

■ Dipl.-Ing. Norbert Bogusch, Wachtberg-Niederbachem

Berücksichtigung erforderlicher Sanierungsaufwendungen bei der Verkehrswertermittlung

Im folgenden Beitrag geht der Autor auf die Problematik von Sanierungskosten im Rahmen der Immobilienbewertung ein. Der Autor weist nach, dass der bloße Abzug der Sanierungsaufwendungen von dem zuvor ermittelten Grundstückswert zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen muss. Praktische Hinweise zu einer richtigen Vorgehensweise werden gegeben.

1. Allgemeines

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken sind regelmäßig erforderliche Sanierungskosten zu berücksichtigen. Vielfach geht der Bewertungssachverständige dabei nach folgendem Schema vor:

Wert des schadenfreien Objekts – Sanierungskosten = Verkehrswert.

Der Verkehrswert wird bei dieser Vorgehensweise also in der Weise ermittelt, dass man zunächst den fiktiven Ertragswert (oder Sachwert) eines instand gehaltenen Gebäudes ableitet und die notwendigen Instandsetzungskosten gegenrechnet. Dies erscheint zunächst einfach und plausibel; es kann aber insbesondere bei höherem Instandhaltungstau höchst problematisch sein.

Dieses Schema führt in aller Regel zu falschen und nicht sach- bzw. marktgerechten Werten. Auf die Problematik der Berücksichtigung der Sanierungskosten im Rahmen der Immobilienbewertung soll daher im Folgenden näher eingegangen werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Bewertung von bebauten Grundstücken erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wertermittlungsverordnung, wonach eine oder mehrere der drei folgenden Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind:

Vergleichswertverfahren:

§ 13 und § 14 WertV;

Ertragswertverfahren:

§ 15 bis § 20 WertV;

Sachwertverfahren:

§ 21 bis § 25 WertV.

Hinsichtlich der jeweiligen Berücksichtigung von Sanierungsaufwendungen wird in der WertV bei den jeweiligen Wertermittlungsverfahren differenziert ausgeführt.

Bei der Durchführung der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren, was in aller Regel das zu bevorzugende Verfahren darstellt, sind die Bestimmungen des § 14 zu beachten, darin heißt es:

§ 14 Berücksichtigung von Abweichungen Weichen die Wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die

den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 9) und Umrechnungskoeffizienten (§ 10) herangezogen werden.

Diese Bestimmungen sind hinsichtlich der Berücksichtigung der Sanierungskosten wenig aussagekräftig.

Bei der Durchführung der Wertermittlung im Ertragswertverfahren sind die Bestimmungen des § 19 zu beachten, darin heißt es:

§ 19 Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 16 bis 18 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit

INHALT

1. Allgemeines

2. Rechtliche Grundlagen

3. Verfahrensgrundsätze

4. Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden

5. Die Restnutzungsdauer von Gebäuden

6. Der Einfluss von Sanierungsmaßnahmen auf den Reinertrag

7. Berücksichtigung eines (erheblichen) Instandsetzungsstaus im Ertragswertverfahren

8. Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen

9. Besonderheiten bei der Durchführung des Sachwertverfahrens

10. Merkantiler Minderwert

11. Fazit

sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Wichtig ist hier, dass Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten sind, und dies nur insoweit, wie sie nicht schon vorher berücksichtigt wurden. Es stellt sich also die Frage nach dem normalen baulichen Zustand und nach sonstigen Berücksichtigungsmöglichkeiten der Sanierungsaufwendungen.

Bei der Durchführung der Wertermittlung im Sachwertverfahren sind die Bestimmungen des § 24 zu beachten, darin heißt es:

§ 24 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

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

Selbstverständlich sind Sanierungskosten auf der Kostenbasis des Wertermittlungsstichtages zu berücksichtigen. Auch hier wird wiederum die Einschränkung gemacht, dass die Kosten nur insoweit berücksichtigt werden können, wie sie nicht schon gemäß den Bestimmungen des § 22 (Ermittlung des Herstellungswerts) und des § 23 (Wertminderung wegen Alters) in die Wertermittlung eingeflossen sind.

