

Dipl.-Ing. Daniela Unglaube

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierte Sachverständige für Bauschadenbewertung

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Einleitung

Als Immobiliensachverständige sind wir aufgefordert, in unseren Gutachten den Markt abzubilden. Wir müssen einschätzen, wie der Käufer auf verschiedene Gegebenheiten reagiert. Nicht immer liegen für alle Belange Marktuntersuchungen zugrunde. Gleichzeitig soll das Gutachten nachvollziehbar und verständlich sein. Grundsätzlich sind Besonderheiten einer Immobilie, also Zustände, die über das übliche Maß hinausgehen, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen am Ende der Wertermittlung zu berücksichtigen. Da fast jede Immobilie Baumängel oder Bauschäden aufweist, ist die Beurteilung des Einflusses von Baumängeln und Bauschäden besonders interessant.

Zunächst muss klargestellt werden, dass es für die Immobilienbewertung völlig irrelevant ist, ob es sich um einen Mangel oder Schaden handelt. Grundsätzlich ist die Frage nach dem Vorhandensein eines Mangels eine juristische. Die Frage nach der Gebrauchstauglichkeit und Funktionsfähigkeit stellt der Sachverständige für Schäden an Gebäuden. Der Sachverständige für Immobilienbewertung stellt die Frage, ob der Käufer darauf reagiert. Und so kann es sein, dass ein Schaden vorliegt, der Markt aber darauf nicht reagiert. Zum großen Unverständnis der Kollegen aus der Bauschadenbewertung würde dann auch kein Abschlag vom Verkehrswert gemacht werden, weil es der Käufer eben auch nicht tun würde. Umgekehrt ist es vorstellbar, dass ein Schaden (wie zB ein Schimmelbefall) mit einem geringen Sanierungsaufwand und verhältnismäßig geringen Schadensbeseitigungskosten vorliegt, der Markt aber hier einen größeren Abschlag wegen der Abneigung und der potenziellen gesundheitlichen Gefahr sieht.

Was die Vorgehensweise bei der Bewertung eines mangelbehafteten Gebäudes angeht, wird zunächst das Grundstück mit einem fiktiv mangelfreien Gebäude bewertet. Dann muss die Frage gestellt werden, ob die vorhandenen Baumängel oder Bauschäden über das üblich zu erwartende Maß hinausgehen. Diese Beurteilung stellt bereits die erste Hürde dar. Ab wann geht der Schaden über das übliche Maß hinaus?

2. Darf es ein bisschen mehr sein?

Sicherlich sind einfache Farb- und Putzabplatzungen (siehe Abbildung 1) bei den meisten Gebäuden in entspre-

chendem Alter und vergleichbarem Modernisierungsstandard zu erwarten. Großflächiger Bewuchs auf dem Balkon (siehe Abbildung 2) oder durchgehende Risse an der Balkonplatte (siehe Abbildung 3) gehören eher nicht zu den typischen Erscheinungsbildern. Natürlich gibt es Fälle, bei denen die Abgrenzung nicht ganz einfach ist. Dabei ist zu beachten, dass jeder Schaden individuell zu betrachten ist. Hilfreich ist es, sich immer wieder die Frage zu stellen, wie der jeweilige Käuferkreis reagieren würde.



Abbildung 1: Baujahrestypische Farbabplatzungen



Abbildung 2: Bewuchs auf Balkonoberseite



Abbildung 3: Riss und Durchfeuchtung der Balkonplatte

Grundsätzlich gibt es zwei mögliche Verfahrensweisen zur Einschätzung des Werteinflusses von Baumängeln und Bauschäden: Wenn Erfahrungswerte vorliegen, ist es das Einfachste, diese heranzuziehen.¹ Alternativ oder auch ergänzend kann die Näherungsmethode angewendet werden.

Hierzu sollten die wichtigsten Einflussparameter betrachtet werden. Diese sind:

- Schadensart;
- Schadensgröße;
- Lage;
- Baujahr;
- Teilmarkt.

Zur Bewertung der Einflusskriterien ist im Vorfeld eine Marktuntersuchung erforderlich.

