

■ Staudt (Hrsg.)

Handbuch für den Bausachverständigen

- Rechtliche und technische Informationen für die tägliche Arbeit
- mit vielen Arbeitshilfen



Bundesanzeiger
Verlag

Fraunhofer IRB  Verlag

Handbuch für den Bausachverständigen

- Rechtliche und technische Informationen für die tägliche Arbeit
- mit vielen Arbeitshilfen

herausgegeben von

Dipl.-Ing. (FH) Michael Staudt, Architekt, Hollfeld

bearbeitet von

Dipl.-Ing. Dieter Ansorge, Klaus Bergen, Dipl.-Ing. Arno Bidmon,
Dr. Peter Bleutge, Dr.-Ing. Stefan Meinel, Professor Dr. Gerd Motzke,
Dipl.-Ing. Jens Richter, Axel Rickert, Dipl.-Ing. (FH) Werner Seifert,
Dipl.-Ing. (FH) Michael Staudt, Dipl.-Ing. (FH) Sven Staudt, Dr. jur. Rolf Theißen,
Dipl.-Ing. Helge-Lorenz Ubbelohde, Roland R. Vogel, Mark von Wietersheim,
Dipl.-Ing. (FH) Heinz Wirth, Dr.-Ing. habil. Stefan Wirth



Bundesanzeiger
Verlag

Fraunhofer IRB Verlag

16. Zum Reparaturrückstau

Roland R. Vogel

Übersicht

- 16.1 Allgemeines
- 16.2 Untersuchungsumfang des Wertermittlungs-Sachverständigen
- 16.3 Vorgaben
- 16.4 Theoretische und praktische Ansätze
- 16.5 Arten der Darstellung des Reparaturrückstaus
- 16.6 Herangehensweise des Marktteilnehmers
- 16.7 Marktteilnehmer und Sachverständiger
- 16.8 Freizeichnungsklauseln
- 16.9 Sachverständiges Vorgehen
- 16.10 Fazit

16.1 Allgemeines

Die optische Wirkung eines Gebäudes hinterlässt den ersten Eindruck, der häufig ein sehr nachhaltiger Eindruck ist. Ist der Zustand gut, steigt das Objekt in der Gunst der Interessenten. Ist er schlecht, bewirkt er das Gegenteil. Bei Bauten, die einen offensichtlich anstehenden, behebbaren Instandsetzungsbedarf aufweisen, spricht der Sachverständige davon, dass zu beseitigende Bauschäden vorliegen.

Hierbei handelt es sich um eine der möglichen Einwirkungen auf den Wert eines bebauten Grundstücks. Besonders im Zuge der Sachwertermittlung kann der sachgerechten Einschätzung eines Minderungsbetrags bei der Bestimmung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken eine erhebliche Bedeutung zukommen¹. Um diesen vom Sachverständigen zu bestimmenden Minderungsbetrag weicht der Wert eines erkennbar schadensbehafteten Bauwerks von demjenigen eines schadensfreien ab.

Systematisch handelt es sich um einen der bei der Bewertung vorkommenden Einflüsse, die einerseits in positiven Wertanpassungen, im Gegensatz dazu auch in Wertminderungen bestehen können, und zwar die **Wertminderung wegen Bauschäden**.

1) Bei der Bestimmung des Ertragswerts einer durchschnittlichen Rendite-Immobilie bewegt sich der Anteil des Ansatzes des Reparaturrückstaus zumeist im unteren einstelligen Prozentbetrag des Verkehrswerts. Daher ist der Reparaturrückstau in der üblichen Ertragswertermittlung eher untergeordnet, gleichwohl nicht zu vernachlässigen!

16. Zum Reparaturrückstau

Für alle Wertermittlungen ist zu prüfen, ob, und wenn ja, welcher Ansatz für eine Wertminderung wegen Schäden berücksichtigt werden muss. Für diesen Betrag wird allgemein, und so auch hier, der Begriff „Reparaturrückstau“ verwendet.

An dieser Stelle muss eine Abgrenzung deutlich gemacht werden: Nachfolgend wird allein die bewertungsrelevante Wertminderung wegen Schäden an baulichen Anlagen behandelt. Sie wird im Rahmen dieses Beitrags auch keineswegs umfassend, sondern lediglich im groben Überblick dargestellt. Z. B. werden tiefere Betrachtungen über Baumängel und/oder andere wirtschaftliche Wertminderungen genau so wenig angestellt wie Querbeziehungen zu anderen Aspekten der Wertermittlung.

Als **Mängel** werden Fehler bezeichnet, die aus der Bauzeit stammen, die bereits zum Zeitpunkt der Herstellung des Bauwerks vorhanden waren (z. B. Verwendung ungeeigneter oder ungenügender Baumaterialien, fehlerhafte Planung bzw. Ausführung von tragenden Teilen, auch zur Bauzeit nicht bestimmungsgemäße Wärme- oder Schallschutzmaßnahmen). Diese werden in der Wertermittlung im Ansatz eines ggf. geminderten Raummeterpreises bzw. in der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bei **Schäden** am Bauwerk handelt es sich um Beeinträchtigungen, die sehr wohl auch auf Baumängeln, sehr viel häufiger aber auf mangelhafter oder unterlassener Instandhaltung und/oder Instandsetzung beruhen sowie durch äußere Einflüsse (z. B. mechanische, Feuchtigkeitseinwirkungen) entstanden sein können. Geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden werden in marktangemessener Höhe in einer Wertermittlung im Ansatz des Reparaturrückstaus erfasst.

