

Merkantiler Minderwert

– am Beispiel eines Altbau-Mietshauses (Rendite-Objekt) –

Roland Vogel, Berlin

Einführung

Gebaut wird viel, und dieses nicht nur »auf der grünen Wiese«, sondern vielfach auf Baulücken in bereits bebauten Quartieren. Häufig werden diese Neubauten anstelle von verbrauchten oder zerstörten Gebäuden geplant. Bei der offenen Bauweise gehen in der Regel die Bauarbeiten ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst vonstatten. Nachbargebäude werden seltener beeinträchtigt (denkbar lediglich bei grenznaher Bebauung und/oder Pfahlgründungen mit Ramm- oder Bohrpfahlarbeiten). Häufiger kommt es in innerstädtischen Bereichen vor, daß in der geschlossenen Bauweise eine Lückenbebauung vorgenom-

men wird, woraus sich Beeinträchtigungen der benachbarten Bestands-Gebäude ergeben. Ebenfalls können durch öffentliche Bauvorhaben (Straßenbau, Tunnelbauten, U-Bahn-Bau) Schädigungen von Bauwerken vorkommen, die in der Nähe dieser Bauvorhaben stehen.

Allgemein ist zu empfehlen, aus Gründen der Sicherung eines Beweises vor dem Beginn der möglicherweise schädigenden Bauarbeiten eine Zustandsfeststellung der Bestandssubstanz durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellen zu lassen. Dann kann, sollten Schäden eintreten, weniger Streit über das »Das-war-doch-schon« entstehen.

In aller Regel werden Schäden an den Bestandsgebäuden nach Abschluß der Bauarbeiten durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sorgfältig und nach den anerkannten Regeln der Bautechnik behoben. Es sollte dennoch geprüft

werden, ob wirklich alle Schäden behoben sind. Hierzu ist ebenfalls wieder das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bauschäden sinnvoll. Hier soll unterstellt werden, daß dieser theoretische Ablauf so eingehalten worden ist: Beweissicherung vor den Bauarbeiten, Schadensfeststellung und Schadensbeseitigung nach den Bauarbeiten. Das neue Bauvorhaben ist abgeschlossen, die Nachbareigentümer haben ein wieder instandgesetztes Gebäude. Die entstandenen Mietausfälle sind ausgeglichen, alle Beteiligten könnten wieder zur Tagesordnung übergehen. Ist damit wirklich alles gut?

Eines könnte bleiben, der Eigentümer des Bestandsobjektes hat nun keine »original hergestellte« bzw. »ungestörte« Bausubstanz mehr, sondern nur ein instandgesetztes Gebäude. Also Nein?

Der Lateiner sagt dazu *aliquid haeret* (irgendetwas bleibt hängen). Jedem Teilnehmer am Wirtschaftsleben ist geläufig, daß bei einem deutlich kürzerlebigen Investitionsgut als einem Bauwerk, nämlich dem Auto, nach einem Unfall auch nach sachgerechter Instandsetzung immer noch etwas hängenbleibt: Das Wissen darum, daß hier ein »Unfallwagen« am Markt deutlich weniger geschätzt wird als ein unfallfreies Fahrzeug. Es hat sich bezüglich dieses »liebsten Kindes des Deutschen«, des Autos, eine gefestigte Rechtsprechung entwickelt, nach der demjenigen, der unverschuldet einen Unfall erlitten hat, auch der Schaden auszugleichen ist, der darin besteht, daß sein bis dahin unfallfreies Auto nun unfallbeschädigt ist. Dieser Schaden ist auch dann auszugleichen, wenn er nicht durch einen sofortigen Verkauf des unfallbeschädigten Autos realisiert wird, er dem Geschädigten in seinem Geldbeutel (noch) nicht fehlt. Dieser Schaden wird als »Merkantiler Minderwert« bezeichnet.

Ein solcher »unverschuldeter Unfall« ist auch den Eigentümern der beschädigten Bestands-Häuser zugestoßen. Parallel zum Auto kann auch bei baulichen Anlagen ein solcher merkantiler Minderwert entstehen, der nach einem solchen unverschuldeten Schadenereignis auszugleichen ist. Zuerst muß er aber festgestellt und beziffert werden.

Nachfolgend soll anhand eines praktischen Beispielfalles gezeigt werden, wie eine Ermittlung eines solchen Schadens durchgeführt werden kann.

1. Vorgeschichte und Sachverhalt

Auf dem Wertermittlungsgrundstück steht ein Mehrfamilienhaus-Altbau aus der Zeit der Jahrhundertwende. Anfang der 90er Jahre wurde auf dem Nachbargrundstück des später geschädigten Mietshauses ein Mehrfamilienhaus-Neubau mit rückwärtiger Tiefgarage im Hofbereich errichtet. Wegen des tieferen Gründungsniveaus des Neubaus wurde es erforderlich, die anschließenden Wandbereiche auf dem Bestandsgrundstück zu unterfangen. Nach Durchführung dieser Arbeiten zeigten sich jedoch Schäden – insbesondere Rißbildungen – an dem auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude.

Über die Ursache und den Umfang der Schäden wurden Schadensgutachten eingeholt. Die Ergebnisse dieser Gutachten waren der Beurteilung zugrunde zu legen. Nach diesen Gutachten sind die entstandenen Schäden ursächlich auf eine fehlerhafte Ausführung der Unterfangungsarbeiten zurückzuführen. Es wurden Sanierungskonzepte erarbeitet und befolgt. Der Schaden wurde beseitigt. Damit endete die Arbeit der Kollegen, die sich mit dem technischen Bauzustand beschäftigt haben.

Jetzt war es Aufgabe der Sachverständigen für Wertermittlung festzustellen, ob aufgrund der in den vorgelegten Gutachten dargestellten schädigenden Umstände eine Minderung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks (»Merkantiler Minderwert«) gegeben ist und, wenn ja, in welcher Höhe dieser anzusetzen ist. Insgesamt handelt es sich um eine besonders komplizierte Wertbestimmung, da die üblichen Wertermittlungsverfahren hier nicht anwendbar sind.

Wie in anderen Wertermittlungsfällen geht der Wertermittlungssachverständige vorerst so vor, wie er es üblicherweise tut: Nach Darstellung der rechtlichen Gegebenheiten (Kataster, Eigentümer, Grundbuch etc.) wird er eine Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen geben, um dem Leser seines Gutachtens eine Vorstellung von allen Umständen zu geben, die für die Wertermittlung herangezogen worden sind.

Das Wertermittlungsgrundstück ist regelmäßig, als Rechteck, geschnitten. Die Breite beträgt 20 m. Die Grundstückstiefe mißt ca. 34 m. Die grundbuchmäßige Größe des Grundstücks beträgt 591 m².

Es handelt sich um ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Grundstück mit geringem Gewerbeanteil, bestehend aus Vorderhaus und Quergebäude mit verbindendem linken Seitenflügel. Baujahr: um 1900, lt. Angabe erfolgte in den 50er Jahren der Ausbau des Vorderhaus-Dachraumes zu Wohnzwecken.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, vier Obergeschossen und teilausgebauten Dachbereichen. Es hat 2 Aufgänge, davon einer im Vorderhaus und einer im Quergebäude, in der Regel als 2-Spanner; Vorderhaus mit Durchgang auf den Hof. In dem Objekt befinden sich 21 Mieteinheiten, davon 20 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Davon sind 18 Wohnungen fremdvermietet. 2 Wohnungen und die Gewerbeeinheit werden von den Eigentümern selbstgenutzt.

Es sind 1 611,87 m² Wohn- und 160,61 m² Gewerbeflächen vorhanden; zusammen also 1 772,48 m². Davon sind 190,21 m² Wohnflächen und die Gewerbeeinheit in Größe von 160,61 m² selbstgenutzt.

Insgesamt handelt es sich um eine – dem Baujahre entsprechende – Massivbebauung, die sich zum Besichtigungstermin in noch befriedigendem Zustand befand. Mit Ausnahme der durch die mangelhaft ausgeführten Unterfangungsarbeiten verursachten Setzungsschäden waren andere, offensichtliche Substanzmängel nicht erkennbar.

Zum Besichtigungstermin waren, abgesehen von den durch die von den mangelhaften Unterfangungsarbeiten verursachten Schäden, die an dieser Stelle noch keine Berücksichtigung finden, hiervon unabhängige Schäden als technische Wertminderung wegen Schäden festzustellen gewesen. Zur Beseitigung der vorstehenden Schäden wurde unter Berücksichtigung des Preisniveaus zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein Ansatz in Höhe von 100 000 DM als technische Wertminderung wegen Schäden gebildet.

2. Der merkantile Minderwert

2.1 Begriff der merkantilen Wertminderung

Unter dem Begriff des »merkantilen Minderwertes« wird allgemein die Minderung des Handelswertes eines Kaufobjektes verstanden, das nach einem Schaden zwar in-

standgesetzt wurde, allerdings nach allgemeiner Marktgepflogenheit aufgrund des Verdachts möglicherweise doch noch verborgen gebliebener und folglich nicht beseitigter Schäden mit einem Preisabschlag gehandelt wird. Es liegt also nicht ein konkreter, noch feststellbarer Schaden vor, sondern lediglich der nachteilige »Geruch«, der dem Bewertungsobjekt noch anhaften könnte. In der schwäbischen Mundart des verehrten Seniors der Wertermittlung Dr. Eberhard Aurnhammer bezeichnet er diesen Nachteil in seinen Vorträgen und Seminaren treffend als »G'schmäckle«. Damit soll umschrieben werden: Zu sehen ist nichts, aber der Nachteil gegenüber anderen vergleichbaren, uneinträchtigten Objekten ist vorhanden.

So definiert auch der BGH in seinem Urt. vom 8. 12. 1977 (– VII ZR 60/76 –) den Merkantilen Minderwert wie folgt:

»Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht.«

Eine merkantile Minderung des Verkehrswertes (hier dem vom BGH gebrauchten Begriff des »Verkaufswerts« gleichzusetzen) ist nach allgemeiner Auffassung demzufolge als derjenige marktrelevante Preisabschlag zu verstehen, der bei einem angenommenen Verkauf des Grundstücks im allgemeinen Immobiliengeschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag hinzunehmen wäre – im vorliegenden Beispielsfall als Folge einer mangelhaft ausgeführten Unterfangung.