3. Marktuntersuchung

Die Verfasserin untersuchte im Jahr 2019 mittels einer Umfrage die Marktreaktionen im Einfamilienhausmarkt auf die häufigsten drei Schadensbilder Risse, Feuchtigkeit und Schimmel.²

Es war festzustellen, dass Feuchteschäden den Markt am meisten beeinflussten, dicht gefolgt von Schimmelschäden. Risse wurden als nicht ganz so stark als wertbeeinflussend registriert. Auch war ersichtlich, dass der Markt die Schäden wesentlich stärker bewertet als Sachverständige (siehe Abbildungen 4 bis 9).

Bestätigt hatte sich die Annahme, dass die Lage einen großen Einfluss auf die Bewertung von Baumängel und Bauschäden hat. Finden sich in Ballungsgebieten noch 4 % der Marktteilnehmer, die keinen Wertabschlag wegen Schimmel machen würden, so ist das in ländlichen Gebieten nicht mehr der Fall. Während in Randgebieten noch 13 % einen geringen Abschlag vom Kaufpreis machen würden, so sind es auf dem Land nur noch 6 % (siehe Abbildung 10).

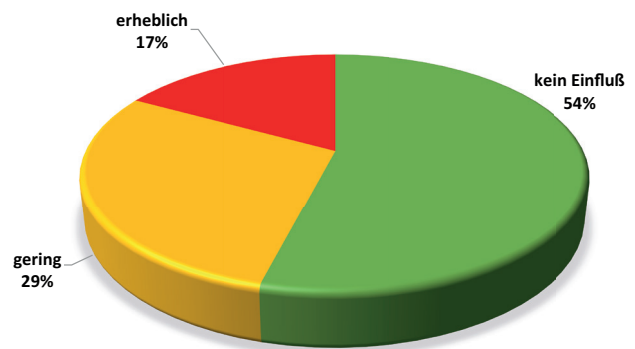


Abbildung 4: Werteeinfluss von Risschäden in Ballungsgebieten nach Einschätzung der Sachverständigen

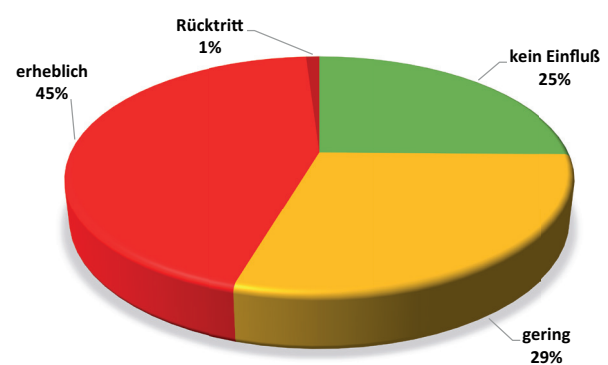


Abbildung 5: Werteeinfluss von Risschäden in Ballungsgebieten nach Einschätzung der Marktteilnehmer

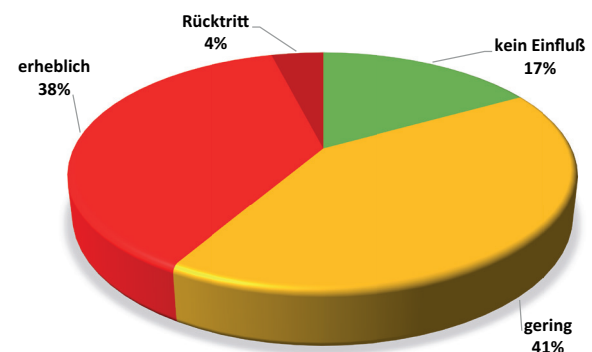


Abbildung 6: Werteeinfluss von Schimmelschäden in Ballungsgebieten nach Einschätzung der Sachverständigen

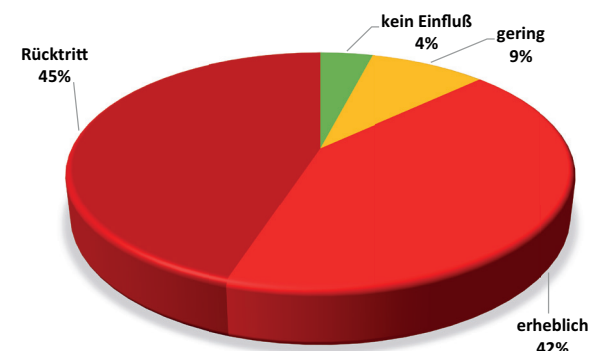


Abbildung 7: Werteeinfluss von Schimmelschäden in Ballungsgebieten nach Einschätzung der Marktteilnehmer

