

Andreas Mollinga * Doris Vorloeper-Heinz * Hiltfried Lenart

Wertminderung von Immobilien

Wertermittlungsverfahren für den
technischen und
merkantilen Minderwert von
Gebäuden und Grundstücken



1. Auflage

Wertminderung von Immobilien

Wertermittlungsverfahren nach Mollinga/Vorloeper-Heinz/Lenart

für den technischen und merkantilen Minderwert von

Gebäuden und Grundstücken

Impressum:

Ingenieurbüro Mollinga

Dipl.-Ing. Andreas Mollinga
Dieselstraße 9 * 45770 Marl
Tel.: 02365 – 8521 * Fax: 02365 – 986697
E-Mail: info@mollinga.de
Internet: www.mollinga.de

Schwerpunkt: - Sachverständiger für Bergschäden
 - Sachverständiger für mikrobielle Schäden an und in Gebäuden
 (Zertifizierter Sachverständiger)

Rechtsanwaltskanzlei Vorloeper

Doris Vorloeper-Heinz
Hauptstraße 102 – 104 * 50126 Bergheim
Tel.: 02271 – 569591 * Fax: 02271 – 569592
E-Mail: info@vorloeper.de
Internet: www.vorloeper.de

Schwerpunkt - Bergschadensrecht
 - Steinkohlenabbau, Tagebau, Altbergbau
 - Grundstücksschäden
 - Schimmelpilzschäden

Ingenieurbüro Lenart – Lemont Bergvermessung

Glück-Auf-Straße 272 * 46284 Dorsten
Tel.: 02362 - 9997401 * Fax: 02362 - 9997402
E-Mail: Ingenieurbuero.Lenart@t-online.de
Internet: www.bergschadenbearbeitung.de

Schwerpunkt: - Bergschadenvermessung
 - Beweissicherungsniellements
 - Bodensenkungsniellements
 - Schief lagenmessungen
 - Gebäudezeitwertberechnungen
 - Minderwertberechnungen

Titelfoto: © Robert Kneschke - Fotolia.com
Bilder im Innenteil: Andreas Mollinga
Abb. 1: Andreas Mollinga
Abb. 2: Doris Vorloeper-Heinz

Diese Broschüre kann bezogen werden von:

Ing.-Büro
Andreas Mollinga
Dieselstraße 9 * 45770 Marl
Telefon: 02365 – 8521 * Telefax: 02365 - 986697

Bestellungen per Email bitte ausschließlich über: info@mollinga.de

Es wird eine Schutzgebühr in Höhe von 5,00 Euro berechnet.

1. Auflage
September 2013

Wertminderung von Immobilien

Wertermittlungsverfahren nach Mollinga/Vorloeper-Heinz/Lenart

für den technischen und merkantilen Minderwert von Gebäuden und Grundstücken

1. Einleitung

(Nicht in der Leseprobe enthalten)

2. Sachlage

(Nicht in der Leseprobe enthalten)

3. Schadensart: Schiefelage

(Auszug aus dem Gesamttext)

In Bergbaugebieten wird die Schiefelage üblicherweise nach der Dreistrahlmethode ermittelt

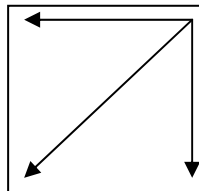


Abb. 1: Drei-Strahlen-Verfahren

Dabei werden die Strecken gemäß vorstehender Abbildung vermessen und ausgewertet. In Einzelfällen werden abweichende Messmethoden von der Dreistrahlvermessung angenommen. Setzt man die jeweiligen Strecken miteinander in Bezug, so ergibt sich bei einer Abweichung aus der Horizontalen eine Strecke mit der maximalen Abweichung, der sogenannten „Maximalschiefelage“. Die Maximalschiefelage ist das Maß für die Schadensbemessung.¹

Für Wohnhäuser gilt:

- Schieflagenwerte bis 5 mm/m gelten gemeinhin als ohne Hebung hinnehmbarer Schaden. Der Schadensausgleich erfolgt in Geld.
- Ab 5 mm/m Schiefelage wird die Spürbarkeit für den durchschnittlichen Menschen täglich präsent. Der Schadensausgleich erfolgt i.d.R. in Geld, ggf. können Böden ausgeglichen werden.
- Ab 10 mm/m sind erkennbare Einbußen in der Wohnqualität festzustellen, zeitgleich treten verstärkt Funktionsbeeinträchtigungen auf. Ab dieser Größenordnung ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Hebung erforderlich ist. Es kann aber auch ausreichend sein, die Funktionsstörungen zu beseitigen und im Übrigen eine Barentschädigung auszusuchen. Bis zu einem Wert von 10 mm/m erscheint es in der Regel sachgerecht, die eingetretene Schiefelage mittels Barentschädigung abzugelten. Im Einzelfall, z.B. bei Rollstuhlfahrern, Nutzung eines Rollators etc. sind andere Maßstäbe anzusetzen.
- Ab 15 mm/m wird die Bewohnbarkeit eines Hauses stark eingeschränkt. Gesundheitliche Beschwerden sind zu erwarten. Eine Egalisierung der Böden oder Haushebung ist geboten.