16.2 Untersuchungsumfang des Wertermittlungs-Sachverständigen

Grundlegend unterstellt der Sachverständige für Wertermittlungen bei einem Gebäude sowohl die statische Tragfähigkeit der Bauteile. Auch geht er davon aus, dass die vorhandenen Bauteile funktionstüchtig sind, wenn nicht offensichtliche Erkenntnisse dagegen stehen.

Aufgabe des Sachverständigen ist es, in allen Baukörpern auf Auffälligkeiten zu achten, die auf eine mangelnde Instandhaltung oder Pflege der baulichen Anlagen hinweisen. Bei jeder Art von baulichen Anlagen wird

16.2 Untersuchungsumfang des Wertermittlungs-Sachverständigen

er sein Augenmerk darauf richten, ob Schadensbilder zu erkennen sind („Putzablösungen oberhalb des erdeingebundenen Mauerwerksbereichs“), und, wenn dies offensichtlich ist, worauf diese zurückzuführen sind (ggf. auf Feuchtigkeitseinwirkungen).

Natürlich wird der Sachverständige z. B. in Altbaukörpern an zugänglichen Konstruktionshölzern bzw. sonstigen Holzbauteilen nach untrüglichen Anzeichen suchen, nach denen ein Schädlingsbefall vorhanden sein könnte.

In keinem Fall wird vom Wertermittlungssachverständigen erwartet, dass er materialzerstörende Untersuchungen durchführt, Bauteile freilegt und untersucht. Dies würde auch im Zuge normaler Ankaufsverhandlungen seitens eines Erwerbers nicht erwartet werden können bzw. auch von einem verkaufsbereiten Eigentümer kaum gutgeheißen werden. Da sich ein Sachverständiger in aller Regel dem zu bewertenden Objekt so nähert, wie es auch ein gut informierter Marktteilnehmer tut, ist verständlich, dass hier keine andere Elle angelegt werden kann.

Der Sachverständige sei davor gewarnt, in seinem Gutachten Aussagen zu Schadensbildern zu machen, die nicht seiner Kompetenz entsprechen. Während ein Sachverständiger für Holzschutz durchaus von einem Befall durch Echten Hausschwamm sprechen muss, muss der Sachverständige für Bewertungen immer die Möglichkeit eines Befalls nach Augenschein festhalten, diesen aber tunlichst als „vermutlichen“ Befall einer bestimmten Art einstufen. Zur genauen Diagnose der Art, des Umfangs und der Entstehung des Befalls mag er zwar Kenntnisse haben, die ihn befähigen, solche Aussagen zu treffen. Hat er sie aber nicht, begibt er sich mit einer solchen Erwähnung im Gutachten auf haftungsrechtliches Glatteis. Was, wenn der Befall fehlerhaft so beschrieben wurde, es sich aber keineswegs um Hausschwamm gehandelt hat und ein möglicher, gut zu zahlen bereiter Käufer abgesprungen ist?

Es ist auch nicht Sache des Sachverständigen, Mauerwerksfeuchte im Keller verbindlich entweder als „drückende“ oder als „aufsteigende“ Mauerwerksfeuchtigkeit einzustufen. Beides ist möglich, die Schadensbilder können ggf. auch gleich aussehen. Daher der Rat, das Schadensbild zu beschreiben und daraus ggf. Schlüsse zu ziehen (z. B.: „... ggf. resultierend aus aufsteigender/drückender Feuchte“).

Der Wertermittler schildert, was sichtbar ist. Es kann also nur so viel beschrieben werden, wie es bei einer Besichtigung erkennbar ist oder bekannt geworden ist.

16. Zum Reparaturrückstau

Aus Gründen der Klarheit, aber auch der Vorsicht, kann der Sachverständige darauf hinweisen, dass er weder detaillierte bauphysikalische und/oder bauchemische Untersuchungen angestellt hat, noch tiefere Erkenntnisse zu verbreiten beabsichtigt, als sie durch Augenschein und Sachverstand von ihm zu erwarten wären. Sollte es auf die Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden ankommen, ist hier unbedingt das Beiziehen eines bautechnischen Sachverständigen für Schäden bzw. Mängel im Hochbau anzuraten.

Grundlegend muss sich der Sachverständige der Forderung des Markts stellen, ein waches Auge auf den Bauzustand des Bewertungsobjekts werfen, von seinen Eindrücken im Gutachten berichten und die sich daraus ergebenden Abschlüsse beschreiben und begründen.

16.3 Vorgaben

In den für die Grundstückswertermittlung einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien finden sich Hinweise auf die Berücksichtigung eines festgestellten Reparaturrückstaus.

Hier ist zuerst der § 194 BauGB zu nennen. In seiner Verkehrswertdefinition wird gefordert, dass die „*tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit*“ des Bewertungsobjekts beachtet werden müssen. In gleicher Art äußert sich § 5 WertV.

Der Einfluss von Bauschäden wird im Zusammenhang mit der Sachwertermittlung beschrieben.¹ In diesem Kontext wird diese besondere Eigenschaft eines Bauwerks, und damit des Grundstücks, am ausführlichsten in der WertV und WertR erwähnt.