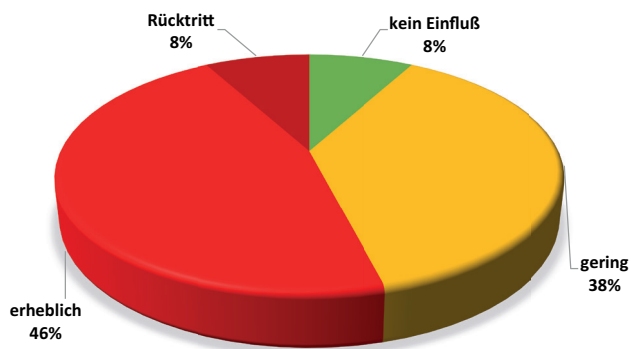


Abbildung 8: Werteeinfluss von Feuchteschäden in Ballungsgebieten nach Einschätzung der Sachverständigen

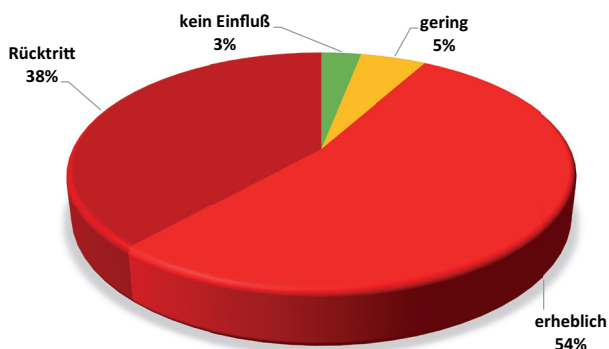


Abbildung 9: Werteeinfluss von Feuchteschäden in Ballungsgebieten nach Einschätzung der Marktteilnehmer

Das bedeutet keineswegs, dass die Menschen in der Stadt weniger Probleme mit Bauschäden oder gar mit Schimmel haben. Die Abneigung ist hier sicherlich genauso groß wie in strukturschwächeren Gegenden. Nur sind es viel mehr Interessenten im Ballungsgebiet, sodass die wenigen 4 %, die keinen Wertabschlag machen, sehr schnell gefunden sind. Und zwar so schnell, dass eine Preisreduzierung nicht erforderlich ist. In Randgebieten und auf dem Land dauert die Suche dementsprechend länger, sodass ab einem gewissen Zeitraum eine Minderung des Kaufpreises notwendig ist.

Beim Abruf des Auszugs aus der Kaufpreissammlung erhalten wir weder Informationen über die Dauer, die das Objekt am Markt war, noch über die Kaufpreisreduzierungen und können daher auch keine Schlüsse über die Marktreaktionen ziehen.

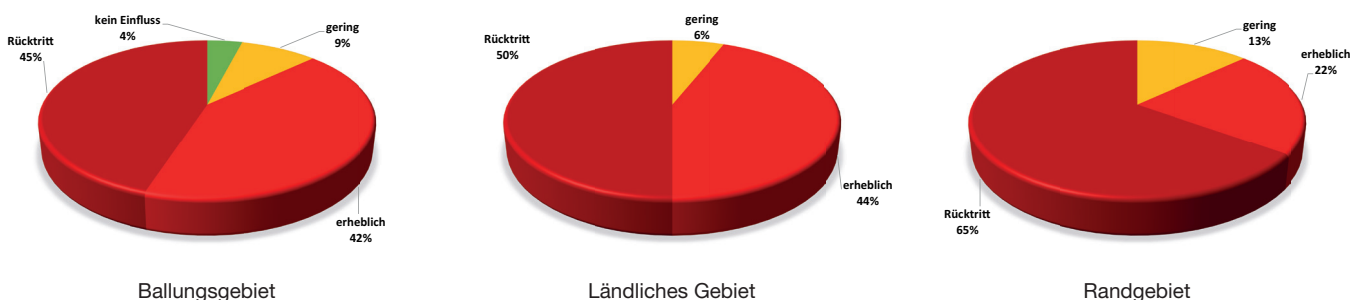


Abbildung 10: Werteeinfluss von Schimmelschäden lageübergreifend

Um diese zu erhalten, wurde im Rahmen eines Pilotprojekts der Fragebogen zur Erfassung der Daten für die Kaufpreissammlungen durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Offenbach und des Odenwaldkreises durch die Verfasserin angepasst.³