Nicht jeder Mangel begründet einen Minderwert des Grundstücks. So ist im allgemeinen dann keine Wertminderung anzunehmen, wenn eine regelmäßige, der Höhe nach angemessene und nachhaltige Gegenleistung (z. B. Rentenzahlung) den Mangel wirtschaftlich ausgleicht. Es sind aber auch Fälle denkbar, bei denen zwar der Mangel existiert, Beeinträchtigungen hieraus aber nicht in bedeutendem Maße auftreten. Ein Minderwert wird deshalb nur dann anzuerkennen sein, wenn der Mangel von Bedeutung war und jeder Erwerber des Grundstücks ihn als Nachteil empfindet. Das Ausmaß des Minderwertes hängt also von der Bedeutung und der Größe des Makels sowie (bei Ertragsobjekten, wie im vorliegenden Bewertungsfall) eines etwaigen Ertragsausfalls ab.

Aus diesen begrifflichen Erläuterungen sind die folgenden, in der Wertermittlung zu berücksichtigenden Aspekte abzuleiten:

- Zunächst ist die Höhe des anzunehmenden Preisabschlages nicht aufgrund der erkennbaren technischen Schäden, sondern nach Beseitigung des Schadens und der durch den Schaden verursachten erkennbaren Folgeschäden festzustellen.
- Darüber hinaus ist festzustellen, ob aufgrund der allgemeinen Marktgepflogenheiten Kaufobjekte wie das zu bewertende nach solchen Schäden mit entsprechenden Preisabschlägen gehandelt werden, oder ob sich der ermittelte Preisabschlag noch im Rahmen der am Markt akzeptierten Spanne für derartige Objekte bewegt.

Hinweis:

Merkantile Minderwerte sind bei der Wertermittlung i. d. R. immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem die

Umstände beseitigt sind, die die Ursache für den Minderwert sind. Sollten die Schäden zwar festgestellt, aber noch nicht beseitigt sein, wird zwar derselbe Wertermittlungstichtag, aber unter der Annahme der ordnungsgemäßen Beseitigung angesetzt. Im vorliegenden Beispielsfall sind die Schäden behoben. Es wird von einem Wertermittlungstichtag (WST) per 1. 9. 1996 ausgegangen.

Der Werteinfluß derartiger Belastungen ließe sich zweifelsohne am marktgerechtesten nach dem Vergleichswertverfahren aus der Ableitung tatsächlicher Verkaufspreise solcher Objekte bestimmen. In einem solchen Fall kann dieses ansonsten aussagekräftige Verfahren jedoch nicht zur Ermittlung des anzusetzenden Preisabschlages herangezogen werden. Für eine statistisch gesicherte Aussage konnte keine ausreichende Anzahl von entsprechenden Vergleichsgrundstücken ermittelt werden. Es besteht kein »Markt« für Wertminderungen, aus dem Parameter ablesbar wären, die die Antwort auf die hier erhobene Fragestellung geben könnten. Wertminderungen werden nicht gehandelt.

Es sind also andere, nachfolgend beschriebene Wege zu beschreiten, um ein zutreffendes Ergebnis zu ermitteln.

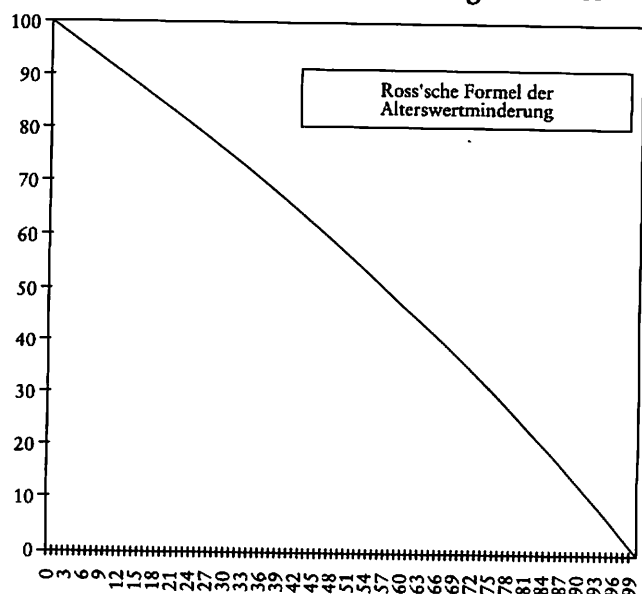
2.2 Bestimmung kalkulatorischer Einflüsse

Gerade merkantile Wertminderungen üben mannigfaltige Einflüsse auf den Verkehrswert aus. Weil die Einflüsse so verschieden sind, konnte durch die Bewertungstheorie noch kein einheitliches, allumfassendes und marktgerechtes Wertermittlungssystem entwickelt werden. Die Ermittlung der Wertminderung kann mithin insbesondere nur unter Berücksichtigung

- der Schadensursache,
- der durch den Schaden bewirkten bzw. möglicherweise bewirkten Umstände,
- der individuellen Eigenschaften des geschädigten Objektes und
- den zum Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Marktbedingungen

vorgenommen werden.

Abb. 1: Kurve der Alterswertminderung nach Ross



2.2.1 Darstellung allgemeiner Schadensauswirkungen

Allgemein bekannt ist die Darstellung der Alterswertminderung in der Formel nach Ross, die, grafisch dargestellt, folgenden Verlauf zeigt (s. Abb. 1 S. 153).

Bei den nachstehenden Betrachtungen geht es um ein Renditeobjekt. Trotz dieser vom Ertragswertobjekt abweichenden Betrachtungsweise wird – zur besonderen Verdeutlichung – auf die Sachwertbetrachtungen zurückgegriffen, weil es hierfür grafische Darstellungen gibt, die geeignet sind, den Vorgang auch bei Ertragswertobjekten zu erhellen.

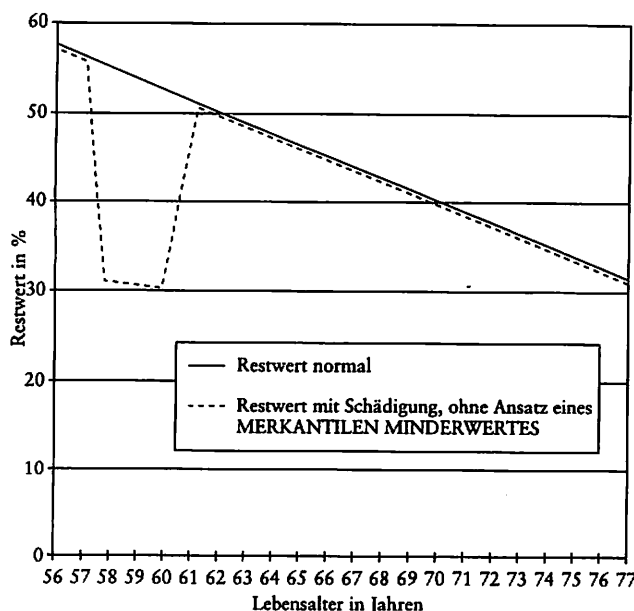
Nach allgemeiner Erfahrung erfährt ein Gebäude während seiner üblichen Gesamtnutzungsdauer eine mehr oder weniger stetige Wertminderung, die, neben anderen Faktoren, auch durch sein fortschreitendes Alter bestimmt wird.

Dieses Altern hat auch Auswirkungen auf den Ertragswert eines Objektes: Je näher das wirtschaftliche »Ende« eines Bauwerkes rückt, desto geringer sind auch die Erwartungen in zukünftige Erträge.

Hier liegt ein massiver Schaden aufgrund mangelhaft ausgeführter Unterfangungsarbeiten vor, der während der Zeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer eingetreten ist. Der Schaden ist so schwerwiegend, daß er eine Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer erwarten läßt, wenn man ihn nicht beseitigt.

Man kann davon ausgehen, daß sich hierbei keine genau bestimmbare Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer vorhersehen läßt. Vielmehr ist ein Streubereich für die Zeitspanne der Verkürzung der Nutzungsdauer zu unterstellen. Diese kann dabei von der allgemein anzunehmenden Verkürzung nach oben, wie auch nach unten abweichen.

Abb. 2: Darstellung des Werteeinflusses eines Schadens nach Beseitigung ohne Ansatz eines Merkantilen Minderwertes



Wie vorstehend wird unterstellt, daß der Schaden an dem Grundstück als solchen, wie auch die Folgeschäden, beseitigt sind. Zu unterstellen ist also, daß die Schadensfolgen

entsprechend dem technischen Standard und nach menschlichem Ermessen vollständig und in ausreichendem Maße beseitigt sind. So könnte ein Schädiger auf den Gedanken kommen, daß nach Eintritt des Schadensereignisses und sachgerechter Behebung der Schäden alles wieder als normal einzuschätzen ist. So wäre seine Annahme berechtigt, daß die anzunehmende Nutzungsdauer im günstigen Fall wieder der üblichen Gesamtnutzungsdauer entspricht. (Allgemein wird hier nicht angenommen, daß die Schadensbeseitigung eine Verlängerung der Restnutzungsdauer begründet.)

Restwert mit Schädigung ohne Ansatz eines Merkantilen Minderwertes

Trotz der fachgerechten Schadensbeseitigung kann aber immer noch ein mehr oder weniger starker Verdacht (s. o., »G'schmäckle«) bestehen bleiben. Es könnte befürchtet werden, daß die Nutzungsdauer möglicherweise aufgrund verborgen gebliebener Beeinträchtigungen dennoch nicht die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer erreichen könnte. Ein derartiger Einfluß wirkt natürlich auf den Verkehrswert.

Aber auch dieses »G'schmäckle« unterliegt einer laufenden, zeitbedingten Minderung ihres Einflusses. Die Schadensursache wurde ordnungsgemäß beseitigt, ebenso die eingetretenen Schadensfolgen. So wird es mit zunehmender zeitlicher Distanz zum Zeitpunkt der Beseitigung des Schadens immer schwerer nachzuweisen sein, daß ggf. neu auftretende Schäden als weitere Folgeschäden des Ursprungsschadens anzusehen sind und nicht der allgemeinen Alterung des Bauwerks und/oder weiteren Umstände zuzurechnen sind.

Je länger das schädigende Ereignis zurückliegt, desto unwahrscheinlicher wird es für den Eigentümer eines so betroffenen Grundstücks, daß er für die Kosten der Beseitigung solcher Folgeschäden Ersatzforderungen beim Schädiger geltend machen kann. Dem Eigentümer bleibt dann in aller Regel nur, entweder die mögliche Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer hinzunehmen oder durch weitere Aufwendungen zur Schadensbeseitigung das Gebäude entsprechend instandzusetzen, damit die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer wieder erreicht werden kann.

Ein Käufer eines solchen Grundstücks wird dies daher in sein Kalkül einbeziehen. Er wird zum Ausgleich der zwar ungewissen, aber ungünstigen Erwartungen einen angemessenen Abschlag als Sicherheitspolster für ggf. anfallende zukünftige Aufwendungen und/oder Ertragsausfälle nach seinem Wissen und Empfinden suchen. Übertragen auf das Verhalten eines anonymisierten, kaufinteressierten Publikums entspricht dies der Merkantilen Minderung eines solchen Objektes gegenüber den anderen nicht geschädigten Objekten.

