinnvoll, ist die Regelung, die objektspezifischen Merkmale, wie unter anderem Baumängel und -schäden, im Anschluss an die Marktanpassung in die Berechnung einzufügen. Denn die auf einen bereits reduzierten Verfahrenswert angewandte Marktanpassung implizierte fast immer eine Verfälschung des Ergebnisses.

Hier bieten sich nun neue Möglichkeiten, denn der Verordnungstext in § 8 III ImmoWertV lässt weiterhin verschiedene Vorgehensweisen bezüglich der Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden zu. Die Wertermittler sind gefragt, sich auf eine einheitliche Verfahrensweise zu verständigen.

Eine Alterswertminderung der Beseitigungskosten setzt voraus, dass die am Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden nicht unmittelbar beseitigt werden. Andernfalls würde ein Erwerber einen überhöhten Einstandspreis zahlen, der exakt um den Betrag der Beseitigungskosten abzüglich deren Alterswertminderung überteuert ist.

III. Bekenntnis zur mängelfreien Immobilie

Der Gutachtenersteller muss sich stets die Zielgruppe und den Adressaten seiner Expertise bewusst machen.

Vom bestenfalls baulich vorgebildeten Leser kann nicht erwartet werden, eine Alterswertminderung von Baumängeln und -schäden für seine persönlichen Interessen sachgerecht einordnen zu können.

Weiterhin darf bezweifelt werden, dass es dem ökologischen Zeitgeist und den Nachhaltigkeitsambitionen entspricht, mangelbehaftete Objekte weiter am Markt zu platzieren. Fakt ist, dass es in der Immobilienwirtschaft keinen ökologischen Beitrag gibt, der ähnlich effizient ist wie der des Bestandsschutzes. Das allerdings erfordert, dass die Bausubstanz in Stand gehalten und darüber hinaus eine Potenzialbetrachtung bezüglich unter anderem einer energetischen Optimierung vorgenommen wird.

Dies deckt sich mit der Wahrnehmung, dass die Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Immobilien überproportional steigt. Vergleicht man den gerade veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2011 mit dem Vorgänger aus 2009, stellt man Mietsteigerungen im Segment der guten Standards von über 10% innerhalb von nur zwei Jahren fest. Sicherlich ist hier ein ganzes Bündel von Entwicklungen ursächlich, aber die Tendenz ist ebenso eindeutig.

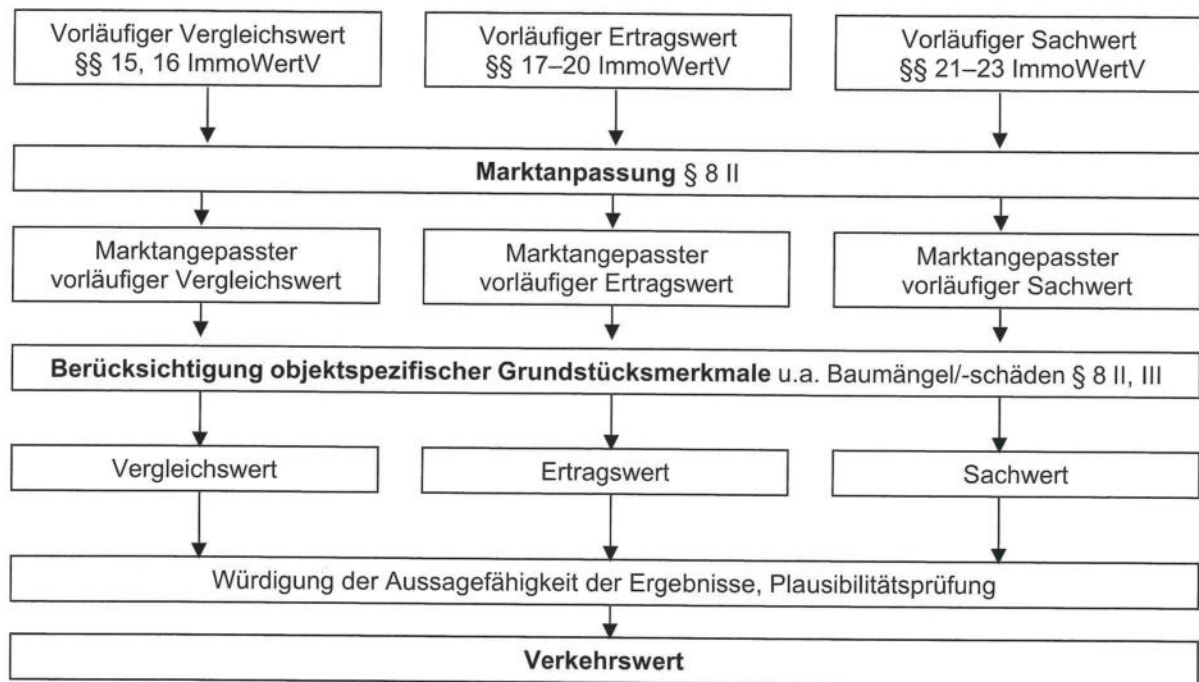
Das klare Bekenntnis zur mängelfreien Immobilie hat weitere Vorteile. So werden Verkehrswertermittlungen transparenter und besser vergleichbar, der Käufer erhält Hinweise zu Verfahren und Kosten der Mängelbeseitigung und gegebenenfalls Sanierung, Liquidationsobjekte werden direkt erkennbar und das umfangreich erarbeitete Know-how in der Altbausanierung kann sinnstiftend eingesetzt werden.