Bestandteil einer Sachwertermittlung ist immer die Bestimmung des Zeitwerts der Bausubstanz. Zutreffend beschreibt die WertR in Abschnitt 3.1.3, dass Ausgangspunkt der Neubauwert eines Bauwerks sein muss. Idealtypisch führt das Sachwertverfahren über marktbezogene Zu- bzw. Abschlüsse auch zum Verkehrswert.

1) Aus der Sachwertermittlung wird das Ergebnis vielfach in das Ertragswertverfahren übertragen. Im Ertragswertverfahren ist eine Wertminderung wegen Schäden nicht explizit erwähnt. Dort führt lediglich eine „Abweichung vom normalen baulichen Zustand“ gem § 19 WertV zu einer Minderung, ohne dass in der WertV ein Kostenbezug hergestellt wird.

Ist der Herstellungswert bestimmt, ergibt sich der sachwertgestützte Verkehrswert nach Ansatz von Korrekturfaktoren, wie z. B. Wertminderung wegen der hier in Rede stehenden Bauschäden.

Abschnitt 3.6.1.1.8 der WertR, „Wertminderung wegen ... Bauschäden“, regelt, dass Wertminderungen auf Grund von ... Bauschäden folgendermaßen berücksichtigt werden können:

- durch Abschlag nach Erfahrungswerten (in v.H. der Gebäudeherstellungskosten) unter Verwendung von Bauteiltabellen,
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten.

Welcher dieser Verfahrenswege sachgerecht ist, hängt vom Einzelfall ab und sollte vom Standpunkt eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers (Anm.: wie auch Käufers) betrachtet werden. In jedem Fall sind Doppelberücksichtigungen zu vermeiden.

Weiter heißt es dort:

Bei dem letztgenannten Verfahrensweg muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des unter Nr. 3.6.1.1.7 aufgeführten Alterswertminderungssatzes zu kürzen.

Aus diesen Erwähnungen entstehen in der Praxis die unterschiedlichsten Ansätze, die man in Gutachten finden kann.

16.4 Theoretische und praktische Ansätze

Erarbeitet der Sachverständige eine Sachwertermittlung, so legt er als Ausgangswert die Baukosten des zu bewertenden Objekts dar, die zum Stichtag der Wertermittlung anfielen, würde das Bauwerk in derselben Art errichtet, wie er es besichtigt hat. Ursprung einer zutreffenden Sachwertangabe ist also immer der Neubauwert.

Bei einem neu errichteten Bauwerk kann man getrost davon ausgehen, dass neu mit schadensfrei gleichgesetzt werden kann. Bei einem Neubauobjekt kommt die Frage nach Bauschäden nicht auf.

16. Zum Reparaturrückstau

Nicht so bei baulichen Anlagen, die nicht mehr „neu“, sondern schon etliche Zeit im Gebrauch sind. Die Nutzung einer Baulichkeit fordert laufende Instandhaltung. Wird dieser Pflicht nicht bei Erfordernis entsprochen, wird also Verschleiß von Bauteilen nicht zeitnah und durch angemessene Maßnahmen begegnet, zeigen sich bei der Besichtigung häufig Schadensbilder solcher unterlassenen Instandhaltung.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen

- sichtbaren und erkennbaren Schäden (einschließlich der Schäden, die mit diesen üblicherweise zusammenhängen, bzw. solcher, die für den Fachmann daraus mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet werden müssen) und
- verdeckten Schäden (für die aus der optischen Wahrnehmung keine stichhaltigen Anhaltspunkte abgeleitet werden können).

Verständlich ist, dass die zum ersten Punkt gehörenden Schäden als Grundlage für die Einschätzung eines Reparaturrückstaus heranzuziehen sind.

Unterlassene Instandhaltungen (Reparaturrückstau) können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Bauwerks verkürzen.¹ Auf die miteinander zusammenhängenden gegenseitigen Einflüsse zwischen dem Vorhandensein eines Instandhaltungsrückstaus und der Restnutzungsdauer des Bauwerks soll hier allerdings nicht eingegangen werden.

Genau so verständlich muss es sein, dass aus dem zweiten Punkt keine Einflüsse auf den Ausweis des Schadensbetrags abgeleitet werden dürfen. Zwar können auch an nicht sichtbaren Bauteilen Schäden aufgetreten sein. Dass derartige Schäden nicht im Wert berücksichtigt werden, schließt keinesfalls aus, dass an nicht sichtbaren Bauteilen tatsächlich Schäden vorhanden sind. Damit ist klargestellt, dass keineswegs alle tatsächlich in einem Baukörper vorhandenen Schäden im Rahmen der Bestimmung eines Reparaturrückstaus erfasst sein können – und müssen. Ein logischer Grund, dass nicht Sicht- und nicht Erwartbares einen Wert einfluss haben kann, ist nicht erkennbar.

1) Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Bauwerks wird nach § 16 Abs. 4 WertV die Zeitspanne bezeichnet, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung aus der Sicht des WST voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass die technische Restnutzungsdauer größer ist als die unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise anzunehmende.

16.5 Arten der Darstellung des Reparaturrückstaus

Im Rahmen der Beschreibung der Sachwertermittlung werden in § 24 der WertV zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen definiert. Dort heißt es:

Die Wertminderung wegen ... Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den §§ 22 und 23 bereits berücksichtigt wurde.