3. Verfahrensgrundsätze

Losgelöst von der Frage des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens ist in allen Fällen demnach von folgenden Grundsätzen auszugehen:

1. Die Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen ist auf der Kostenbasis zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.
2. Sanierungsaufwendungen können nur soweit berücksichtigt werden, wie sie nicht schon an anderer Stelle in der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Eine Mehrfachberücksichtigung darf also nicht erfolgen!
3. Die Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen führt dazu, dass dieser Umstand an anderer Stelle im Gutachten Auswirkungen hat.

Die vorstehenden Grundregeln verdeutlichen, dass der bloße Abzug der Sanierungsaufwendungen von dem zuvor ermittelten Grundstückswert zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen muss. Im Folgenden sollen daher praktische Hinweise zu einer richtigen Vorgehensweise vorgestellt werden.

4. Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden

Bei der Wertung von bebauten Grundstücken ist die Gesamtnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude von ausschlaggebender Bedeutung. Das gilt für alle Bewertungsverfahren gleichermaßen.

Die *Gesamtnutzungsdauer (GND)* ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude bei normaler Instandhaltung wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist je nach Gebäudeart sehr unterschiedlich in Ansatz zu bringen. *Kleiber* weist in *Verkehrswertermittlung von Grundstücken* auf Seite 1328 folgende Ansätze für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung aus:

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer (GND)
Einfamilienhäuser (entsprechend ihrer Qualität)	
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	60 bis 100 Jahre
Zwei- und Dreifamilienhaus	60 bis 100 Jahre
Reihenhaus (bei leichter Bauweise kürzer)	60 bis 100 Jahre
Fertighaus in Massivbauweise	60 bis 80 Jahre
Fertighaus in Fachwerk- und Tafelbauweise	60 bis 70 Jahre
Siedlungshaus	50 bis 60 Jahre
Holzhaus	50 bis 60 Jahre
Schlichthaus (massiv)	50 bis 60 Jahre
Mietwohngebäude	
(freifinanziert)	60 bis 80 Jahre
(soziale Wohnraumförderung)	50 bis 70 Jahre
Gemischt genutzte Häuser mit einem gewerblichen Mietertragsanteil bis 80%	50 bis 70 Jahre
Dienstleistungsimmobilien	
Verwaltungs- und Bürogebäude Schulen, Kindergärten	50 bis 70 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude bei flexibler und zukunftsgerechter Ausführung	40 bis 60 Jahre
Einkaufszentren/SB-Märkte	30 bis 50 Jahre
Hotels/Sanatorien/Kliniken	40 bis 60 Jahre
Tankstellen	10 bis 20 Jahre
Stallgebäude	15 bis 25 Jahre
Außenmauern	
Außenwände Stahlfachwerk mit Ziegelstein ausgefacht	50 bis 60 Jahre
Stahlkonstruktion mit ungeschützten Außenflächen	30 bis 40 Jahre
Außenverkleidung mit Trapezblechen auf Stahlstielen und Riegeln	30 bis 40 Jahre
Außenverkleidungen mit verzinktem Wellblech auf Stahlstielen und Riegeln	25 bis 30 Jahre

5. Die Restnutzungsdauer von Gebäuden

Die *Restnutzungsdauer (RND)* ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Es wird unterschieden nach wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und technischer Restnutzungsdauer.

Die *Technische Lebensdauer* ist der Zeitraum von der Errichtung bis zum Abriss eines Gebäudes. Sie ist erreicht, wenn mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand die statischen und bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes den Anforderungen nicht mehr angepasst werden können.

Bei der *Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer* ist von der Frage auszugehen, wie lange eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Bebauung eines Grundstücks zu erwarten ist. Es ist also denkbar, dass ein Objekt noch eine längere technische

Restnutzungsdauer aufweist, aber eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Beispiel: Eine Tankstelle wird unwirtschaftlich (obwohl sie erst wenige Jahre alt ist), weil sie durch eine neu gebaute Umgehungsstraße nur noch von direkten Anwohnern frequentiert wird. Umgekehrt gilt, dass die technische Restnutzungsdauer immer mindestens so lang sein muss, wie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Ist das nicht der Fall, so sind Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen erforderlich.