Hierbei wurde neben den Fragen nach Schadensart und Schadensgröße auch direkt nach dem Abschlag vom Kaufpreis wegen vorhandener Baumängel und Bauschäden gefragt. Hierzu wurden die Schadensgrößen in kleinere, mittlere, größere und erhebliche Schäden unterteilt. Es zeigte sich, dass lageübergreifend die meisten registrierten Schäden geringen Ausmaßes mit Schadensbeseitigungskosten bis zu € 10.000,- waren. 24 % machten mittlere Schäden mit Kosten zwischen € 10.000,- und € 5.000,- aus. Nur 7 % stellten erhebliche und 10 % große Schäden dar (siehe Abbildung 11).

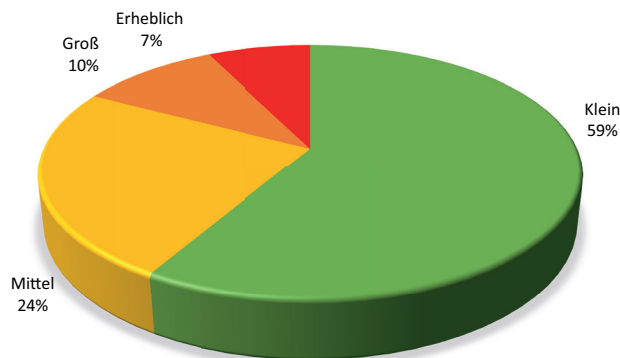


Abbildung 11: Verteilung der Bauschäden

Besonders interessant war die Frage nach dem Wertabschlag. Demnach zeigte sich, dass die überwiegende Mehrheit mit 80 % keinen Wertabschlag aufgrund der vorhandenen Schäden machte. Die meisten Wertminderungen erfolgten in der Größenordnung von € 10.000,- bis € 25.000,-. In nur 2 % der Fälle wurden Minderungen größer € 70.000,- vorgenommen (siehe Abbildung 12).

In Abbildung 13 tabellarisch zusammengestellt ist festzustellen, dass der Markt lageübergreifend für kleine Schäden so gut wie keine Abschläge macht. In Ballungsgebieten liegen die Abschläge im Mittel bei maximal 2 %. In Randgebieten liegen die Wertminderungen ebenfalls im einstelligen Prozentbereich mit 3 bis 9 %. In ländlichen

Gebieten gibt es auch höhere Abschläge von bis zu 23 % für erhebliche Schäden. Für ländliche Gebiete war die Datenmenge vergleichsweise gering.

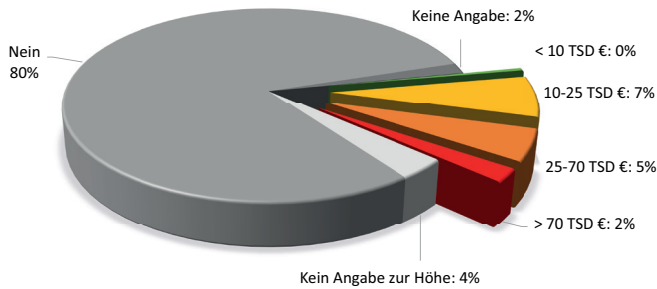


Abbildung 12: Minderungen

4. Beispiel

Einfamilienhaus, Gründerzeitvilla	
Baujahr	1905
Restnutzungsdauer	17
Lage	Ballungsgebiet
Bodenwert	€ 600.000,-
Verkehrswert unbelastet	€ 1 Mio
Schadensbeseitigungskosten	€ 15.000,-

Bei einer Gründerzeitvilla in einem Ballungsgebiet ist das Dach undicht. Es sind bereits Feuchteschäden an der Innenseite der Außenwand aufgetreten (siehe Abbildungen 14 und 15).