4. Schadensart: Gefügeflockung

(Nicht in der Leseprobe enthalten)

5. Merkantiler Minderwert

Neben dem technischen Minderwert besteht als eigenständiger Anspruch der merkantile Minderwert. Der merkantile Minderwert wird wie folgt definiert:

Ein merkantiler Minderwert ist eine Wertminderung und kann trotz vollständiger und ordnungsgemäßer Instandsetzung dadurch verbleiben, dass bei einem großen Teil des Publikums (angesprochene Verkehrskreise), vor allem wegen des Verdachts verborgener gebliebener Schäden, eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht. Ein Minderwert zeichnet sich dadurch aus, dass nach erfolgter Mängelbeseitigung eine verringerte Verwertbarkeit gegeben ist. Denn die maßgeblichen Verkehrskreise haben im Vergleich zur ordnungsgemäßen Ausführung ein geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes.

Bei bergbaugeschädigten Objekten ist im Allgemeinen ein Minderwert anzunehmen, wenn der Grad der Beschädigung als erheblich einzustufen ist.

Um die Erheblichkeit eines Schadens festzustellen, sind zwei Aspekte von Bedeutung:

- zum einen der **Schadensgrad** als solcher mit dem Potenzial von Folgeschäden,
- zum anderen der **Wert der Reparaturen** im Verhältnis zum Gesamtgebäudewert.
- Bebaubarkeit des Grundstücks.

Vielfach wird davon ausgegangen, dass allein die Schadensbeseitigungskosten ein Kriterium dafür hergeben, ob eine bergbaugeschädigte Immobilie minderwertfähig ist.

Dieser Ansatz ist zu kurz gegriffen. Die Schadensbeseitigungskosten als solche können ein Indiz für die Erheblichkeit von Schäden darstellen, sie sind jedoch nicht das alleinige Kriterium.

Es ist möglich, dass nur einzelne Risschäden, z.B. im Kelleraußenmauerwerk vorhanden sind. Isoliert betrachtet ist der Schadensbeseitigungsaufwand relativ gering. Bei Risschäden in der Abdichtung kann davon ausgegangen werden, dass neben den entdeckten Risschäden im Kelleraußenwerk unentdeckte Schäden vorhanden sind. Dies vor dem Hintergrund, dass eine bergbaugeschädigte Immobilie grundlegend von bergbaulichen Einwirkungen erfasst wird, sodass Schäden oftmals das gesamte Bauobjekt erfassen. Gerade bei Beschädigungen im Kelleraußenmauerwerk besteht die latente Gefahr, dass Folgeschäden in Form von Feuchtigkeit auftreten. Als Konsequenz ist festzuhalten, dass sowohl die **Art und Schwere des Schadens** als auch das **Kostenvolumen** für die Bewertung des merkantilen Minderwertes herangezogen werden müssen.

6. Höhe des Minderwertes

(Nicht in der Leseprobe enthalten)

7. Technische Beiblätter

In den angehängten technischen Beiblättern haben verschiedene Bergschadensexperten Methoden entwickelt, Kriterien für die Erheblichkeit eines Schadens sowie Berechnungsmethoden zur Ermittlung des technischen bzw. merkantilen Minderwertes aufzustellen. Gleichwohl muss in jedem Einzelfall geprüft werden, in welcher Höhe Minderwertansprüche gegeben sind:

- Technisches Beiblatt Nr. 1, Dipl.-Ing. Andreas Mollinga, „Erheblichkeit von Schäden anhand von typischen Schadensbildern, Schadensausmaßen und anzusetzenden Verkehrswertabschlägen“ Stand 12.09.2013;
- Technisches Beiblatt Nr. 2, Bergtechnisches Vermessungsbüro Lenart/Lemont, „Gerechtere Berechnungen des Minderwertes aus Abbauschiefelagen“, Stand 13.09.2013.