Gesamt- und Restnutzungsdauer sind also von vielen Faktoren abhängig. Entspricht das Gebäude noch den aktuellen Ansprüchen an Wärmeschutz oder Raumgröße? Sind die tragenden Bauteile in einem guten Zustand? Sind Grundriss und Ausstattung annehmbar? Was vor 20 Jahren den Ansprüchen gerecht wurde, ist heute vielleicht nicht mehr zeitgemäß. Zusätzliche Einflüsse sind:

- der Schallschutz von Decken und Wänden
- der Brandschutz des Gebäudes
- die verwendeten Baustoffe
- die Qualität der Ausführung

Wird ein Gebäude modernisiert, in dem beispielsweise der Wärmeschutz verbessert und die Raumaufteilung verändert wird und damit eine Anpassung an die Nutzeranforderungen erfolgt, verlängert sich die Restnutzungsdauer. Je besser ein Gebäude die Anforderungen der Nutzer erfüllt, umso länger ist seine Gesamt- und Restnutzungsdauer und umso höher ist damit auch sein aktueller Wert.

Durch Sanierungsmaßnahmen wird das Gebäude also hinsichtlich seiner Restnutzungsdauer beeinflusst. Das ist insbesondere immer der Fall, wenn die Sanierungsarbeiten wesentliche konstruktive Bauteile betreffen, wie tragendes Mauerwerk, Abdichtung der erdberührenden Bauteile, Decken, Dachbereiche etc. Auch die Sanierung oder gar Erneuerung der haustechnische Bauteile, wie Heizung, Sanitär-, Elektro- sowie klimatechnische Installationen haben einen beträchtlichen Einfluss auf die Restnutzungsdauer der Grundstücksbebauung. Handelt es sich aber nur um reine Renovierungsarbeiten, wie zum Beispiel Malerarbeiten im Innenbereich, die bei jedem Mieter- oder Besitzerwechsel üblich sind, so ist dies nicht der Fall, da die Bausubstanz nicht verbessert wird.

6. Der Einfluss von Sanierungsmaßnahmen auf den Reinertrag

Sanierungsmaßnahmen beeinflussen nicht nur die Restnutzungsdauer, sondern auch den Rohertrag. Nach erfolgter Sanierung wird der zu erzielende Rohertrag über dem Rohertrag des nicht sanierten Gebäudes liegen. Es ist sogar denkbar, dass der Rohertrag ohne erfolgte Sanierung gegen null geht, eine Erwirtschaftung eines Ertrags also erst durch die Sanierung möglich wird.

Durch die Sanierung wird nicht nur der Rohertrag des Bewertungsobjekts steigen. Die Instandhaltungskosten werden durch erfolgte, oder eben nicht erfolgte Sanierungen ebenfalls beeinflusst. Die anzusetzenden Instandhaltungskosten werden bei einem durchgreifend sanierten Objekt naturgemäß herabgesetzt. Die Instandhaltungskosten werden in aller Regel in Anlehnung an den § 28 Absatz 2 und 3 der II. Berechnungsverordnung in Ansatz gebracht, sie steigen mit dem Alter des Bewertungsobjekts. Die Instandhaltungskosten sind analog zu der sich durch die Sanierung erhöhenden Restnutzungsdauer zu reduzieren. Dadurch wird der Reinertrag des Bewertungsobjekts wiederum erhöht.

7. Berücksichtigung eines (erheblichen) Instandsetzungsstaus im Ertragswertverfahren

Liegt bei einem zu bewertenden Objekt größerer Instandhaltungsstau vor, so sind unterschiedliche Untersuchungen bei der Wertermittlung vorzunehmen:

a) Vornahme des *Liquidationswertverfahrens* (§ 20 WertV). Dies wird immer dann der Fall sein, wenn die Bausubstanz so schlecht ist oder, losgelöst von der Frage der Bausubstanz, eine wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben ist und nur eine Freilegung des Grundstücks in Frage kommt.

oder:

b) Vornahme des *Ertragswertverfahrens* auf der *Grundlage des Ist-Zustandes* und Ansatz von:

- verminderter Nettokaltmieten (Grundmiete)
 - erhöhten Bewirtschaftungskosten
 - verminderter Restnutzungsdauer
 - erhöhtem Liegenschaftszinssatz
- oder:

c) Vornahme des *Ertragswertverfahrens* auf der *Grundlage des Soll-Zustandes* eines fiktiv instand gehaltenen Gebäudes mit