Die erste Frage, die sich stellt, ist: Geht der Schaden über das übliche Maß hinaus? Die Frage kann wohl eindeutig mit Ja beantwortet werden. Zwar ist bei dem Baujahr und dem Erhaltungszustand mit einem verwitterten Dach zu rechnen, aber man kann davon ausgehen, dass alte Häuser über alte Dächer verfügen, die zeitnah erneuert werden müssen. Die Käuferreaktion ist allerdings eine andere, wenn umgehender Handlungsbedarf erforderlich ist. Hier handelt es sich nicht nur um ein altes und verwittertes Dach, sondern um ein altes, verwittertes und undichtes Dach. Aus diesem Grund wird ein Abschlag für das reparaturbedürftige Dach gemacht. Dabei muss man beachten, dass das Dach nur modellhaft „geflickt wird“. Natürlich wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilneh-



Abbildung 14: Feuchteschaden innen



Abbildung 15: Defekte Dacheindeckung

	Schadensgröße											
	klein			mittel			groß			erheblich		
	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.
Allgemein (alle Lagen)	1%	0%	2%	3%	0%	14%	5%	1%	19%	9%	1%	23%
Ländliches Gebiet	1%	0%	1%	3%	1%	5%	10%	7%	13%	23%	23%	23%
Randgebiet	1%	0%	2%	3%	0%	14%	4%	1%	10%	9%	6%	12%
Ballungsgebiet	0%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	1%	4%	1%	1%	2%

Abbildung 13: Abschläge vom mangelfreien Verkehrswert

Schadensart	Kat.	Schadensumfang	Kat.	Lage	Kat.	Baujahresklasse	Kat.	Teilmarkt	Kat.
Risse		Klein		Ballungsgebiet	0	Neubau		EFH	4
Schimmel		Mittel	2	Randgebiet		Mittleres Baujahr		MFH	
Feuchteschäden	3	Groß		Land		Altbau	1	WET	
Schädlinge		Sehr groß						Gewerbe	
Hausschwamm									
Sonstige									

Gewichtung	25%		15%		25%		15%		20%	100%
Kategorie * Gewichtung	0,75		0,30		0,00		0,15		0,80	2,0

Abbildung 16: Näherungsmethode

mer das ganze Dach erneuern und auch energetisch modernisieren. In der Wertermittlung allerdings soll lediglich dem Zustand Rechnung getragen werden, dass das Bewertungsobjekt im Vergleich zu den anderen alten Gebäuden mit alten Dächern zusätzlich noch undicht ist. Aus diesem Grund könnte ein Ansatz derart aussehen, dass die Instandsetzungskosten für die Dachreparatur grob geschätzt werden. Ein Ansatz von € 15.000,- erscheint als angemessen.

Da Kosten nicht gleich Wert sind, muss nun abgeschätzt werden, welcher Wertabschlag vom Verkehrswert angemessen ist. Dabei sollte man sich wieder vor Augen führen, wie wohl der potenzielle Käufer auf den vorliegenden Schaden reagieren würde.

Die Betrachtung der einzelnen Einflusskriterien ist dabei hilfreich.

Umfragen der Verfasserin haben ergeben, dass der Einfamilienhausmarkt sensibel auf Feuchteschäden reagiert (siehe auch Abbildung 9). Aus diesem Grund wird für den Feuchteschaden eine Kategorie 3 („starker Einfluss“) angesetzt. Das Schadensausmaß wird mit „mittel“ und somit Kategorie 2 bewertet. Die Tatsache, dass sich das Objekt im Ballungsgebiet befindet, führt zu einer Kategorie 0. Es wird davon ausgegangen, dass im Ballungsgebiet eine sehr hohe Nachfrage bei einem geringen Angebot vorliegt. Demnach finden sich schnell Käufer, die auch bereit sind, einen hohen Preis für eine mangelbehaftete Immobilie zu zahlen. Der Schaden hat dann keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Ein weiteres Einflusskriterium ist das Baujahr der Immobilie. Bei älteren Gebäuden rechnet der Käufer eher mit weiteren Kosten als bei einer neuen Immobilie. Da es sich hier um einen Altbau handelt, wird der Werteeinfluss mit Kategorie 1 auf „gering“ geschätzt.

Was den Teilmarkt angeht, kann davon ausgegangen werden, dass der Einfamilienhausmarkt, der überwiegend selbst genutzt wird, Baumängel und Bauschäden sehr sensibel betrachtet. Aus diesem Grund wird ihm die Kategorie 4 zugeordnet.