Dem aufmerksamen Leser dieser Vorschrift wird nicht entgehen, dass der Verordnungsgeber keineswegs die Beseitigungskosten selbst als Abzugsbetrag definiert. Es ist ein anderer Ansatz, der gesucht wird. Kosten werden lediglich insoweit als berücksichtigungsfähig definiert, als sie als „erforderlich“ anzusehen sind. Sie sind „nach Erfahrungssätzen“ zu bestimmen. Schließlich, und das ist entscheidend, sind die so gefundenen Werte allein als „Grundlage“ heranzuziehen. Damit wird deutlich, dass auch in der technisch anmutenden Sachwertermittlung akribisch aufgestellte Kalkulationsbeträge keineswegs 1 : 1 in die Wertermittlung zu übernehmen sind.¹

Dem Sachverständigen wird also auferlegt, eine überzeugende, nachvollziehbare Darstellung vorhandener Bauschäden zu geben. Es ist von ihm zu erwarten, dass er sie zutreffend beschreibt.

Die aufgrund der Wertminderung wegen Alters nach Maßgabe des § 23 WertV bereits berücksichtigten Kürzungen sollen nicht erneut erscheinen.

Weiter ist erkennbar, dass nicht jeder als nachteilig empfundene Umstand am Bauwerk einbezogen werden soll.

Hilfreich können die Hinweise in der Verordnungsebene sein. Sie führen allerdings häufig auch nicht zum Ziel, dem nachvollziehbar ermittelten Verkehrswert.

Als verwendbar kann die Anleitung in Abschnitt 3.6.3.2 der WertR zur Bestimmung der Wertminderung wegen Bauschäden angesehen werden:

1) So auch Kleiber in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 1495 zu Rdn. 339.

16. Zum Reparaturrückstau

„Die Wertminderung wegen ... Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.“

Genau so wie in der WertV wird auch hier keineswegs der Kostenbetrag der Schadensbeseitigung als Maß für den Minderungsansatz gesehen. Richtigerweise wird er lediglich als „Grundlage“ verstanden.

Hingegen verführt der Passus in 3.6.1.1.8 der WertR zu einer in der Wertermittlung unverträglichen Rechenakrobatik, wonach die Wertminderung

durch Abschlag nach Erfahrungswerten (in v.H. der Gebäudeherstellungskosten) unter Verwendung von Bauteiltabellen

Berücksichtigung finden kann.

Den Ausfluss dieser Empfehlung kann man in Gutachten im Abschnitt über die Ermittlung von Schädigungen am Bauwerk lesen. Da werden nach Wägungstabellen Wertanteile von Bauteilen am Gesamtbauwerk herangezogen, in denen – u.a. mit zwei Nachkommastellen – an teilweise geschädigten Bauteilen Beschädigungsgrade ausgewiesen werden.

Das sieht dann wie folgt aus:

| | | | |
|-------------------------------|----------|---------|---------|
| Kellerdecke | 3,20 % | 50,00 % | 1,60 % |
| Mauerwerk ohne Putz | 10,50 % | 35,00 % | 3,68 % |
| Außenputz | 4,50 % | 50,00 % | 2,25 % |
| Innenputz | 1,70 % | 20,00 % | 0,34 % |
| Geschossdecken | 8,00 % | | |
| Innenwände | 11,50 % | | |
| Treppen | 4,50 % | | |
| Dach | 11,50 % | 50,00 % | 5,75 % |
| Türen | 5,50 % | 50,00 % | 2,75 % |
| Fenster | 4,80 % | | |
| Installationen | 18,00 % | | |
| Fliesenarbeiten | 3,50 % | | |
| Malerarbeiten, Fußbodenbeläge | 4,30 % | | |
| Zusammen | 100,00 % | | 18,92 % |

16.5 Arten der Darstellung des Reparaturrückstaus

Mit diesem ausgewiesenen prozentualen Anteil werden dann die Neuherstellungskosten multipliziert und der Reparaturrückstau ausgewiesen.

Eine eindrucksvolle Aufstellung. Sie soll als Ersatz für die Beschreibung der erkannten Schäden dienen. Wird doch nach Einfügen einer solchen Tabelle nicht im Detail darauf eingegangen, welche sichtbaren Schäden zu den benannten prozentualen Angaben geführt haben. Auf diese Weise ist die für den Laien so imponierende Tabelle nichts als eine unsachverständige, scheingenaue Darstellung.

Was sagt z.B. die Prozentzahl „50“ in der Zeile „Kellerdecke“ aus? Was ist aufgefallen, was sollte geschehen? Wenn 50 % der Kellerdecke marode sind, könnte das ein Schaden sein, der viel größer ist als 50 % dieser Kellerdecke? Derartige unkommentierte Zahlenkolonnen geben kein Abbild von dem Bewertungsobjekt. Sie kaschieren nur das Unvermögen des Autors, sich mit den von ihm entdeckten Schäden auseinanderzusetzen.

Kleiber fügt noch in der vierten Auflage den Erläuterungen zu § 24 WertV elf Anlagen an.¹ Hierin sind aus unterschiedlichen Quellen Tabellen und Handlungsanweisungen für amtliche Wertermittlungen verankert, die alle Fragen bis ins Detail zu beantworten scheinen. Auch in der 5. Auflage sind derartige Wägungstabellen enthalten, nun allerdings allein auf die NHK 2000 bezogen.²

Trotz der Tatsache, dass sich solche Darstellungsarten auf WertV und WertR stützen können,³ sollten sie in der Wertermittlung eines Sachverständigen vermieden werden. Es darf schließlich nicht vergessen werden, dass Gutachten für in der Wertermittlung nicht bewanderte Laien zu erarbeiten sind. Das darf nie aus dem Auge verloren werden.