- ortsüblicher Nettokaltmiete (Grundmiete)
 - üblichen Bewirtschaftungskosten
 - üblicher Restnutzungsdauer
 - üblichem Liegenschaftszinssatz
- abzüglich

der Sanierungskosten und gegebenenfalls des Mietausfalls der im Zeitraum der Sanierungsmaßnahme anfällt.

oder:

d) Vornahme des *Ertragswertverfahrens* auf der *Grundlage einer fiktiv instand gehaltenen und zudem modernisierten (bzw. ungenutzten) baulichen Anlage* mit entsprechend

- erhöhter ortsüblicher Nettokaltmiete (Grundmiete)
 - verminderten Bewirtschaftungskosten
 - verlängerter Restnutzungsdauer
 - vermindertem Liegenschaftszinssatz
- abzüglich

der Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umzugskosten sowie gegebenenfalls Mietausfall.

Der *Verkehrswert* ist in der Regel der höchste Wert der vorgenannten Verwertungsmöglichkeiten. Maßgebend ist jeweils die Überlegung hinsichtlich der zu erwartenden Vorgehensweise eines *wirtschaftlich vernünftig* handelnden Marktteilnehmers, der im nächsten Verkaufsfall das Objekt zu erwerben gedenkt.

Hinsichtlich der vorstehenden Vorgehensweisen ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrswertermittlung eines instandsetzungsbedürftigen Gebäudes auf der Grundlage des fiktiven Ertragswerts des instand gehaltenen Gebäudes unter Abzug der Instandsetzungs- bzw. Umnutzungskosten vom Prinzip her eine *Kombination aus Ertrags- und Sachwertverfahren* darstellt, die mit den Prinzipien des *Residualwertverfahrens* verwandt ist. Dieses Verfahren ist zu Recht sehr umstritten, da nahezu alle Eingangsdaten auf spekulativer (oftmals nahezu beliebiger) Basis beruhen. Der Abzug der vollen Instandsetzungskosten führt im Ergebnis dazu, dass auch unrentierliche Instandsetzungs- bzw. Umnutzungskosten zum Abzug gelangen können, was sich insbesondere bei solchen Objekten verhängnisvoll auswirken kann, bei denen Sach- und Ertragswert auseinander klaffen und bei denen man im Falle der Anwendung des Sachwertverfahrens hohe Marktanpassungsabschläge anbringen würde.

Oftmals werden dessen ungeachtet die *Instandsetzungs- bzw. Umnutzungskosten in voller Höhe* mit der Begründung in Abzug gebracht, dass ein jeder Eigentümer diese Kosten investieren müsse. Der BGH hat sich mehrfach in seiner Rechtsprechung mit dieser aus der Verknüpfung von Ertrags- und Sachwertermittlung resultierende Problematik befasst. Ausgehend von der Erkenntnis, dass das Sachwertverfahren i.d.R. sehr hohe Marktanpassungsabschläge erfordert, um über den Sachwert zum Verkehrswert zu gelangen, führt der BGH in einer Entscheidung unter anderem aus:

„Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), ... so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten ... Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z.B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

Hieraus folgt, dass die *Sanierungskosten* oftmals einer *Alterswertminderung* zu unterwerfen sind. Ein entsprechend investierender Eigentümer muss sich nämlich in der Tat bewusst sein, dass seine Investition in eine *Schicksalsgemeinschaft* mit dem Gesamtobjekt tritt.

Davon unberührt bleibt die Erneuerung bzw. Modernisierung *kurzlebiger Gewerke*, die über die verbleibende und eventuell verlängerte Restnutzungsdauer abge-

lebt werden oder nach Ablauf der Restnutzungsdauer Weiterverwendung finden können.

Instand gesetzte, modernisierte oder umgenutzte Bauteile, deren Restnutzungsdauer jedoch länger als die Restnutzungsdauer des Gesamtobjekts ausfällt, sind dagegen in Verbindung mit diesem Gesamtobjekt einer sofortigen Alterswertminderung unterworfen. Dabei ist aber die Modernisierung bzw. Umnutzung auf der Grundlage einer entsprechend verlängerten Restnutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

8. Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen

Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich nach den vorangegangenen Ausführungen insbesondere durch Modernisierungen verlängern. Als Modernisierung definiert § 16 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes *bauliche Maßnahmen*, die

- (1) *den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,*
- (2) *die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder*
- (3) *nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.*

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung. Eine ähnliche Definition enthält § 559 BGB in Bezug auf die Modernisierungsumlage. Nach § 11 Abs. 6 Satz 2 II BV gehören zur Modernisierung auch der *Ausbau* und die Errichtung von *Anbauten*.