Nachfolgend soll der merkantile Minderwert unter Wichtung eines Wertermittlungssystems quantifiziert werden, das das Verhalten des kaufinteressierten Publikums simulieren soll. Dabei ist davon auszugehen, daß die Minderung unter dem »schockartigen« Einfluß des Schadensereignisses am stärksten ist.

Mit zunehmender zeitlicher Distanz ist allerdings davon auszugehen, daß der Einfluß schwindet. Man kann sich das auch an vergleichbaren Ereignissen der Vergangenheit vergegenwärtigen. So werden z. B. heute nach Kriegszerstörungen wiederaufgebaute Gebäude nicht aufgrund dieser Tatsache als mit einem Makel behaftet gesehen. Sie wer-

den auch nicht zu signifikant anderen Preisen gehandelt im Vergleich zu den Gebäuden, die von den Kriegseinwirkungen weitgehend oder ganz verschont blieben. Auch bei den wiederaufgebauten Gebäuden wird davon ausgegangen, daß – wenn sich keine Substanzschäden zeigen – die erkennbaren Schäden als durch Alterung und Abnutzung verursacht anzusehen sind und durch normale Reparaturen beseitigt werden können.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß keine signifikant auf den Merkantilen Minderwert zurückzuführende Folgeschäden mehr in Erscheinung treten.

2.2.2 Wertermittlungsansatz

Der Marktwert eines zu Vermietungszwecken geeigneten Objektes wird in aller Regel hauptsächlich durch seine Renditemöglichkeiten bestimmt, das heißt: Durch seinen zukünftig zu erwartenden Nutzen. Dieser läßt sich in dem rechnerisch bestimmbaren und überprüfbaren Ertragswert darstellen. Der Ertragswert steigt und sinkt dabei im wesentlichen in Abhängigkeit von den Reinerträgen, die bei einem solchen Objekt erwirtschaftet werden können, dem angewandten Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer. Die beiden letzten Komponenten werden für das geschädigte wie auch für das nicht geschädigte Objekt als identisch angenommen.

Jeder Eigentümer ist vorwiegend daran interessiert, die Ertragslage seines Objektes möglichst günstig, d. h. den Reinertrag im Verhältnis zum erwirtschafteten Rohertrag möglichst hoch zu halten. Aufwendungen, die nicht durch Umlagen auf die Mieter abgewälzt werden können oder für die er keinen anderen Ersatz erhält, mindern den Reinertrag.

Dabei sind aufgrund mietrechtlicher Vorschriften Aufwendungsgruppen bestimmt, die in der Regel von der Vermieterseite zu übernehmen sind. Dies sind

- die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, die zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache während ihrer Nutzungsdauer erforderlich sind,
- das Wagnis einer Ertragsminderung (Mietausfallwagnis), das infolge uneinbringlicher Mietrückstände und des Leerstehens von zur Vermietung bestimmten Räumen entsteht und
- die Kosten der Arbeitskräfte und Einrichtungen, die zur Verwaltung des Objektes eingesetzt werden.

Jeder wirtschaftlich handelnde Vermieter wird daher darauf bedacht sein, die Aufwendungen für die drei vorstehenden Gruppen möglichst im üblichen Rahmen zu halten. Faktoren, die ein höheres Risiko darstellen und zu einer nicht normalen oder möglicherweise unüblichen Ertragsminderung führen können, würden die nachhaltige Rendite des Objektes und damit auch den Ertragswert mindern.

Die Abschätzung des durch einen starken Schaden möglicherweise verursachten Merkantilen Minderwertes eines Grundstücks sollte daher zunächst in der Überprüfung einsetzen, ob durch den Schaden die Ertragslage eines solchen Objektes geschmälert werden könnte und, wenn ja, in welcher Höhe diese Minderung anzusetzen wäre.

Für den Bereich der Instandhaltungskosten ist zweifelsohne zu bejahen, daß Kosten erhöhungen nicht auszuschließen sind. Durch möglicherweise auftretende, heute noch nicht absehbare Spät-Folgeschäden wären dann in direk-

tem Zusammenhang mit dem schädigenden Ereignis erhöhte Aufwendungen zur Beseitigung eben dieser Folgeschäden erforderlich.

In Bezug hierauf ist auch mit einem erhöhten Mietausfallwagnis zu rechnen, da Mieter aufgrund der Schäden, die die Mietsache beeinträchtigen, Mietminderungen geltend machen können. Gleichfalls können Mietausfälle dadurch entstehen, daß Mieträume aufgrund von erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen vorübergehend nicht benutzbar und damit auch nicht vermietbar sind.

Derartige, nicht »normale«, sondern schadensbedingte Maßnahmen erfordern, wenn sie eintreten, auch einen erhöhten Überwachungs- und damit Verwaltungsaufwand. Eine wertbeeinflussende Steigerung der Verwaltungskosten ist daher ebenfalls nicht auszuschließen.

Der Merkantile Minderwert eines solchermaßen geschädigten Gebäudes wird daher zuerst unter dem Gesichtspunkt der möglichen Beeinflussung seiner Ertragslage betrachtet und – soweit möglich – unter rationalen Gesichtspunkten sowie den subjektiven Erwartungen und Einschätzungen eines kaufinteressierten Publikums gewertet.

2.2. Ermittlung kalkulatorischer Ertragsausfälle

Nachfolgend werden für die in die Betrachtung einzubeziehenden Aufwendungsgruppen

- a) Kosten erhöhter Instandhaltung,
- b) Kosten erhöhten Mietausfallwagnisses und
- c) erhöhte Kosten der Verwaltung

die Wertermittlungssysteme dargestellt und die möglichen Einflüsse wertmäßig quantifiziert.

Bestimmung des kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwandes

Es ist also ein möglicher, nicht sicherer, aber auch nicht auszuschließender Mehraufwand für Instandsetzungen zu bestimmen. Die Überlegung geht davon aus, daß die Befürchtung, daß derartige Schäden eintreten könnten, ebenfalls nicht als sicher, aber eben auch nicht als unrealistisch von der Hand zu weisen ist. Zwar ist dies nach einer erfolgten, ordnungsgemäßen Beseitigung der Schadensursache und deren erkennbarer Folgeschäden nur noch als wenig wahrscheinlich einzustufen, allerdings ist ein Ansatz zu bestimmen, um dieses geringe, allerdings zu unterstellende, latente Restrisiko für das Objekt zu erfassen.

Es ist festzuhalten, daß der möglicherweise erhöhte Instandhaltungsaufwand, der durch ggf. verborgen gebliebene Schäden und hierdurch weiterhin verursachte Folgeschäden entstehen könnte, nicht aufgrund tatsächlicher oder möglicherweise feststellbarer Schäden bestimmt werden kann. Die Kosten für die Beseitigung solcher direkter Schäden wären aufgrund einer Kostenkalkulation ermittelbar und in einer Verkehrswertermittlung als Abschlag für eine technische Wertminderung wegen Schäden anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Merkantilen Minderwertes kann nur der Verdacht in Betracht gezogen werden, daß es derartige verdeckte Schäden und deren Folgen geben könnte. Daher werden zuerst die kalkulatorischen Kosten für den Bestandsbaukörper ermittelt, ausgehend von den für den Gebäudetyp anzusetzenden und nach Grobbauteilen differenzierten Normalherstellungskosten.

Die Normalherstellungskosten entsprechen jedoch nicht den Instandsetzungskosten für die geschädigten Bauteile.

Tab. 1: Bestimmung des kalkulatorischen Instandsetzungsaufwandes

Spalte	01	02	03	04	05	06	07	08
Bauteil	NBK in %	Mehraufwand	Inst.-AW = 1 x 2	Schadensgrade	betroffene Bereiche	möglicher Inst.-AW = 3 x 4 x 5	Wahrscheinlichkeit	kalkulat. Inst.-AW = 6 x 7
GEBÄUDE:								
1. Grundbau								
Baugrube	2,30 %	5,0fach	11,50 %	5,00 %	61,40 %	0,35 %	20,00 %	0,07 %
Fundamente/Sohle	3,80 %	5,0fach	19,00 %	40,00 %	61,40 %	4,67 %	20,00 %	0,93 %
Feuchtigkeitschutz i. KG	2,00 %	4,0fach	8,00 %	40,00 %	61,40 %	1,96 %	20,00 %	0,39 %
2. Außenwände								
Tragwerk d. Außenwände	15,50 %	2,5fach	38,75 %	20,00 %	61,40 %	4,76 %	20,00 %	0,95 %
Fassaden (Straße)	4,00 %	1,5fach	6,00 %	30,00 %	61,40 %	1,11 %	20,00 %	0,22 %
Fassaden (Hof)	3,00 %	1,5fach	4,50 %	30,00 %	61,40 %	0,83 %	20,00 %	0,17 %
Außenfenster/Außentüren	8,40 %	1,3fach	10,92 %	40,00 %	61,40 %	2,68 %	20,00 %	0,54 %
3. Innenwände								
Tragwerk d. Innenwände	9,00 %	2,5fach	22,50 %	20,00 %	61,40 %	2,76 %	20,00 %	0,55 %
nichttragende Innenwände	5,80 %	2,0fach	11,60 %	20,00 %	61,40 %	1,42 %	20,00 %	0,28 %
Wandbeläge	5,90 %	1,5fach	8,85 %	50,00 %	61,40 %	2,72 %	20,00 %	0,54 %
Innentüren	1,30 %	1,3fach	1,69 %	40,00 %	61,40 %	0,42 %	20,00 %	0,08 %
4. Decken								
Tragwerk d. Decken	8,40 %	2,5fach	21,00 %	20,00 %	61,40 %	2,58 %	20,00 %	0,52 %
Deckenoberbeläge	4,50 %	1,5fach	6,75 %	30,00 %	61,40 %	1,24 %	20,00 %	0,25 %
Deckenunterbeläge	4,00 %	1,5fach	6,00 %	30,00 %	61,40 %	1,11 %	20,00 %	0,22 %
5. Treppen								
gesamt	1,30 %	2,0fach	2,60 %	10,00 %	61,40 %	0,16 %	20,00 %	0,03 %
6. Dächer								
Dachtragwerk	2,10 %	1,5fach	3,15 %	10,00 %	61,40 %	0,19 %	20,00 %	0,04 %
Dachdeckung/-dichtung	2,00 %	1,3fach	2,60 %	10,00 %	61,40 %	0,16 %	20,00 %	0,03 %
Dachentwässerung	0,50 %	1,3fach	0,65 %	10,00 %	61,40 %	0,04 %	20,00 %	0,01 %
Dachaufbauten/-öffnungen	1,00 %	2,0fach	2,00 %	10,00 %	61,40 %	0,12 %	20,00 %	0,02 %
7. Schornsteine								
insgesamt	1,50 %	3,0fach	4,50 %	20,00 %	61,40 %	0,55 %	20,00 %	0,11 %
8. Haustechnik								
Wasser-/Gasleitungen	0,80 %	1,5fach	1,20 %	10,00 %	61,40 %	0,07 %	20,00 %	0,01 %
Abwasserleitungen	0,70 %	1,5fach	1,05 %	10,00 %	61,40 %	0,06 %	20,00 %	0,01 %
Sanitärobjekte	0,40 %	1,3fach	0,52 %	0,00 %	61,40 %	0,00 %	20,00 %	0,00 %
Heizung	4,00 %	1,3fach	5,20 %	10,00 %	61,40 %	0,32 %	20,00 %	0,06 %
Warmwasserversorgung	1,20 %	1,5fach	1,80 %	10,00 %	61,40 %	0,11 %	20,00 %	0,02 %
Elektroinstallation	3,50 %	1,5fach	5,25 %	0,00 %	61,40 %	0,00 %	20,00 %	0,00 %
9. Sonstiges								
z. B. Küchenausstattungen	0,10 %	1,1fach	0,11 %	0,00 %	61,40 %	0,00 %	20,00 %	0,00 %
AUSSENANLAGEN:								
Ver-/Entsorgungsanschl.	2,50 %	1,2fach	3,00 %	0,00 %	61,40 %	0,00 %	20,00 %	0,00 %
Ferienanlagen	0,50 %	1,1fach	0,55 %	0,00 %	61,40 %	0,00 %	20,00 %	0,00 %
SUMMEN:	100,00 %		211,24 %			30,40 %		6,08 %