Die allgemein als Richtschnur anerkannten WertV und auch besonders die WertR dienen von ihrem Ursprung her jedoch vorwiegend anderen Zwecken. Die Anweisungen für amtliche Wertermittlungen haben tiefe Wurzeln. Hervorgegangen aus Lastenausgleichsüberlegungen, in denen Schadensgrade für Entschädigungsleistungen des Bundes bearbeitet werden mussten, hatten diese wiederum ihre Quelle in den Definitionen fiskalischer Beurteilungen der dreißiger Jahre.⁴ Die Idee des prozentualen

1) Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2002, S. 1884 ff.

2) Kleiber in Kleiber/Simon, a.a.O., S. 2016 ff.

3) Verschiedene Bundes- und Länderverwaltungen haben sich für die amtliche Wertfeststellung mit diesem Problem beschäftigt und Regelungen eingeführt, so z.B. „Verfügung betr. Schätzung von Abschlägen behebbarer Baumängel und Bauschäden vom 24.4.1968“ (BStBl. I 1991 S. 968), dito Erl. des Ministers für Wiederaufbau im Lande Nordrhein-Westfalen vom 24.6.1948 (GeschZ IA225).

16. Zum Reparaturrückstau

Schadensgrads, multipliziert mit dem Wertanteil des schadhafte Bauteils ist für Massenverfahren gedacht, nicht für den individuell arbeitenden Sachverständigen, der sich nicht auf solche Bequem-Positionen zurückziehen darf.

In derartiger Anwendung ergibt sich zuweilen – besonders bei älteren Gebäuden – eine zum Zeitwert recht hohe Minderung. Ob sich am Markt die Höhe einer solchen Wertminderung bestätigt, hängt allerdings von der Marktlage ab, die wiederum der Sachverständige zu beurteilen hat, nicht eine für einen anderen Zweck geschaffene Vorgabe. Der Sachverständige muss also sehr genau beurteilen, ob er diesen Methoden uneingeschränkt folgt oder er besser eine moderatere Methode der Einschätzung wählt.¹

Kommt es nun dazu, dass dem Bearbeiter der Korrekturbetrag zu hoch erscheint, wird in treuem Befolgen des letzten Satzes des Abschnitts 3.6.1.1.8 WertR eine neue Rechnung angefügt: Die nach der Prozent-Tabelle aufgestellten Schadensbeseitigungskosten werden unter Anwendung des Alterswertminderungssatzes gekürzt. Das führt nun wiederum dazu, dass bei einem Gebäude mit einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 100 und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren von sämtlichen kalkulatorischen Reparaturkosten ein Ansatz von 40 % übrig bleibt und in die Ermittlungen eingeführt wird. Dies wohl wissend, dass sich Reparaturkosten nicht jeweils im Laufe der Jahre im Zuge einer steigenden Alterswertminderung mehr und mehr verbilligen. Um dieses formelmäßige Vorgehen zu rechtfertigen, müssen allerdings die Gesetze der Logik beiseite geschoben werden. Dann passt es wieder.

Auch können Mischformen beobachtet werden, in denen einerseits beschriebene Einzel-Reparaturaufwendungen zu finden sind, für andere Beeinträchtigungen aber pauschale Ansätze.

Derartige Vorgaben sind nicht für den Sachverständigen geschaffen, von dem erwartet wird, dass er mit dem Markt vertraut ist. Vor der Anwendung solcher systematisierten Betrachtungen ist außerhalb der Amtsstuben zu warnen. Sie sollen dem Sachbearbeiter der öffentlichen Hand dieselbe führen, nicht die des Sachverständigen. Sie sollten von ihm auch nicht angewendet werden.

4) Rechtsverordnungen der Landesfinanzämter über die Bewertung bebauter Grundstücke vom 17.12.1934 (RMBl. S. 785).

1) Kleiber in Kleiber/Simon, a.a.O., S. 1873, Rdn. 162 „... dass der Verfahrensweise der Vorzug zu geben ist, die zu einer möglichst geringen Wertminderung führt., denn dahingehend würde sich nach den Usancen der Immobilienwirtschaft der betroffene Grundstückseigentümer regelmäßig entscheiden.“

16.5 Arten der Darstellung des Reparaturrückstaus

Ist der Wert der baulichen Anlagen für die Vorstellung des Bewerbers immer noch nicht genügend geringgerechnet, kursieren für diesen Fall weitere Kunstgriffe. Sachverständige greifen nach Abzug der (Voll-)Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus in eine weitere „Trickkiste“:

Wenn erkannte Schäden beziffert sind, argwöhnt manch besonders bedenkentragender Sachverständiger, dass außer den optisch sichtbaren Schäden noch weitere, sich noch nicht zeigende weitere Schäden aufgetreten sein könnten. Dies hält zur Begründung eines weiteren Abschlags her, der zuweilen – obendrein fälschlich – als „Merkantiler Minderwert“ bezeichnet wird.

Dass nach einer nachvollziehbaren Darlegung von Gebäudeschäden noch Folgeschäden berücksichtigt werden müssen, schließt sich zwar nicht grundsätzlich aus. Aufgrund der erforderlichen Marktbezogenheit kann allerdings aus der Erfahrung gesagt werden, dass allein spekulative Beeinträchtigungen keine fühlbare Rolle spielen.