9. Besonderheiten bei der Durchführung des Sachwertverfahrens

Die *durchschnittliche*, eine ordnungsgemäße Unterhaltung voraussetzende, Abnutzung führt zu einer Wertminderung, der bei Anwendung des Sachwertverfahrens *mit der Wertminderung wegen Alters* nach § 23 Abs. 1 Rechnung getragen wird.

Nach der geltenden Fassung der WertV ist eine *unterlassene Instandhaltung* als Wertminderung wegen Alters nach § 23 zu berücksichtigen, da sie zu einer *Verkürzung der Restnutzungsdauer* führt. Das Sachwertverfahren geht in seiner Grundstruktur nämlich davon aus, dass ein Bauwerk während seiner Nutzungsdauer ordnungsgemäß unterhalten wird. Während bei Anwendungen des Ertrags-

wertverfahrens die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs einer baulichen Anlage aufzunehmenden Instandhaltungskosten als Bewirtschaftungskosten besonders anzusetzen sind, bedarf es bei Anwendung des Sachwertverfahrens einer derartigen Regelung nicht.

Der § 24 WertV regelt die Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden. *Er steht in einem engen Zusammenhang mit § 23 WertV, der die Wertminderung wegen Alters betrifft.*

Eine *unterlassene Instandhaltung* ist, wie bereits dargelegt, nach § 23 Abs. 2 bereits durch eine entsprechend reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung zu berücksichtigen. Insoweit wäre diesbezüglich der Ansatz einer zusätzlichen Wertminderung wegen Bauschadens nicht mehr zulässig, weil dies einer *Doppelberücksichtigung* gleichkäme. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob die unterlassene Instandhaltung die Ursache eines Bauschadens ist. Wie im konkreten Bewertungsfall diesem Umstand bei der Sachwertermittlung Rechnung zu tragen ist, ist allein nach sachlichen Gesichtspunkten zu entscheiden. Generell ist zu beachten, *dass der Verfahrensweise der Vorzug zu geben ist, die zu einer möglichst geringen Wertminderung führt*, denn dahin gehend würde sich der wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer regelmäßig entscheiden. Der § 24 findet insbesondere bei leichteren Schäden Anwendung, die nicht zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen (Reparaturstau).

Bei der Durchführung des Sachwertverfahrens muss bei der Bemessung der *Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach Schadensbeseitigungskosten und bezüglich der Frage ihrer Alterswertminderung danach unterschieden* werden:

- a) ob die Beseitigung der Baumängel oder Bauschäden im Belieben des Eigentümers steht oder unabweisbar durchzuführen ist und
- b) ob die übliche Lebensdauer des erneuerten Bauteils auf Grund seiner Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude durch dessen gegebenenfalls verlängerte Restnutzungsdauer verkürzt wird oder nicht.

Sobald die Beeinträchtigungen beseitigt sind, hat also das Gebäude für einen potenziellen Erwerber einen Wert, der sich

an vergleichbaren ordnungsgemäß instand gehaltenen Objekten orientiert. Ein Erwerber würde für ein Objekt, in das erhebliche Schadensbeseitigungskosten vom Voreigentümer investiert werden müssen, einen entsprechend „aufgestockten“ Kaufpreis nur insoweit entrichten, wie sich dadurch die Restnutzungsdauer des Gesamtobjektes verlängert.

Steht es in der freien Entscheidung des Eigentümers, ob er Baumängel oder Bauschäden beseitigt (*disponible Schadensbeseitigungskosten*), so wird er sich, wirtschaftlich vernünftiges Handeln vorausgesetzt, in der Regel nur dafür entscheiden, wenn sich der Sachwert des Grundstücks dadurch gleichermaßen erhöht. Allein unter diesen Voraussetzungen können die Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe angesetzt werden, soweit die Baumängel oder Bauschäden nicht bereits mit einer verkürzten Restnutzungsdauer nach § 23 Abs. 2 berücksichtigt worden sind.