Die Instandsetzungskosten liegen immer höher, da für die Instandsetzung z. B. Demontagen davorliegender Bauteile und deren Wiedereinbau erforderlich werden können, Erschwernisse aufgrund von Schutzmaßnahmen für andere Bauteile auftreten etc. Daher ist der Instandsetzungsaufwand immer mit einem X-fachen der Normalherstellungskosten zu kalkulieren.

Diese Berechnung ergibt einen Ansatz für die vollständige Wiederherstellung des Bauteiles. Dies ist jedoch nicht in allen Fällen als zutreffend anzusehen, da in der Regel nur Ausbesserungen – ggf. auch ein Teilersatz – schadhafter Bereiche und nicht kompletter Bauteile vorgenommen werden müssen. Den Einzelbauteilen sind daher fiktive Schadensgrade beizumessen, die nach Einschätzung aufgrund von Folgeschäden des Ausgangsschadens möglicherweise wieder auftreten könnten.

Des weiteren ist zu berücksichtigen, daß durch den Ausgangsschaden häufig auch nicht das gesamte Gebäude in allen Bereichen betroffen ist. Vielmehr ist – wie auch im Beispielsfall – nur ein mehr oder weniger großer Teil betroffen. Nachfolgeschäden sind daher auch nur für diesen Bereich und an den Nahtstellen zu den nicht geschädigten Teilen zu erwarten.

Ausgehend von den vorstehenden Erläuterungen wird ein kalkulatorischer Mehraufwand für mögliche Instandhaltungen ermittelt, wie in Tab. 1 dargestellt.

Anmerkungen zur vorstehenden Tabelle:

- 1) Ansatz der Neubaukosten NBK (Tabellenspalte 01):
Die Neubaukosten wurden analog den in Martin Mittag, Arbeits- und Kontrollhandbuch zu Bauplanung und Bauausführung nach § 15 HOAI, WEKA-Verlag, für die Baujahresgruppe veröffentlichten durchschnittlichen Kostenanteile unter Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und teilweise vorgenommenen Verbesserungen angesetzt.
- 2) In Spalte 02 wird der Mehraufwand eingeschätzt, der bei Instandsetzung eines bestehenden Bauteiles im Verhältnis zum Neubau aufgewendet werden muß.
- 3) In Spalte 03 wird der sich daraus ergebende Instandsetzungsaufwand bestimmt. Es ist erkennbar, daß bei einem in Teilen zu erneuernden Gebäude in diesem Fall die Instandsetzungsaufwendungen mit rd. 211 % der Neubaukosten eingeschätzt werden müssen.
- 4) Einschätzung der Schadensgrade (Tabellenspalte 04):
Die Einschätzung der Schadensgrade der Bauteile wurde anhand des folgenden Beurteilungsschemas vorgenommen:

Beurteilung	Schadensgrad in %
keine Schäden	0 %
schwache Schäden	10 %
geringe Schäden	20 %
spürbare Schäden	30 %
mäßige Schäden	40 %
deutliche Schäden	50 %
starke Schäden	60 %
gravierende Schäden	70 %
mässige Schäden	80 %
deutliche Schäden	90 %
vollständige Schäden	100 %

Die vorstehenden Schadenseinschätzungen sind nicht als absolute Schadensgrade zu verstehen. So ist der Totalschaden eines Bauteiles in aller Regel nicht erst bei der 100 %-Marke gegeben. Er ist sicherlich schon viel

früher anzusetzen. Eine originale Wiederherstellung unter weitgehender oder ausschließlicher Verwendung der ursprünglichen Substanz ist schon bei geringerem Schadensgrad als der völligen Zerstörung nicht mehr unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand möglich. Ein Ersetzen eines so stark geschädigten Bauteiles durch ein neues ist in der Regel dann kostengünstiger. Die für die Beurteilung der Schadensgrade herangezogenen Wichtungen dienen daher nur dazu, den Umfang der ggf. erforderlichen Instandsetzungen abzuschätzen.

Die Ansätze wurden in den jeweiligen Bauteilgruppen insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten angesetzt:

Gebäude:

4.1. Grundbau

Durch die mangelhaft ausgeführte Unterfangung des Gebäudes ist die Baugrube als solche nur unbedeutend in Mitleidenschaft gezogen, hierfür ist ein Ansatz von 5 % erforderlich.

Dagegen erscheinen die Fundamentierungen bei ggf. nicht vollständig sachgerechter Instandsetzung wiederum in mäßigem Maße gefährdet zu sein. Ein Ansatz von 40 % ist angemessen.

Analog hierzu ist der Feuchtigkeitsschutz zu sehen, der in gleichem Umfange wie die Fundamentierungen gefährdet erscheint.

4.2. Außenwände

Das Tragwerk der Außenwände ist bei ggf. nicht vollständig sachgerechter Instandsetzung wiederum stark rißgefährdet, allerdings nicht in seiner Tragfähigkeit vollends geschädigt. Insgesamt ist eine geringe Gefährdung zu unterstellen. Ein Ansatz von 20 % ist angemessen.

Etwas anders sind dagegen die Fassaden zu beurteilen. Hier kann es auch aufgrund optischer Überlegungen erforderlich werden, großflächige Bereiche zu erneuern. Der vermutliche Schadensgrad ist daher als spürbar anzusehen. Ein Ansatz von 30 % ist angemessen.

Als stärker beeinträchtigt sind die Außenfenster zu beurteilen. Hier können auch schon relativ geringe Formveränderungen zu recht starken Beeinträchtigungen führen (Verziehen, Klemmen der Fenster). Insgesamt ist die Gefährdung aber als mäßig einzustufen. Ein Ansatz von 40 % ist ausreichend.

4.3. Innenwände

Das Verhalten des Tragwerks der Innenwände ist bei ggf. nicht vollständig sachgerechter Instandsetzung analog den Außenwänden zu beurteilen. Ein Ansatz von 20 % ist gleichfalls angemessen.

Die nicht tragenden Innenwände scheinen in gleichem Maße wie die tragenden Innenwände beeinträchtigt zu sein. Deswegen ist hierfür ebenfalls ein Ansatz von 20 % angemessen.

Anders sind die Wandbeläge zu beurteilen. Hier können aufgrund optischer Gründe nicht nur die eigentlichen Schadstellen in Rißbereichen ausgebessert werden. Hier sind in jedem Fall großflächigere Erneuerungen erforderlich, wenn Risse auftreten. Der potentielle Schadensgrad ist als deutlich zu unterstellen. Ein Ansatz von 50 % ist erforderlich.

Bei den Innentüren ist Gleiches wie bei den Außenfenstern festzustellen. Der Ansatz beträgt hier gleichfalls 40 %.

4.4. Decken

Das Verhalten des Tragwerks der Decken ist etwa analog dem Verhalten der tragenden Wände zu beurteilen. Ein Ansatz von 20 % ist ebenfalls angemessen.

Die Deckenoberbeläge und -untersichten sind jedoch als gefährdeter anzusehen.

Ggf. können zum Ausgleich einer weiter fortgeschrittenen Setzung auch Auffütterungen, Aufdoppelungen oder Abhängungen erforderlich werden. Die Beeinträchtigung ist insgesamt als spürbar einzustufen. Der Ansatz von 30 % spiegelt dies wider.

4.5. Treppen

Die beiden Aufgänge mit den wesentlichen Treppenanlagen liegen zwar am Rand des als gefährdet anzusehenden Gebäudebereiches (s. u.). Beeinträchtigungen dürften jedoch nur in ggf. sehr geringem Umfang zu erwarten sein. Diese sind allerdings nicht vollends von der Hand zu weisen. Eine mögliche Beeinträchtigung ist insgesamt als schwach zu beurteilen. Ein Ansatz von 10 % ist angemessen.

4.6. Dächer

Das Tragwerk der Dächer ist durch einen solchen Schaden nur als relativ gering beeinträchtigt anzusehen. Dieses Bauteil ist nicht so starr wie die übrigen oben beschriebenen Bauteile. Die Beeinträchtigung ist insgesamt als schwach einzustufen. Der Ansatz von 10 % ist hinreichend.

Analog hierzu ist die Beurteilung auch bei den anderen Dachbauteilen (Deckungen, Dichtungen, Entwässerungen, Aufbauten) vorzunehmen. Der Ansatz von 10 % für diese Bereiche ist ebenfalls angemessen.

4.7. Schornsteine

Die Schornsteinzüge sind bei Altbauten wie dem zu beurteilenden in starkem Verbund mit den tragenden Wänden errichtet. Sie sind daher in gleichem Maße als gefährdet einzustufen. Der Ansatz beträgt daher hier ebenfalls 20 %.

4.8. Haustechnik

Bei den haustechnischen Installationen können Beeinträchtigungen für die leitungsgebundenen Bereiche (Wasser, Abwasser) ggf. auftreten. Hiervon auszunehmen sind die Elektroinstallationen, da diese flexibel genug erscheinen, auftretende geringfügige Bewegungen in weitgehendem Maße auszugleichen. Die Beeinflussbarkeit wird für diese daher nur als unbedeutend eingestuft. Für die anderen ist ggf. eine schwache Beeinträchtigung gegeben. Ein Ansatz von 10 % ist ausreichend.