Andere weisen ohne nähere Detailüberlegung das Gebäude, weil es ja schon einmal mit Schäden behaftet war, am Markt wegen des Geruchs als wertgemindert aus mit der Begründung, dass es ja sein könne, dass bei der fälligen Reparatur irgend etwas nicht sachgerecht instandgesetzt werde. Das wird dann mit kräftigen, wohl noch fehlenden Abschlägen beziffert, es kommt rechnerisch zu einem weiter geminderten Ergebnis.

Der Markt kennt diese zahlreichen, wohlüberlegten und detaillierten, um es zu wiederholen, für reglementierte Massenverfahren geschaffenen Anweisungen nicht. Er verhält sich auch nicht so, dass er nach Wägungstabellen und prozentualen Schadensgraden schaut.

Auf diese Weise kann der Markt nicht abgebildet werden, denn so reagiert er nicht. Kein Erwerbsinteressent, kein Grundstückseigentümer geht mit solchen oder auch nur annähernd vergleichbaren Überlegungen an eine Kauf- oder Verkaufsentscheidung bzw. in eine Kaufverhandlung. Diese Vorgehensweisen suggerieren eine Scheingenauigkeit, die mit dem Marktgeschehen so gut wie nichts zu tun hat.

Daher sind derartige Vorgehensweisen für den marktbezogen arbeitenden Sachverständigen abzulehnen.

16.6 Herangehensweise des Marktteilnehmers

Zunächst muss man sich vergegenwärtigen, wie der „Markt“, also ein Käufer bzw. ein Verkäufer, an die Beurteilung von vorwiegend optischen und auch bei einer Besichtigung erkennbaren technischen Nachteilen eines Gebäudes herangeht. Das Gebäude wird sorgfältig besichtigt und alle sichtbaren Schadensbilder registriert. Sichtbar heißt: Mit dem Auge wahrnehmbar. Also scheiden als Ergebnis einer solchen Besichtigung alle möglichen Schäden aus, die sich (noch) nicht dergestalt ausgeprägt haben, dass man sie sehen kann.

In allen Beurteilungsfällen ist der erste und zweifelsfrei zu beachtende Ansatzpunkt der visuelle Eindruck. Denn nur dieser vermittelt sich bei der Besichtigung – sowohl für den Marktteilnehmer, wie auch für den Sachverständigen.

Lassen erkannte Schadensbilder den Rückschluss zu, dass aus ihnen auch tiefergehende Beeinträchtigungen des Bauwerks abgelesen werden können, zählen auch diese zu den „wahrnehmbaren“, die dann ebenfalls ins Kakül gezogen werden.

Es muss betont werden, dass es sich bei der Einschätzung von nicht sichtbaren Schäden in der Regel um Vermutungen handelt. Der Markt reagiert nur sehr bedingt auf solche Mutmaßungen. Hier ist Vorsicht geboten.

Wenn es darum geht, erkannte Schäden mit dem Kaufpreis in Beziehung zu setzen, also den Kaufpreis unter Hinweis auf Schäden zu mindern, ist sich der informierte Marktteilnehmer darüber im Klaren, dass sich kalkulatorisch darstellbare Schadensbeseitigungskosten nicht voll auf den Preis, gleichgesetzt mit dem Verkehrs-/Marktwert durchschlagen. Er weiß, dass er nicht Ansprüche an den Verkäufer geltend machen kann, die wie im Schadenersatzrecht funktionieren. Der Verkäufer ist kein Schädiger. Der Käufer ist kein Geschädigter, der von der Gegenseite Ersatz der Leistungen fordern kann, die aufzuwenden sind, einen Schaden zu beseitigen. Daher verbietet es sich von selbst, den Ansatz von kalkulatorischen Schadenspositionen in voller Höhe als Abzugsposten vom Verkehrswert einzusetzen.

16.7 Marktteilnehmer und Sachverständiger

Der Sachverständige beschränkt sich auf dieses optische Wahrnehmen des Bewertungsobjekts. Insoweit gleicht er dem Teilnehmer am Grundstücksmarkt. Er nimmt keine Funktionsprüfungen an haustechnischen Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro) vor. Insofern ist er bei der Beurteilung nicht wahrnehmbarer Schäden darauf angewiesen, dass der jeweilige Eigentümer bzw. der mit dem Objekt Vertraute ihm Hinweise auf nicht sichtbare Schäden gibt. So z.B. kann bei einer Eigentumswohnungsanlage die Sichtung der letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen hilfreich sein, wenn darin anstehende Maßnahmen diskutiert und auch protokolliert wurden. Auch das Gespräch mit dem Verwalter oder Eigentümer kann die notwendigen Hinweise ergeben. Erhält er keinerlei derartige Hinweise, ist der Sachverständige in derselben Situation wie der Kaufinteressent: Er kann nicht hinter die Wände schauen.

In aller Regel muss der Sachverständige zulässigerweise davon ausgehen, dass sowohl bei der Herstellung wie auch bei möglicherweise nach der Bauzeit erfolgten Aus- und Umbauarbeiten der bestehenden baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen. Ohne einen solchen – tunlichst im Gutachten zu nennenden – Grundkonsens könnten Wertermittlungssachverständige nicht arbeiten.