10. Merkantiler Minderwert

Auch nach vollständiger Mängelbeseitigung kann ein weiterer *Minderwert* bestehen, der im allgemeinen Sprachgebrauch als *merkantiler Minderwert* bezeichnet wird. Dieser Minderwert hat meist psychologische Hintergründe. Nach der Rechtsprechung des BGH liegt der merkantile Minderwert in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache. Die Annahme des merkantilen Minderwerts beruht auf der Lebenserfahrung, dass *ein einmal mit Mängeln behaftet gewesenes Gebäude trotz sorgfältiger und vollständiger Reparatur im Geschäftsverkehr vielfach niedriger bewertet* wird. Der Minderwert wirkt sich nicht erst bei Verkauf des Gebäudes aus, sondern besteht auch dann, wenn es nicht verkauft werden soll. Besonders deutlich wird dieser Umstand bei Objekten, die mit dem Echten Hausschwamm befallen waren und saniert worden sind. Dabei verbleibt auch bei vollständiger Beseitigung des Befalls durch den Echten Hausschwamm für den potentiellen Erwerber dieser Immobilie ein Rest an Misstrauen in den Erfolg dieser Maßnahme. Sollte er die Wahl zwischen zwei ansonsten gleichartigen Objekten haben, so wird er nur unter Zugestehen eines gewissen Nachlasses, das vom Holzschädling sanierten Objekt erwerben. Dem sanierten Objekt haftet also nach wie vor ein merkantiler Minderwert an.

In der Zeitschrift GuG Heft 1/2000 geht *Tewis* auf dieses Thema detailliert ein und

gibt folgende Ansätze für den merkantilen Minderwert (bezogen auf den Gebäudewert) für Objekte, nach erfolgter Beseitigung des Echten Hausschwamms, an:

wie wohl ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer vorgegangen wäre.

Schadensumfang:	Trockenheit dauerhaft gewährleistet oder sehr gesuchtes Objekt in gesuchter Lage oder (wenn Kaufpreis vorliegt) vereinbarter Kaufpreis ist erheblich unter Verkehrswert	Trockenheit nicht sicher und dauerhaft gewährleistet oder großes Angebot in nicht so gesuchter Lage oder (wenn Kaufpreis vorliegt) Kaufpreis deutlich über Verkehrswert
Sehr klein z.B. erste Anzeichen auf begrenztem Raum, kein oder unbedeutender Austausch von Bauteilen	0 %	5 %
Klein Wenige Bauteile auszutauschen, Schaden gut abzugrenzen, übersichtliche Zugänglichkeit für Sanierungsarbeiten	1 %	7 %
Mäßig Deutlicher Befall, mehr als ein Geschoß befallen oder mehr als ein Herd	3 %	10 %
Groß Umfangreicher Befall mit mehreren Herden und schwieriger Zugänglichkeit	5 %	15 %
Sehr groß Restlose Beseitigung nicht gewährleistet	10 %	20 %

11. Fazit

Ein unreflektiertes Abziehen der anstehenden Sanierungskosten führt in der Regel zu einem nicht sachgerechten Ergebnis der Wertermittlung. Losgelöst von der Frage des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens ist in allen Fällen demnach von folgenden Grundsätzen auszugehen:

- Die Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen ist auf der Kostenbasis zum jeweiligen Wertermittlungstichtag vorzunehmen.
- Sanierungsaufwendungen können nur soweit berücksichtigt werden, wie sie nicht schon an anderer Stelle in der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Eine Mehrfachberücksichtigung darf also nicht erfolgen!
- Die Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen führt dazu, dass dieser Umstand an anderer Stelle im Gutachten Auswirkungen hat.

Welche Vorgehensweise anzuwenden ist, muss unter dem Aspekt gesehen werden,

*Dipl.-Ing. Norbert Bogusch
Mehlemer Str. 44
53343 Wachtberg-Niederbachem
Tel.: 0228/342575, Fax: 0228/349703*

Ingenieur für Planung von Hochbau und Ausbauprojekten, Altbausanierung und Projektmanagement; Sachverständiger seit 1994, in 2000 Öffentliche Bestellung und Vereidigung als „Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ durch die IHK Bonn, in 2001 Erweiterung des Bestellungsterritoriums um den Fachbereich: „Schäden an Gebäuden“; Referententätigkeit in der Sachverständigenausbildung seit 1999.