Bei den Einrichtungen für Heizung und Warmwasser sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese als Einzelobjekte bzw. dezentrale Einrichtungen als gering gefährdet erscheinen. Der Ansatz ist daher 10 %.

Für Sanitäröbekte selbst ist nicht mit einer zukünftigen Beeinträchtigung zu rechnen. Der Ansatz ist daher 0 %.

4.9. Sonstiges

Sonstige Bauteile wie z. B. die Kucheneinrichtungen, die durch einen solchen Schaden beeinträchtigt sein

können, sind in dem Gebäude nicht vorhanden. Ein Ansatz von 0 % für diesen Bereich ist angemessen.

Außenanlagen:

Außenanlagen, die durch einen solchen Schaden beeinträchtigt sein können, sind in dem Objekt nicht vorhanden. Dies ist auch für Ver- und Entsorgungsleitungen anzunehmen, die im als gefährdet anzusehenden Gebäudebereich (s. u.) verlaufen, da hier nur vergleichsweise geringe Bewegungen zu erwarten sind, die noch vom Material aufgenommen werden können. Ein Ansatz von 0 % für diesen Bereich ist angemessen.

5) Bestimmung des betroffenen Bereiches (Tabellenspalte 05):

Das benachbarte Grundstück mit dem neu errichteten Gebäude befindet sich links des betroffenen Grundstücks. Daher war die hieran anschließende Giebelwand in voller Länge (Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude) zu unterfangen. Die geschädigten Bereiche erstrecken sich etwa bis zu den beiden Aufgängen im Vorderhaus und Quergebäude. Somit sind der linke Vorderhausbereich, der komplette Seitenflügel und der linke Quergebäudebereich ggf. als zukünftig beeinträchtigt einzustufen.

Um die Untersuchung nicht unangemessen zu komplizieren, wird für dieses Modell angenommen, daß alle Einzel-Bauteile, die in der Tab. 1 aufgeführt sind, in den betroffenen Bereichen auch gleichermaßen von Schäden betroffen sein könnten. Dies ist zulässig, daher wurden keine Einzelaufmaße für die der Schadensbeurteilung zugrunde gelegten Bauteilgruppen vorgenommen. Die betroffenen Bereiche wurden einheitlich anhand der nach gesonderter Berechnung ermittelten Grundfläche des Gebäudes angesetzt.

Die Grundfläche des Gebäudes wurde anhand vorgelegter Planunterlagen im Maßstab 1:100 mit rd. 416 m² ermittelt. Die von Schäden betroffene Fläche ist mit rd. 255 m² anzunehmen, mithin anteilig rd. 61,4 % der gesamten Grundfläche bzw. des Gebäudes.

6) Möglicher Instandsetzungs-Aufwand (Tabellenspalte 06):

Aus der Aufstellung ergibt sich nun nach Multiplikation der anteiligen Instandsetzungs-Aufwendungen mit dem Schädigungsgrad der betroffenen Bauteile mit dem Anteil der betroffenen Fläche eine Maßzahl, die die maximale Schädigungsmöglichkeit beinhaltet.

7) Ansatz der Wahrscheinlichkeit (Tabellenspalte 07):

Auch hier wurde eine Skalierung vorgenommen. Sie reicht von der Einschätzung, daß Folgeschäden vollkommen auszuschließen sind, bis zu der Gewißheit, daß Folgeschäden eintreten werden.

Es ist davon auszugehen, daß trotz einer sachgerecht und überwacht erfolgten Sanierung nicht mit Sicherheit unterstellt werden kann, daß Folgeschäden vollkommen auszuschließen sind. Als unwahrscheinlich können solche Folgeschäden ebenfalls nicht angesehen werden. Die Wahrscheinlichkeit, daß Schäden verborgen geblieben sind, wird als recht gering anzusetzen sein. Im vorliegenden Fall wird entsprechend der nachfolgenden Skalierung ein Wahrscheinlichkeitsansatz von 20 % gewählt.

Beurteilung	Ansatz der Wahrscheinlichkeit, in %
Folgeschäden sind vollkommen auszuschließen	0 %
Folgeschäden sind nicht wahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen	10 %
Folgeschäden sind nicht auszuschließen	20 %
Folgeschäden können mit geringer Wahrscheinlichkeit auftreten	30 %
Folgeschäden können mit mittlerer Wahrscheinlichkeit eintreten	40 %
Folgeschäden können mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten	50 %
Folgeschäden werden gewiß in geringem Umfang auftreten	60 %
Folgeschäden werden gewiß in mittlerem Umfang auftreten	70 %
Folgeschäden werden gewiß in massivem Umfang auftreten	80 %
Folgeschäden werden gewiß in drastischem Umfang auftreten	100 %

Der anhand der vorstehenden Berechnungen ermittelte, kalkulatorisch befürchtete, erhöhte Instandhaltungsaufwand von 6,08 % des Neubauwerts ist nun auf die angenommene Zeit zu verteilen, innerhalb derer der Mangel einen wertbeeinflussenden Einfluß haben kann. Wie unter Punkt 2.2.1 erläutert, ist davon auszugehen, daß der kalkulatorische Einfluß des »Makels« mit zunehmender zeitlicher Distanz zum Ursprungsschaden schwindet.

Im vorliegenden Fall scheint es gerechtfertigt, von der Annahme auszugehen, daß nach längstens etwa 15 Jahren kein Einfluß mehr aus dem Schaden gegeben sein wird, mit dem ein Merkantiler Minderwert zu begründen wäre – sofern sich keine deutlichen und auf den ursprünglichen Schaden wieder zurückzuführende Folgeschäden zeigen.

Des weiteren soll dabei berücksichtigt werden, daß kurz nach dem Schaden der Einfluß der Minderung höher einzuschätzen ist als mit zunehmender zeitlicher Distanz. Das bedeutet, kurz nach dem schädigenden Ereignis ist der Einfluß deutlicher und stärker zu erwarten als in zeitlicher Distanz. Weiterhin dürfte nur noch mit geringer Wahrscheinlichkeit ein Folgeschaden auftreten, der auf den Ursprungsschaden zurückgeführt werden könnte, wenn dieser sachgerecht behandelt und beseitigt worden ist. Der Einfluß der Minderung ist daher zwar während des berücksichtigten Zeitraumes als unterschwellig vorhanden, aber auch als abnehmend anzusehen.

Dieser Aspekt muß wertmäßig quantifiziert werden. Dafür wird der vorstehend ermittelte, jeweilige kalkulatorische Instandhaltungsaufwand noch einer progressiven Minderung dieses Einflusses unterworfen. Damit wird angesichts des zeitlichen Ablaufes der Schwund des wertmäßigen Einflusses dargestellt, und zwar mittels einer parabolisch fallenden Kurve.

Zunächst ist der Neuwert der baulichen Anlagen zu bestimmen. Der umbaute Raum des Gebäudes wurde aufgrund gesonderter Berechnung nach DIN 277/1950 mit rd. 9 300 m³ bestimmt. Also ergab sich der Neuwert per 1. 9. 1996 wie folgt:

01	Umbauter Raum	9 300	m ³
02	Preis pro m ³ (1913 = 100)	21	Mark
03	Baunebenkosten (BNK)	20	%
04	Gebäudewert 1913 inkl. BNK (01 x 02 + 03)	234 360	Mark
05	Teuerungsfaktor 1913 bis WST	3 254,2	Mark/DM
06	Gebäudewert zum WST (04 x 05)	7 627 000	DM
07	besondere Bauteile, Zeitwert zum WST	0	DM
08	Außenanlagen, Zeitwert zum WST (3 % von 06)	229 000	DM
09	Neubauwert zum WST (06 + 07 + 08)	7 856 000	DM

In den nachstehenden Überlegungen wird nicht zurückgeblitzt, sondern voraus, um mögliche zukünftige Beeinträchtigungen zu quantifizieren. Der Neubauwert ist daher über den zu betrachtenden Zeitraum nicht gleichbleibend in der vorstehend ermittelten Höhe anzusetzen. Es ist davon auszugehen, daß eine wie bisher auch übliche jährliche Preissteigerung gegeben ist. Dieselben durchschnittlichen Preissteigerungen werden auch für zukünftige Instandsetzungsarbeiten angenommen. Dies wird auch jeder Erwerber in seinem Kalkül berücksichtigen. So sind in Berlin in den letzten 20 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag die Baupreise um im jährlichen Mittel etwa 4,8 % gestiegen. Hierin sind die starken Steigerungsraten 1990–1993 mit jeweils rd. 7 % enthalten, aber auch Steigerungsraten aus der Mitte der 80er Jahre um 1 %.

Abb. 3: Jährliche, prozentuale Veränderung des Bauindex im Vergleich Bundesgebiet/Berlin 1966–1996

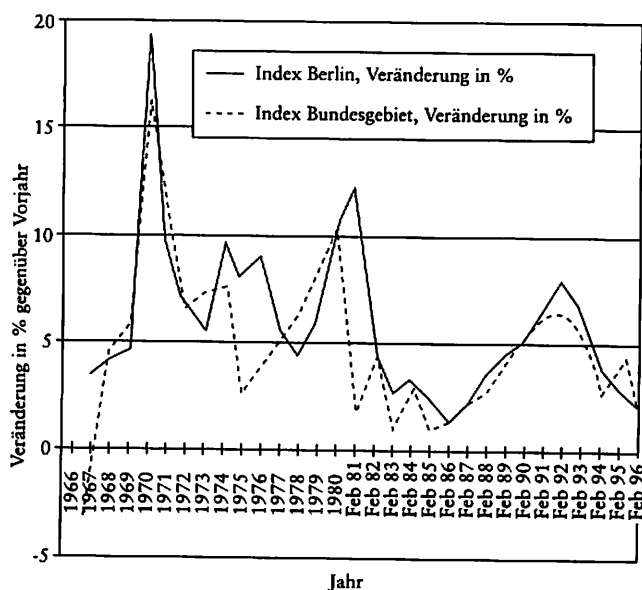
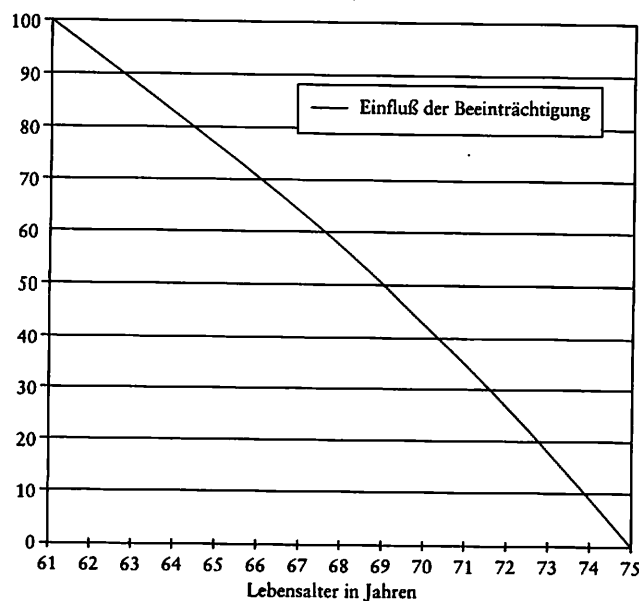


Abb. 4: Verlauf der progressiven Minderung des Wertinflusses bei n = 15 Jahre



In der Berechnung der Abb. 3 wird eine vorsichtige Steigerungsrate von jährlich i. M. 4,5 % unterstellt.