Werden Schäden benannt oder festgestellt, muss sich der Sachverständige genau so verhalten, wie es auch ein Marktteilnehmer tun würde. Er muss sich in die Rolle sowohl des Käufers wie auch des Verkäufers „hineinfühlen“. Der verständige Verkäufer muss damit rechnen, dass ein Kaufinteressent, der Schäden erkennt, diese auch benennt. In den meisten Fällen kennt aber auch der Verkäufer diese Schäden schon und hat sie bereits in seiner Offerte mit bedacht, sprich: eingepreist. Hat er dies erkennbar nicht getan, wird er sich in der Verhandlung auf einen Kompromiss einlassen, denn der Käufer handelt zumeist rational. Er kämpft genau so für einen günstigen Kaufpreis wie auch der Verkäufer für einen möglichst hohen Erlös.

Der Sachverständige unterscheidet sich hinsichtlich der Beurteilung von Wertminderungen wegen Schäden vom durchschnittlichen Marktteilnehmer vornehmlich durch höhere Kompetenz, was das Aufspüren und anschließend deren marktbezogene Einschätzung von Schäden angeht. Die langjährige Erfahrung im Umgang mit den unterschiedlichsten

16. Zum Reparaturrückstau

Arten von Bauwerken schärft den Blick. Sie lässt den Sachverständigen auch bei bestimmten Bauformen genauer an „neuralgischen Punkten“ hinsehen, um Schäden zu erkennen, die für den Laien nicht offensichtlich sind.

Gleichwohl: Es bleibt auch bei ihm bei der optischen Prüfung. Ein in einem Gutachten ausgewiesener Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung und der gemachten Angaben. Weitere Erkenntnisgrundlagen stehen dem Sachverständigen in aller Regel nicht zur Verfügung.

16.8 Freizeichnungsklauseln

Sinnvoll sind die von Sachverständigen überwiegend verwendeten sog. Freizeichnungsklauseln, in denen sie die Grenzen ihrer Bearbeitung aufzeigen. Ganz oben steht der in eigentlich jedem Gutachten enthaltene Hinweis auf nicht bearbeitete Aspekte. Dazu gehört z.B., dass materialzerstörende Untersuchungen nicht durchgeführt worden sind, nicht sichtbare Mängel und Schäden unberücksichtigt bleiben etc.

Einheitlich weisen Sachverständige darauf hin, dass ein Wertermittlungsgutachten kein Bauschadens-Gutachten ist, nur allgemeine Hinweise gibt auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden an den baulichen Anlagen. Zuweilen auch darauf, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist.

16.9 Sachverständiges Vorgehen

Für den verantwortlich arbeitenden Sachverständigen hilft allein die in seinem Kopf anzustellende marktadjustierte Überlegung: Um wie viel höher wäre der am Markt zu erzielende Preis einer Immobilie, gäbe es die festgestellten Schäden nicht? Das ist durchaus hinsichtlich ihres Ergebnisses eine andere Fragestellung als diejenige, welche Schadensbeseitigungskosten kalkulatorisch ermittelt werden können.¹

1) Siehe oben, Unterschied zur Situation aus der Anspruchsgrundlage im Schadenersatzrecht.

In fast jedem Fall ergibt sich bei einem schadensbehafteten Gebäude ein Minderungsbetrag, um den der Kaufpreis des Grundstücks aufgrund des Vorhandenseins des Reparaturrückstaus bei einem Verkauf aller Wahrscheinlichkeit nach reduziert werden wird. Dieser Betrag hängt auch von der gegebenen Nutzungsmöglichkeit der Flächen ab. Dabei ist zwischen einfacher bzw. aufwendigerer Instandsetzung zu unterscheiden, und zwar für Zwecke, bei denen die bestimmungsgemäße Nutzung der Baulichkeiten erhalten oder wieder hergestellt wird.

Der algorithmisch arbeitende Wertermittler addiert Kalkulationsposten zu Kalkulationsposten und weist daraus einen Kostenbetrag aus. Ob er nun diesen oder einen um einen Alterswertminderungsabschlag gekürzten Betrag einsetzt, beides kann nicht überzeugen. Denn bei der Betrachtung der Wertminderung, die am Markt für derartige Erfordernisse im Fall eines Verkaufs berücksichtigt wird, werden nicht die vollen, kalkulatorisch zu erwartenden Kosten derartiger Maßnahmen erfasst. Ggf. kommt auch gar keine Minderung zum Ansatz.¹

Der Markt sieht keinen vernünftigen Grund, dass der Verkäufer dem Käufer eine Immobilie zu liefern hat, die kalkulatorisch auf seine – des Verkäufers – Kosten in einen schadensfreien Zustand versetzt wird. Je größer der Abschlag für Reparaturaufwendungen angesetzt würde, desto mehr wäre das verkaufte Objekt als Gut anderer Marktgängigkeit anzusehen.

Das geht bis zu „Exzessen“, in denen ein Sachverständiger ein vollständig saniertes und möglicherweise nach neuesten Erkenntnissen modernisiertes Objekt als Maßstab für seine Wertbestimmung nimmt. In solchen Gutachten werden die Kosten für mehr oder weniger umfassende Maßnahmen ermittelt und dieser Kostenfaktor – in voller Höhe – dann vom rechnerischen Wert des zukünftig sanierten Objekts in Abzug gebracht. Dem kann nur Einhalt geboten werden. In einer solchen residualen Betrachtung sind alle Probleme des Residualwertverfahrens offensichtlich und verstellen den Blick.