Nach Gewichtung der einzelnen Kriterien ergibt sich eine mittlere Kategorie 2,0, die einem mittleren Einfluss entspricht (siehe Abbildung 16). Bei Kategorie 4 würden die vollen Kosten als Wertminderung angesetzt; bei Kategorie 0 würde entsprechend kein Abschlag gemacht.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich 50 % der Kosten (siehe Abbildung 17). Die Tatsache, dass das Bewertungsobjekt im Ballungsgebiet liegt und ein Altbau ist, führt zu der Minimierung des Wertansatzes, obwohl Feuchteschäden im Einfamilienhausmarkt zunächst sehr sensibel betrachtet werden. Der Wertabschlag beläuft sich auf rund € 7.500,-.

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Wertminderungsansatz (in Prozent der Kosten)
0	Kein Einfluss	0%
1	Geringer Einfluss	25%
2	Mittlerer Einfluss	50%
3	Starker Einfluss	75%
4	Sehr starker Einfluss	100%

Abbildung 17: Näherungsmethode

Bezogen auf den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks beträgt der Wertabschlag für den Bauschaden rund 0,8 %. Unter Hinzuziehen der vorgenannten Tabelle (in Abbildung 13) über die Auswertung der Wertabschläge ist der Wert von 0,8 % plausibel. Für kleine bis mittlere Schäden werden demnach im Ballungsgebiet 0 bis 1 % Wertabschlag registriert.

Einfamilienhaus, Gründerzeitvilla	
Baujahr	1905
Restnutzungsdauer	17
Lage	Ballungsgebiet
Bodenwert	€ 600.000,-
Verkehrswert unbelastet	€ 1 Mio
Schadensbeseitigungskosten	€ 15.000,-
Wertabschlag	€ 7.500,-
rund	0,8 %

5. Zusammenfassung

Die Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken müssen zur marktgerechten Bewertung von Baumängeln und Bauschäden einschätzen, wie die überwiegende Mehrheit der potenziellen Käufer auf die vorhandenen Baumängel und Bauschäden reagiert.

Hierzu sind kein besonderes bautechnisches Fachwissen, keine Kenntnis von Instandsetzungsverfahren oder Schadstoffen und keine genaue Kostenberechnung erforderlich, denn diese hat der Käufer auch nicht. Dabei ist es unerlässlich, das Bewertungsobjekt mit der Brille des Käufers zu betrachten.

Eine Näherungsmethode mittels Berücksichtigung der vorgenannten fünf Einflusskriterien Schadensart, Schadensumfang, Lage, Baujahr und Teilmarkt kann bei der Bewertung hilfreich sein. Zum einen stellt sie als eine Art Checkliste sicher, dass alle Einflussfaktoren untersucht wurden. Zum anderen dient sie zur besseren Nachvollziehbarkeit der Überlegungen und letztlich dem gewählten Wertabschlag.

Zur Verifizierung der Näherungsmethode können die vorgenannten Erfahrungswerte dienen.

Wichtig ist, dass jedes Bewertungsobjekt und jeder Bauschaden individuell und im Einzelfall unter Berücksichtigung der Einflusskriterien zu bewerten sind. Wir sollten uns dabei nicht in Berechnungsprogrammen und Formeln verlieren, sondern vielmehr auf Basis von Näherungsmethoden, Erfahrungswerten und realistischer Markteinschätzung in die Rolle des Käufers versetzen. Am Ende ist die Immobilienbewertung eine Schätzung und die Einschätzung der Marktreaktion auf Baumängel und Bauschäden kann dabei auch nur grob erfolgen.

Anmerkungen:

- ¹ *Unglaube*, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung (2021).
- ² *Unglaube*, Umfrage zur Berücksichtigung von größeren Bauschäden (Teil II), *Der Immobilienbewerter* 5/2019; *dieselbe*, Baumängel; *dieselbe*, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 1/2023.
- ³ *Unglaube*, Baumängel, Kap 6; *dieselbe*, GuG 1/2023.

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Daniela Unglaube

Im Uhrig 82, D-60433 Frankfurt

Tel.: 0049 / 6927 2989 64

E-Mail: mail@ingenieurbuero-unglaube.de