Als Basis für die Minderung des Werteinflusses wird die angenommene Zeit von 15 Jahren zugrunde gelegt, in der der Einfluß eines Merkantilen Minderwertes des Bewertungsobjektes durch die mangelhaft ausgeführte Unterfangung vermutet werden kann.

Hierzu ist es erforderlich, eine Formel anzuwenden, die anfänglich eine geringe Minderung des Einflusses ergibt, am Ende der Periode eine vollständige Minderung. Da der Rückgang dieses Einflusses nicht als linear anzunehmen ist, wird eine parabolische Kurve unterstellt. Hierfür wird angesichts der 15 Perioden folgende Formel angewandt:

$$y = \frac{1}{100} \times \left(\frac{100 \times j}{n} \right)^2 + 100$$

In der Formel bedeuten:

n = Dauer des Werteinflusses in Jahren

j = betrachtetes Jahr

So ergeben sich Wertansätze, die den schwindenden Einfluß dieser möglichen Beeinträchtigung widerspiegeln.

Die hieraus nunmehr ermittelten möglichen, kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwendungen fallen erst in der Zukunft an. Sie sind daher nur mit ihren Barwerten in Ansatz zu bringen. Dabei wird zur Bestimmung des Abzinsungsfaktors ein durchschnittlicher Kapitalisierungszins für langfristige Vermögensanlagen von 6,5 % zugrunde gelegt.

Hieraus läßt sich nunmehr als erstes Zwischenergebnis für die Bestimmung des Merkantilen Minderwertes der Ansatz für die kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungskosten berechnen (s. Tab. 2).

Auch die Instandhaltungsaufwendungen unterliegen einer inflationären Tendenz. Setzt man die jährlichen Barwerte der kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zu den normalen Instandhaltungsaufwendungen ins Verhältnis, erhält man die prozentualen Erhöhungsfaktoren (vgl. hierzu Spalten 08 und 09 der Tab. 2). Dabei wurde beim Ansatz der Instandhaltungskosten anfangs ein derzeit angemessener durchschnittlicher Ansatz von DM 20/m² Nutzfläche zugrunde gelegt. Dieser wurde ebenfalls jahresweise um 4,5 % gesteigert, um den zu erwartenden Baukostensteigerungen Rechnung zu tragen.

Bestimmung des kalkulatorisch erhöhten Mietausfallwagnisses

Während des genannten Zeitraumes, in der ein merkantiler Minderwert durch die sachgerecht ausgeführten Unterfangungsarbeiten zu befürchten ist, die aber dennoch unerwartete Folgeschäden nach sich ziehen könnten, ist auch eine erhöhte Gefahr für Mietausfälle durch ggf. später auftretende Folgeschäden gegeben. Da diese in direktem Zusammenhang mit den möglichen Schäden stehen, erscheint es sachgerecht, das erhöhte Risiko für Mietausfälle an den kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwand proportional zu knüpfen.

Im allgemeinen wird bei vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden wie dem beschriebenen ein Ansatz von 2,04 vom Hundert (= 2 % im Hundert) des Jahresrohertrages als Mietausfallwagnis als üblich und angemessen angesehen. Dies ergibt bei einem anzusetzenden kalkulatorischen Jahresrohertrag von rd. 194 329 DM (vgl. Seite 20) einen Ansatz für das Mietausfallwagnis von rd. 3 964 DM.

Tab. 2: Gewichteter Barwert der kalkulatorisch erhöhten Instandsetzungsaufwendungen (Inst.-AW)

(Barwerte jeweils auf volle Hundert-DM-Beträge gerundet)

Spalte	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Jahr	Nachbarwert jährlicher Unterfangung 4,50 %	kalkulatorischer Instandsetzungsaufwand in %	kalkulatorischer Instandsetzungsaufwand = 1,5 x 2	Faktor der progressiven Minderung des Einflusses	Wertansatz = 20 x 4 = 100	Abzinsungsfaktor bei Jahreszins von 6,50 %	Barwert = 5 x 6	normaler Instandsetzungsaufwand DM 20/m ² m ² WFLNH	Erhöhungsfaktor in %
0	7 627 TDM	0,41 %	30 900 DM	100,00	30 900 DM	1,00000	30 900 DM	35 400 DM	87,29 %
1	7 970 TDM	0,41 %	32 300 DM	99,56	32 200 DM	0,93897	30 200 DM	37 000 DM	81,62 %
2	8 329 TDM	0,41 %	33 800 DM	98,22	33 200 DM	0,88166	29 300 DM	38 700 DM	75,71 %
3	8 704 TDM	0,41 %	35 300 DM	96,00	33 900 DM	0,82765	28 100 DM	40 400 DM	69,55 %
4	9 095 TDM	0,41 %	36 900 DM	92,89	34 300 DM	0,77732	26 700 DM	42 200 DM	63,27 %
5	9 505 TDM	0,41 %	38 500 DM	88,89	34 200 DM	0,72988	25 000 DM	44 100 DM	56,69 %
6	9 932 TDM	0,41 %	40 300 DM	84,00	33 900 DM	0,68533	23 200 DM	46 100 DM	50,33 %
7	10 379 TDM	0,41 %	42 100 DM	78,22	32 900 DM	0,64351	21 200 DM	48 200 DM	43,98 %
8	10 846 TDM	0,41 %	44 000 DM	71,56	31 500 DM	0,60423	19 000 DM	50 400 DM	37,70 %
9	11 334 TDM	0,41 %	45 900 DM	64,00	29 400 DM	0,56785	16 700 DM	52 700 DM	31,69 %
10	11 844 TDM	0,41 %	48 000 DM	55,56	26 700 DM	0,53273	14 200 DM	55 100 DM	25,77 %
11	12 378 TDM	0,41 %	50 200 DM	46,22	23 200 DM	0,50021	11 600 DM	57 600 DM	20,14 %
12	12 934 TDM	0,41 %	52 400 DM	36,00	18 900 DM	0,46968	8 900 DM	60 200 DM	14,78 %
13	13 517 TDM	0,41 %	54 800 DM	24,89	13 600 DM	0,44102	6 000 DM	62 900 DM	9,58 %
14	14 125 TDM	0,41 %	57 300 DM	12,89	7 400 DM	0,41410	3 100 DM	65 700 DM	4,72 %
15	14 760 TDM	0,41 %	59 800 DM	0,00	0 DM	0,38883	0 DM	68 700 DM	0,00 %
Summe der gewichteten Barwerte							263 200 DM		

Es wird unterstellt, daß das gleiche Risiko vorhanden ist wie bei den möglichen Instandsetzungsaufwendungen, also auch derselbe Erhöhungsansatz gegenüber den üblicherweise aufzuwendenden Kosten. Also wird dieser Ansatz aus dem für die Ermittlung der kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommenen Berechnungsschema übernommen und hieraus auch der Barwert des kalkulatorisch erhöhten Mietausfallwagnisses ermittelt.

Dabei wird eine durchschnittliche Erhöhungsrate von jährlich 4,0 % zugrunde gelegt. Diese entspricht auch der zu erwartenden Rate der jährlichen Möglichkeiten der Mietsteigerung (Tab. 3).

Bestimmung der kalkulatorisch erhöhten Verwaltungskosten

Während des genannten Zeitraumes, in der ein Merkantiler Minderwert durch die mangelhaft ausgeführten Unterfangungsarbeiten nicht auszuschließen ist, ist, wie erläutert, auch mit stärkeren Belastungen für die Verwaltung des Gebäudes zu rechnen. Da diese ebenfalls in direktem Zusammenhang mit den möglichen Schäden stehen, erscheint es gleichermaßen sachgerecht zu sein, das erhöhte Risiko für Mietausfälle wie vor an den kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwand proportional zu knüpfen.

Im allgemeinen kann bei vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden wie dem beschriebenen ein Ansatz von durchschnittlich 6,0 % des Jahresrohertrages zzgl. der zum Wertermittlungsstichtag anzusetzenden 15 % MwSt. als Verwaltungskosten als üblich und angemessen angesehen werden. Dies ergibt bei einem anzusetzenden kalkulatorischen Jahresrohertrag von rd. 194 329 DM (vgl. Seite 20 des Gutachtens) einen Ansatz für die Verwaltungskosten von rd. 13 410 DM.

Tab. 3: Gewichteter Barwert des kalkulatorisch erhöhten Mietausfallwagnisses

(Barwerte jeweils auf volle Hundert-DM-Beträge gerundet)

Spalte	01	02	03	04	05
Jahr	Mietausfallwagnis jährliche Steigerung %	Erhöhung	Wertminderungsabsz.	Abzinsungsfaktor bei Jahreszins von 6,50%	Barwert
0	3 964 DM	87,29 %	3 460 DM	1,00000	3 500 DM
1	4 120 DM	81,62 %	3 360 DM	0,93897	3 200 DM
2	4 280 DM	75,71 %	3 240 DM	0,88166	2 900 DM
3	4 450 DM	69,55 %	3 100 DM	0,82785	2 600 DM
4	4 630 DM	63,27 %	2 930 DM	0,77732	2 300 DM
5	4 820 DM	56,69 %	2 730 DM	0,72988	2 000 DM
6	5 010 DM	50,33 %	2 520 DM	0,68533	1 700 DM
7	5 210 DM	43,98 %	2 290 DM	0,64331	1 500 DM
8	5 420 DM	37,70 %	2 040 DM	0,60423	1 200 DM
9	5 640 DM	31,69 %	1 790 DM	0,56735	1 000 DM
10	5 870 DM	25,77 %	1 510 DM	0,53273	800 DM
11	6 100 DM	20,14 %	1 230 DM	0,50021	600 DM
12	6 340 DM	14,78 %	940 DM	0,46968	400 DM
13	6 590 DM	9,54 %	630 DM	0,44102	300 DM
14	6 850 DM	4,72 %	320 DM	0,41410	100 DM
15	7 120 DM	0,00 %	0 DM	0,38883	0 DM
Summe der gewichteten Barwerte					24 100 DM

Abweichend von den Berechnungen für die Bestimmung des kalkulatorisch erhöhten Mietausfallwagnisses ist bei den Verwaltungskosten noch zu bedenken, daß diese nicht im vollen Umfange kalkulatorisch durchschlagen, da die Leistungen im wesentlichen mit vorhandenen Einrichtungen und Personen bewältigt werden und somit die Grundkosten der Verwaltung nicht steigen. Allerdings ist davon auszugehen, daß ein Mehraufwand gegeben ist. Um diesen zu berücksichtigen, wird daher ein Ansatz von lediglich 30 % als ausreichend angesehen.