Auch der verständige Käufer geht in aller Regel nicht davon aus, dass die volle Last von Instandsetzungskosten wirtschaftlich vom Verkäufer zu tragen ist. Nach Instandsetzung, das im Gutdünken des möglichen Käufers steht, ergibt sich ein Bauwerk, das insoweit schadensfrei gestellt worden ist. Zum Beispiel resultiert daraus möglicherweise eine bessere und dauerhaftere Nutzungserwartung. Zudem wird nicht unbeachtet gelassen, dass die Kosten derartiger Instandsetzungen vielfach steuerliche Auswirkun-

1) Siehe auch *Kleiber* in *Kleiber/Simon*, a.a.O., S. 1873, Rdn. 161.

16. Zum Reparaturrückstau

gen haben, die allein dem Käufer zugute kommen. Genau so können umfassend eingeforderte Maßnahmen dazu führen, dass ein von der Substanz stabiles, aber vernachlässigtes Gebäude eine höhere Restnutzungsdauer erhalten kann.

Einem Verkäufer ist es in der Regel egal, welche Absichten der Käufer mit dem erworbenen Grundbesitz verfolgt. Es obliegt allein der Entscheidung des Erwerbers, welche Maßnahmen er nach dem Kauf durchführen möchte. Kann er doch als Eigentümer seine Vorstellungen verwirklichen und in eigener Weise die Art der zukünftigen Nutzung bestimmen. Diese Selbstbestimmung ist auch am Markt ein „Wert“, den der Käufer zu bezahlen bereit ist.

Der Sachverständige ist also angehalten, nach der für den Laien verständlichen Beschreibung von erkannten Schäden diesen einen Abschlagsbetrag zuzuordnen. Der liegt so gut wie nie in Höhe der Instandsetzungskosten. Ist eine Fassade schadhaft, wird allein der Betrag für das Ausbessern der schadhaften Stellen (z. B. 20 m² zweilagiger Putz mit der notwendigen Einrüstung) in Ansatz gebracht. Eine komplette Fassadeninstandsetzung wird sich der Verkäufer nicht vom Kaufpreis abziehen lassen. Es geht um funktionales Wiederherstellen, ohne jegliche Verbesserung der Substanz oder das Erreichen einer darüber hinausgehenden Optik. Um den zutreffenden Betrag einzuschätzen, muss der Sachverständige den Markt kennen und die Begehrlichkeiten, die das zu beurteilende Bewertungsobjekt auslöst. Ist von einem „Run“ auf das Objekt auszugehen, wird der Markt auch die Reparaturen nicht so hoch einpreisen. Je geringer die Nachfrage nach dem Bewertungsobjekt einzuschätzen ist, desto höher kann der Einfluss von nachzuholendem Instandsetzungsrückstau sein.

Es muss klar gesagt werden: Diese Linie ist deutlich schwerer zu befolgen als das methodische Nachvollziehen von Vorgaben für amtliche Wertermittlungen. Macht es doch weniger Mühe, Zahlenkolonnen ins Gutachten einzustellen, statt der umfangreicheren Überlegung nachzugehen und sie nachvollziehbar darzulegen. Ein Rezept für diese verantwortlichen Gedankengänge des Sachverständigen gibt es nicht. Allein in der verständlichen Beschreibung und marktbezogenen Beurteilung liegt das Heil der Bestimmung des Reparaturrückstaus.

Ein erklärender Satz zur Nachvollziehbarkeit sei erlaubt: Nachvollziehbar ist ein Gutachten dann, wenn ein durchschnittlich gebildeter Laie nach Lektüre des Gutachtens die Begründungen und Ableitungen verstehen und sich aufgrund der Ausführungen ein Urteil bilden kann – und ein

Fachmann das Gutachten überprüfen kann. Legt man diesen Maßstab an, kommt man rasch zu dem Schluss, dass die notwendige Nachvollziehbarkeit mit mancher am Markt anzutreffenden Art der Darstellung nicht bestätigt werden kann.

16.10 Fazit

In der Verkehrswertermittlung gibt es diverse Parameter, die nicht mathematisch bestimmbar bzw. ableitbar sind. Dazu zählen neben der Einschätzung der Gesamt- und der Restnutzungsdauer besonders auch der Ansatz für optisch erkennbare Beeinträchtigungen einer baulichen Anlage.

Manche Sachverständige sind, wie bei allen aus dem Markt zu begründenden Daten, in Erklärungsnot. Daher greifen sie vielfach zu eindrucksvollen, aber nutzlosen Konstrukten, die den Forderungen der Verständlichkeit für den Laien und der Nachvollziehbarkeit nicht standhalten.

Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, speziell der ingenieurtechnisch vorgebildeten Wertermittlungssachverständigen, dass die kalkulatorischen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden vom rechnerisch ermittelten Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert abgezogen werden sollen. Dies wäre zu einfach, jedoch nicht sachgerecht.

Mangels eines durchgängig verwendbaren Algorithmus kann auch keine Kochanleitung angeboten werden, mit welcher Rechenmethode der „richtige“ Ansatz des Minderungsbetrags wegen Bauschäden bestimmt werden kann. Der Markt lässt sich schließlich nicht berechnen. Er lässt sich nur sachverständig beobachten, analysieren und daraus einschätzen. Dazu braucht der Sachverständige die notwendige Erfahrung, die sich für Techniker und Nicht-Techniker nur durch langjährige Übung einstellt. Gäbe es eine für alle Fälle anwendbare Rechenart, könnte Jedermann ein Wertermittler sein, der solche Daten ohne marktgestützten Sachverstand aus den zahlreichen Anleitungen nachvollziehen kann.