Ein Vergleich mit der Automobilbranche ist opportun. Das Bild, das Gebrauchtwagen verbeult und verkratzt zum Kauf angeboten werden, ist einem fremd. Gegenteiliges ist der Fall. Für den Verkauf werden die Wagen nochmals richtig herausgeputzt. Derartige Vergleiche sind beliebig fortsetzbar und werfen weitere Fragen auf.

Gewissermaßen jedes Investitionsgut wie zum Beispiel eine Nähmaschine hat eine Gebrauchsanweisung in mehreren Sprachen. Für Immobilien mit einem Investitionsvolumen, das die meisten Eigentümer nur einmal im Leben tätigen, wird Entsprechendes weder gefordert noch angeboten. So sind zum Beispiel Hinweise zu angemessenem Lüften und Heizen, einfachen Instandhaltungsarbeiten oder jährlichen Inspektionen für die gewünschte und nachhaltige Nutzung unabdingbar.

Ein Eigentümerwechsel verlangt aber zumindest die Übergabe einer umfassenden Bestandsdokumentation an den Käufer mit detaillierten Zeichnungen und aussagekräftigen Angaben zur technischen Gebäudeausrüstung. Fehlen Dokumente ganz oder auch nur teilweise, stellt dies bereits einen auch gutachterlich zu bewertenden Mangel dar.

§ 8 ImmoWertV: Ermittlung des Verkehrswertes



IV. Fazit

Wir müssen eine Kultur entwickeln, weg vom Umgang und Management vorhandener Baumängel und -schäden, hin zu deren uneingeschränkter Beseitigung.

Dies auch insbesondere mit Blick auf das deutlich gestiegene Anforderungsniveau der Nutzer, die Einschränkungen nur geringfügig oder gar nicht tolerieren.

Auch die Art und Weise, mit der Untersuchungen zu Baumängeln und -schäden – zum Beispiel im Bauschadensbericht der Bundesregierung – hingenommen werden, spricht Bände. Statt einen Aufschrei auszulösen ob der Milliarden volkswirtschaftlicher Verluste, werden Ergebnisse interpretiert und für die eigene Lobby-Arbeit genutzt.

Das Image der deutschen Bauwirtschaft ist nicht gut². Dies ist begründet durch diverse veröffentlichte Termin- und Kostenüberschreitungen bei Bauprojekten, aber eben auch durch den so genannten Pfusch am Bau. Hier muss dringend Einhalt geboten werden. Das beginnt unter anderem mit einer entsprechenden Auseinandersetzung mit dem Thema in dem so bedeutsamen Feld der Verkehrswertermittlung. Die Chance zur angesprochenen Gestaltung der Vorschriften ist da, nutzen wir sie.

Eine eindeutige Formulierung innerhalb der noch zu reformierenden WertR lautete beispielsweise:

„Mängel- und Schadensbeseitigungskosten sind zum Wertermittlungsstichtag in voller Höhe anzusetzen. Abweichungen dergestalt, dass sie nur alterswertgemindert berücksichtigt werden, sind in Ausnahmefällen denkbar und im Gutachten hinreichend zu begründen“.

Zusammenfassend möchte der *Autor* darlegen, dass die ImmoWertV als Reformwerk im Umgang mit Baumängeln und -schäden erste sinnvolle Zeichen gesetzt hat. Die Positionierung des Themas in den allgemeinen Teil der Verordnung einerseits und an das Ende des jeweiligen Verfahrensweges andererseits waren lange überfällig (s. *Grafik*). Nun gilt es noch aus den genannten Gründen, Baumängel und -schäden bis auf begründete Ausnahmen von der Alterswertminderung zu befreien und diesen Schritt in der Novelle der WertR zu verankern.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass der *Autor* lediglich Vorschläge für den Umgang mit Baumängeln und -schäden innerhalb der Verkehrswertermittlung unterbreiten möchte. Die Themen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen bleiben davon unberührt. ■

² s. auch *Terhechte*, Deutsches Ingenieurblatt H. 4/2011, 46 ff.