Aus diesen Ansätzen wird analog zu dem für die Ermittlung der kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommenen Berechnungsschema auch der Barwert der kalkulatorisch erhöhten Verwaltungskosten ermittelt.

Dabei wird ebenfalls eine durchschnittliche Erhöhungsrate von jährlich 4,0 % zugrunde gelegt, da die Verwaltungskosten analog der Mietentwicklung steigen (Tab. 4).

Zusammenfassung der kalkulatorischen Ertragsausfälle

Die Höhe der kalkulatorischen Ertragsausfälle ergibt sich aus der Addition der gewichteten Barwerte der beiden betrachteten Bereiche:

– Gewichteter Barwert der kalkulatorisch erhöhten Instandhaltungskosten	263 200 DM
– Gewichteter Barwert des kalkulatorisch erhöhten Mietausfallwagnisses	24 100 DM
– Gewichteter Barwert des kalkulatorisch erhöhten Verwaltungsaufwandes	24 300 DM
Summe der gewichteten Barwerte	<u>311 600 DM</u>

Der vorstehend ermittelte Wert wurde ausgehend von den individuellen Eigenschaften des Gebäudes und der Art des Ursprungsschadens ermittelt. Er ist als der Betrag zu verstehen, den das allgemeine, kaufinteressierte Publikum als kalkulatorischen Sicherheitsabschlag für den Verdacht auf evtl. verborgen gebliebene Schäden und daraus möglicherweise wieder auftretende Folgeschäden als Vorhaltekosten zur Beseitigung eben dieser Schäden und Folgeschäden in das Kalkül des Erwerbes ziehen würde.

2.3 Einschätzung der Marktrelevanz der kalkulatorischen Ertragsausfälle

Ausgehend von den einführenden Erläuterungen (vgl. Pkt. 2.1) ist zur Beurteilung, ob bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt durch die mangelhaft ausgeführten Unterfangungen ein Merkantiler Minderwert gegeben ist, noch zu prüfen, ob nach allgemeinen Marktgepflogenheiten Objekte dieser Art nach solchen Schäden nur oder überwiegend mit Abschlägen gehandelt werden.

Nach allgemeiner Erfahrung und nach sachverständiger Kenntnis werden solchermaßen vorgeschädigte Objekte, bei denen die Vorschädigung bekannt ist, am Markt weniger bevorzugt. In aller Regel wird ein alternatives Angebot anderer, nicht in dieser Form vorbelasteter Objekte bestehen und entsprechend gehandelt werden. Will nun ein Eigentümer ein solches Objekt veräußern, muß er für dieses in aller Regel einen Preisabschlag hinnehmen, um eine Gleichstellung mit anderen angebotenen Objekten zu erzielen.

Tab. 4: Gewichteter Barwert der kalkulatorisch erhöhten Verwaltungskosten

(Barwerte jeweils auf volle hundert DM-Beträge gerundet)

Spalte	01	02	03	04	05	06
Jahr	Verwaltungskosten-Steigerung um % p.a.	Erhöhung in %	Wertansatz = 100	Erhöhungsansatz = 100%	Abzinsungsfaktor bei Jahreszins von 6,50%	Barwert = 100
0	13 410 DM	87,29 %	11 700 DM	3 510 DM	1,00000	3 500 DM
1	13 950 DM	81,62 %	11 400 DM	3 420 DM	0,93897	3 200 DM
2	14 510 DM	75,71 %	11 000 DM	3 300 DM	0,88166	2 900 DM
3	15 090 DM	69,55 %	10 500 DM	3 150 DM	0,82785	2 600 DM
4	15 690 DM	63,27 %	9 900 DM	2 970 DM	0,77732	2 300 DM
5	16 320 DM	56,69 %	9 300 DM	2 790 DM	0,72988	2 000 DM
6	16 970 DM	50,33 %	8 500 DM	2 550 DM	0,68533	1 700 DM
7	17 650 DM	43,98 %	7 800 DM	2 340 DM	0,64351	1 500 DM
8	18 360 DM	37,70 %	6 900 DM	2 070 DM	0,60423	1 300 DM
9	19 090 DM	31,69 %	6 000 DM	1 800 DM	0,56735	1 000 DM
10	19 850 DM	25,77 %	5 100 DM	1 530 DM	0,53273	800 DM
11	20 640 DM	20,14 %	4 200 DM	1 260 DM	0,50021	600 DM
12	21 470 DM	14,78 %	3 200 DM	960 DM	0,46968	500 DM
13	22 330 DM	9,54 %	2 100 DM	630 DM	0,44102	300 DM
14	23 220 DM	4,72 %	1 100 DM	330 DM	0,41410	100 DM
15	24 150 DM	0,00 %	0 DM	0 DM	0,38883	0 DM
Summe der gewichteten Barwerte						24 300 DM

Dies wäre möglicherweise dann nicht der Fall, wenn das Objekt aufgrund einer denkbaren Einzigartigkeit am Markt nur in sehr geringem Umfang gehandelt werden könnte und die anderen Komponenten der Marktbeurteilung solcher Objekte deutlich überwiegen würden.

Hier handelte es sich um einen durchschnittlichen und zu Modernisierungszwecken geeigneten Altbau in guter städtischer Lage. Insgesamt waren zu dem zu betrachtenden Zeitraum eine Reihe von Objekten in vergleichbarer Lage auf dem Markt, so daß sich der interessierte Käufer auch noch nach anderen Objekten hätte umsehen können. Er wäre nicht allein darauf angewiesen gewesen, das Bewertungsobjekt zu erwerben.

Um zu prüfen, ob der ermittelte Betrag der kalkulatorischen Ertragsausfälle in einer für den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes wertbeeinflussenden Größe steht, ist zunächst erst noch dieser zu ermitteln.

Zu Vermietungszwecken geeignete Objekte wie das zu bewertende werden entsprechend allgemeiner Gepflogenheit nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Gemäß Baugesetzbuch wäre die Ermittlung des Verkehrswerts vorzugsweise nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Mangels einer statistisch ausreichenden Zahl vergleichbarer Verkaufsfälle wird ersatzweise auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen.

Hierzu ist zunächst als den Ertragswert beeinflussende Größe der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks festzustellen.

Im vorliegenden Fall ist das Wertermittlungsgrundstück durch die vorhandene Bebauung hoch ausgenutzt. Bei einer vorhandenen, rechnerisch anzusetzenden Geschoßfläche von rd. 2 080 m² (2 080 m² Geschoßfläche: 591 m² Grundstücksfläche) beträgt die tatsächliche GFZ ca. 3,52. Der Bodenwert ergab sich nach gesonderter Ermittlung mit DM 2 700/m².

Anzusetzender Bodenwert rd. 2 700 DM/m²
 Bodenwertermittlung:
 DM 2 700 m² x 591 m² = 1 595 700 DM
 Grundstückswert = rd. 1 600 000 DM

Ermittlung des Ertragswerts

Bestimmung des Rohertrags:

Ausgehend von den vorliegenden Angaben war dem Objekt folgender Jahresrohertrag zugrunde zu legen (Dabei wurden für die vermieteten Wohnungen die Mietangaben übernommen. Für die eigengenutzten und bei einem Verkauf als mietfrei übergebbaren Flächen wurden angemessene ortsübliche Mietansätze vorgenommen.):

Rohertrag aus Nutzflächen, berechnet auf der nachfolgenden Grundlage:

- | | |
|--|-------------------|
| a) vermietete Wohnflächen lt. Angabe | |
| 1 421,66 m ² je DM 7,30 im Mittel, mtl. = | 10 378,12 DM |
| b) eigengenutzte Wohnflächen | |
| 190,21 m ² je DM 12 im Mittel, mtl. = | 2 282,52 DM |
| c) Gewerbeeinheit | |
| 160,61 m ² je DM 22 im Mittel, mtl. = | 3 533,42 DM |
| Monatliche Miete | 16 194,06 DM |
| d) Rohertrag jährlich | rd. 194 328,72 DM |
| ((a+b+c) x 12) | |

Bestimmung der Bewirtschaftungskosten:

Um aus dem vorstehend ermittelten Rohertrag den nachhaltigen Reinertrag zu bestimmen, sind noch die Bewirtschaftungskosten anzusetzen. Hierin sind die Betriebskosten nach Angaben mit rd. 27 300 DM zu veranschlagen. Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten sind wie vorstehend schon erwähnt mit ca. 20 DM/m² Nutzfläche, mithin mit jährlich rd. 35 450 DM anzusetzen. Die Verwaltungskosten werden mit üblichen 6 % des Jahresrohertrags

zzgl. 15 % MwSt., mithin mit rd. 13 410 DM veranschlagt. Das Mietausfallwagnis ist – wie bereits erläutert – mit 2,04 % des Jahresrohertrags, das sind rd. 3 965 DM, anzusetzen. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Ansatz für Bewirtschaftungskosten von 80 125 DM.

Ausgehend von diesen Ansätzen berechnet sich der Ertragswert des Objektes wie folgt:

01	Roherttrag	194 329	DM
02	Bewirtschaftungskosten lt. Ermittlungen	80 125	DM
03	nachhaltig erzielbarer Reinertrag (01 – 02) (das sind rd. 59 % des Rohertrages)	114 204	DM
04	Bodenertrag (11 x 07 : 100)	56 000	DM
05	Gebäudeertrag (03 – 04)	58 204	DM
06	Restnutzungsdauer zum WST	40	Jahre
07	Liegenschaftszins	3,5	%
08	Vervielfältiger gem. WertR 91 Anl. 4	21,36	
09	Gebäudeertragswert (05 x Faktor aus 08)	1 243 000	DM
10	Reparaturrückstau zum WST	100 000	DM
11	Bodenwert	1 600 000	DM
12	Ertragswert zum WST (09 – 10 + 11)	2 743 000	DM

*) Bei dem zu bewertenden Objekt beträgt der Reinertrag rd. 59 % des Rohertrages. Daher war der Ansatz des niedrigen Liegenschaftszinses von 3,0 % angemessen und erforderlich. Dieser Ansatz deckt sich auch mit den Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Berlin [West], Amtsblatt für Berlin, 18. Sept. 1992), der aus Verkäufen für den Bereich Charlottenburg bei Altbauten und Reinertragsanteilen von 58 – 64 % einen Zinssatz von 2,5 % festgestellt hat, wobei die absinkende Markttendenz mit einem Zuschlag von 1,0 % zum Liegenschaftszins berücksichtigt wurde.