Beiblatt Nr. 1

Erheblichkeit von Schäden anhand von typischen Schadensbildern, Schadensausmaßen und anzusetzenden Verkehrswertabschlägen

Die nachfolgend aufgeführten Tabellen geben einige typische bergbaulich verursachte Schadensbilder wieder. Im Zweifelsfall sollte eine individuelle Betrachtung durch einen Sachverständigen erfolgen. Zur Ermittlung des merkantilen Minderwertes ist die ausschließliche Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen für Substanzschäden nicht zielführend. Es ist der Einzelfall zu betrachten und vor allen Dingen die Schwere des Schadens mit dem Risiko etwaiger Folgeschäden. So kann ein Riss im Kellermauerwerk keine hohen Sanierungsaufwendungen auslösen, mögliche Folgeschäden durch Feuchtigkeitseintritt hingegen sehr wohl. (siehe auch Andreas Mollinga „Bergschadensregulierung“, Fraunhofer IRB - Verlag, 2012).

Bei der Ermittlung des merkantilen Minderwertes kann zur Sachwertermittlung die NHK 2000 berücksichtigt werden. Gebäude, die in den letzten 15 Jahren errichtet oder umfassend modernisiert wurden lassen sich differenzierter und treffender im NHK 2010-System bewerten.

Der aus den Tabellen sich ergebende Minderwertbetrag ist mit einem Korrekturfaktor für die Verkäuflichkeit des Objektes zu multiplizieren.

(Nicht in der Leseprobe enthalten)

Schadenstyp 3

| Schadensbild | Schadensausmaß | Minderwertbetrag in % vom Sachwert nach NHK 2000/2010 |
|---|--|---|
| Kellergeschoss,Außenwand, Wandriss mit Feuchteschaden (Wand und evtl. Boden) | | |
| | Kategorie 1 1 Wandriss, kleinerer Feuchteschaden < 1 m ² mit oder ohne mikrobiellem Befall, kein oder unbedeutender Austausch von Bauteilen | 2 |
| | Kategorie 2 Mehrere Wandrisse und kleinere Feuchteschaden, je < 1 m ² mit oder ohne mikrobiellem Befall, kein oder unbedeutender Austausch von Bauteilen | 3 |
| | Kategorie 3 Wandriss(e), Feuchteschaden, mit oder ohne mikrobiellem Befall, Austausch von Baumaterial bis 2,5 m ² | 7 |
| | Kategorie 4 Wandriss(e), ausgedehnter Feuchteschaden, mit mikrobiellem Befall, auch flankierende Bodenflächen sind betroffen, Austausch von Baumaterial 2,5 m ² bis 10 m ² Wandfläche, Teilbereich der Fußbodenkonstruktion eines Raumes | 8 |
| | Kategorie 5 Wandriss(e), ausgedehnter Feuchteschaden, mit mikrobiellem Befall, Austausch von Baumaterial > 10 m ² Wandfläche, > 25 % der Kellergeschoss Fußbodenkonstruktion | 10 |

Beispiel:

Einfamilienhaus

Baujahr 1966

Sachwert = 278.000,00 €

Schadensbild:



Bild 1: Kellergeschoss, Wandrisse und Mauerwerksverschiebung



Bild 2: Kellergeschoss, Bodenriss



Bild 3: Erdgeschoss, Küche, Wandriss



Bild 4: Erdgeschoss, Wohnzimmer, Wandriss



Bild 5: Verblendmauerwerk

(Beispiel-Minderwertberechnung nicht in der Leseprobe enthalten)

Beiblatt Nr. 2

(Auszug)

Gerechtere Berechnungen des Minderwertes aus Abbauschieflagen.

Zwingend notwendige Änderungen bei den Berechnungsverfahren.

Die momentane Regulierungspraxis für Schieflagenminderwerte an Gebäuden basiert auf einem technischen, vermessungstechnischen und physikalischen „Definitionsflap“.

Hier wird jetzt eine praxisnahe und möglichst gerechte Methode für abbaubedingte Schieflagen an Gebäuden wie folgt dargelegt:

(Die nachfolgende Aufstellung ist in der Leseprobe nicht vollständig !)

1. Bei einer ersten festgestellten Schiefelage soll weiterhin gelten:

Unter 2,0 mm/m besteht kein Minderwertanspruch.

2. Die Schiefelage wird nicht aus drei Strahlen gemittelt, sondern die **Abbauschiefelage** (und damit die größte vorhandene Hauptschiefelage) **wird abgegolten**.
3. Für Wohngebäude zählen folgende Formeln:

ab 2,0 mm/m = pro 1 mm/m = 1,0 %

ab 5,0 mm/m = pro 1 mm/m = 1,3 %