Der rechnerische Ertragswert wird in diesem Modell ohne weitere Marktanpassung übernommen.

Der Verkehrswert des Objektes wird – ohne Berücksichtigung der durch die mangelhafte Unterfangung verursachten Schäden – zum Wertermittlungstichtag mit

2 750 000 DM

(in Worten: zwei Millionen siebenhundertfünfzigtausend Deutsche Mark)

festgestellt.

Setzt man den ermittelten kalkulatorischen Ertragsausfall in Höhe von rd. 311 600 DM ins Verhältnis zu dem für das Wertermittlungsobjekt anzusetzenden Verkehrswert, so ergäbe sich hieraus ein Abschlag in Höhe von rd. 11,33 %. Schwankungen in dieser Höhe liegen nicht mehr im üblichen Rundungsbereich und werden am Markt in aller Regel als preisbeeinflussend berücksichtigt. Eine Merkantile Minderung des Bewertungsobjektes ist daher als gegeben anzusehen.

3. Ergebnis

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt wurden Unterfangungsarbeiten des Gründungsmauerwerks mangelhaft ausgeführt. Infolgedessen traten an dem Objekt Setzungsschäden auf. Der Merkantile Minderwert ist als der Preisabschlag zu verstehen, der sich nach allgemeiner Er-

fahrung bei Objekten infolge des Verdachts auf verborgene Mängel und Schäden als Abneigung des kaufinteressierten Publikums für einen Erwerb einstellt.

Es wurde ein den Markt simulierendes Wertermittlungssystem angewandt, das zum einen individuelle körperliche Eigenschaften des Objektes berücksichtigt und zum anderen maßgebend davon ausgeht, daß es sich um ein zu Vermietungszwecken genutztes Renditeobjekt handelt.

Infolgedessen wurden die durch den Ursprungsschaden möglichen Einflüsse auf die Ertragslage des Objektes betrachtet und ein Barwert für kalkulatorisch anzusetzende Ausfälle beim Reinertrag aufgrund des Verdachtes auf evtl. verborgen gebliebene Schäden und hieraus wiederum entstehende Folgeschäden gebildet.

Des weiteren wurde der ermittelte Betrag in Beziehung zu dem Verkehrswert des unbeeinträchtigt unterstellten Objektes gesetzt. Es wurde dabei festgestellt, daß sich der ermittelte Betrag der kalkulatorischen Ertragsausfälle in einer den Verkehrswert beeinflussenden Größe befindet. Eine merkantile Minderung ist daher für das Objekt zu sehen.

Die kalkulatorisch erhöhten Aufwendungen für die Instandhaltung, das Mietausfallwagnis und die Verwaltungskosten sind bei Ansatz vorsichtiger Wahrscheinlichkeiten als der Sicherheitsabschlag zu verstehen, der für den Verdacht auf evtl. verborgen gebliebene Schäden und daraus wieder auftretende Folgeschäden als Vorhaltekosten zur Beseitigung eben dieser Schäden und Folgeschäden in das Kalkül des Erwerbers zu ziehen wären.

Es ist daher nicht von der Hand zu weisen, daß jeder Marktteilnehmer innerlich trotzdem eine noch stärkere Befürchtung hegt, daß möglicherweise doch stärkere Schäden als kalkuliert auftreten können und ihm hieraus erhöhte Aufwendungen entstehen, die sich in starkem Maße auf den zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjektes auswirken, wie anhand des Ertragswerts gezeigt. Darüber hinaus können auch Befürchtungen gehegt werden, der negative Einfluß könne auch dauerhafterer Natur sein und länger als die veranschlagten 15 Jahre wirken.

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes ist daher als in der Weise beeinträchtigt anzusehen, wie durch den ermittelten Barwert der kalkulatorischen Ertragsausfälle und Belastungen dargestellt.

Insgesamt wird dementsprechend, um den Merkantilen Minderwert angemessen zu ermitteln, vom Barwert der rechnerisch ermittelten kalkulatorischen Ertragsausfälle ausgegangen.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den Merkantilen Minderwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag mit rd.

310 000 DM

(i. W.: dreihundertzehntausend Deutsche Mark)

festgestellt.

Diese Wertminderung wird auch in einer Grafik dargestellt. Es handelt sich um die Wertminderung eines Ertragsobjektes. Daher ist die am Anfang zum Zwecke der Illustration dargestellte Anlehnung an die Sachwertdarstellung und die Ross'sche Formel nicht angemessen. Es bietet sich an, den Verlauf der Wertentwicklung des beschriebenen Objektes in gleicher Form darzustellen, allerdings für ein Ertragswertobjekt. Nachfolgend wird bei dem gegebenen Bodenwert, dem Reinertrag und dem Lie-

Abb. 5: Entwicklung des Ertragswerts ohne Schädigung, ohne Ansatz eines Reparaturstaus

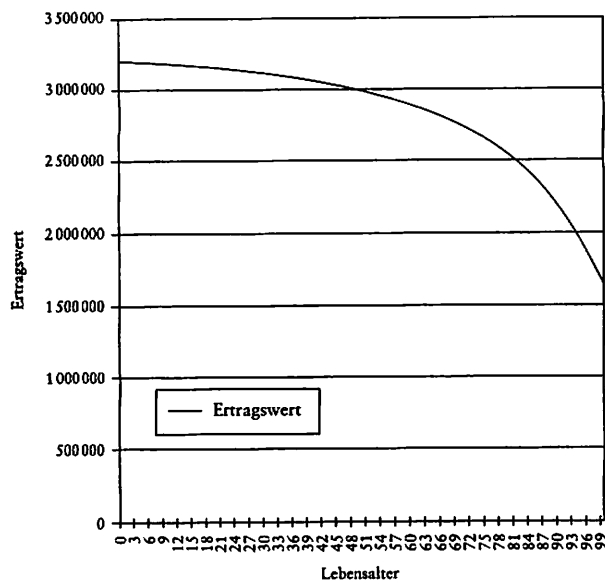
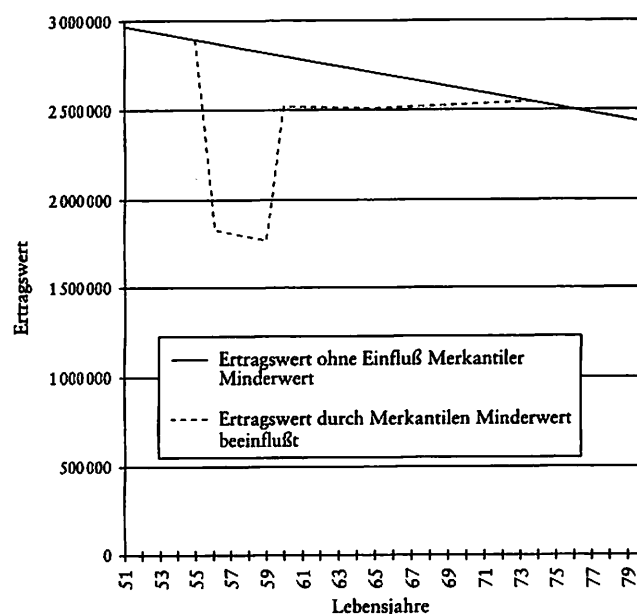


Abb. 6: Restwertansatz mit Schädigung, unter Ansatz eines Merkantilen Minderwerts



genschaftszins der Verlauf der Kurve des Ertragswertes für die Lebensdauer der baulichen Anlage dargestellt. Es ist erkennbar, daß als »Widerstandslinie« der Bodenwert gegeben ist, bei Ansatz des Vervielfältigers gem. WertR 91/76 ergibt sich folgende Entwicklung:

Entwicklung des Ertragswertes bei Reinertrag 114 204 DM, Bodenwert 1 600 000 DM, Liegenschaftszinssatz 3,5.

Abschließend kann der Werteinfluß dargestellt werden, dem das Bewertungsobjekt unterliegt, wenn der Merkantile Minderwert in Form des vorgestellten Modells berücksichtigt wird:

Entwicklung des Ertragswertes bei Reinertrag DM 114 204, Bodenwert DM 1 600 000, Liegenschaftszins 3,5 %.

Schadeneintritt Jahr 56, Schaden im Jahr 60 behoben, Merkantiler Minderwert 10,93 % des Verkehrswertes, Darstellung Lebensjahr 51 – 80

Hier möge man sich nicht durch einen optischen Eindruck verwirren lassen. Am Ende der Periode sieht es so aus, als würde das Objekt über lange Frist »wertvoller«. Die Ursache dieses Eindruckes ist, daß, nachdem anfangs der mindernde Einfluß erheblich ist, dieser zum Schluß immer stärker an Einfluß einbüßt und sich die Kurven einander annähern. Zu keinem der betrachteten Zeitpunkte gehen die beiden Kurven wieder auseinander, lediglich das Maß, mit dem sie sich nähern, ist unterschiedlich.

Dieses ist ein Modell, in dem der Weg aufgezeigt wird, wie in einem vergleichbaren Fall vorgegangen werden kann. Bezogen ist die Betrachtung immer auf den Zeitpunkt, an dem die Schäden behoben sind und ein Anspruch geltend gemacht werden kann. Zu einem späteren Zeitpunkt ist das Geltendmachen von Ansprüchen ohnehin illusorisch. Dem stehen die Verjährungsvorschriften entgegen. Also kann die Entwicklung nach dem betrachteten Stichtag nur hypothetischer Natur sein.

Dr. Roland Vogel, Kurfürstendamm 132 A, 10711 Berlin.

Literaturhinweise

- Kamphausen, P.-A., Der Merkantile Minderwert in der Rechtspraxis, Der Sachverständige, 11/1985.
- Kamphausen, P.-A., Ermittlung von Minderwerten mangelhaft erstellter Wohnungen und Wohngebäude durch Sachverständige, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht, 1/1983.
- Petersen, Hauke, Der Merkantile Minderwert aus Sicht des Immobilienmarktes, unveröffentlichte Seminarunterlage, 1991.
- Aurnhammer, öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger, Die Kriterien für die Ermittlung eines Merkantilen Minderwertes = Minderung des Handelswertes, unveröffentlichte Seminarunterlage.
- Schubert, Arndt, Schadenrisiken bei Unterfangungen, Der Sachverständige, 12/1992.