

# 3 WERTAUSWIRKUNGEN VON SCHADENSBESEITIGUNGS- UND MODERNISIERUNGSKOSTEN

## 3.1 Problemstellung

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG RLP) hat erstmals 2004 die Gutachterausschüsse konkret aufgefordert, die nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB [6] als Grundlage der Ausgleichsbeträge zu ermittelnden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Erschließungsbeiträgen bzw. Kommunalabgaben **marktgerecht** abzuleiten (vgl. Urteil vom 14.09.2004 – 6A 10530/04). Bis zu diesem Zeitpunkt hatten die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung lediglich den Vorteil beziffert. Eine Überprüfung, ob der Vorteil (die eingesparten Erschließungsbeiträge bzw. Kommunalabgaben) der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung entspricht, wurde regelmäßig nicht durchgeführt. Die nachfolgende Grafik zeigt den Unterschied zwischen dem Vorteil und der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf:

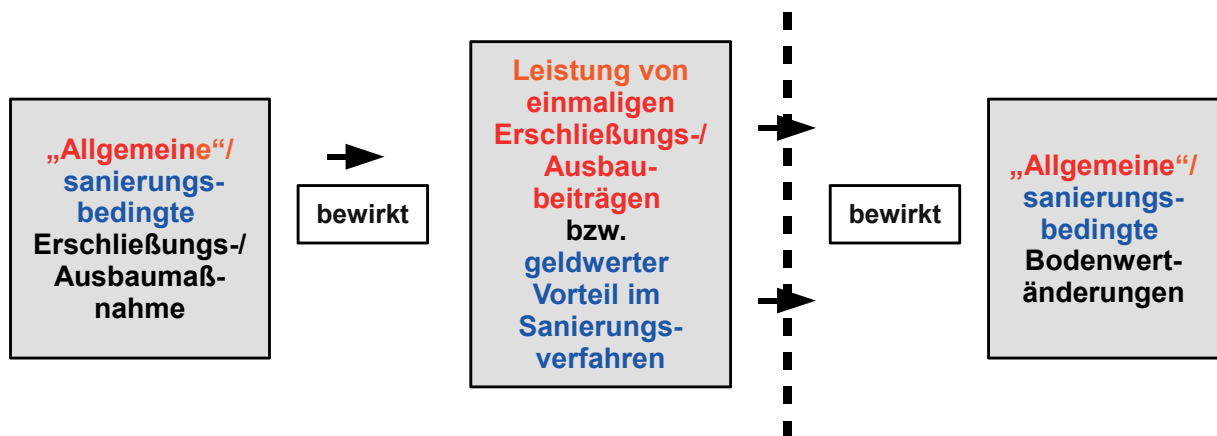


Abb. 3.1-1: Der Vorteil (Nachteil) aus ersparten (oder noch anfallenden) Erschließungskosten ist in der Regel nicht identisch mit der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung (-minderung)

Die Grafik bringt die vom OVG Rheinland-Pfalz in seinem o. g. Urteil vertretene Auffassung zum Ausdruck, dass die bloße Gleichsetzung von Sanierungsvorteil und der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung nur zulässig ist, wenn aus **Kaufpreisen** ein solches Markthandeln nachgewiesen worden ist<sup>23</sup>:

*„Soweit die Beklagte für die Verbesserung des Erschließungszustandes des Bewertungsobjektes eine Wertsteigerung in Höhe von 39,00 DM pro qm in Ansatz bringt und diesen Aufschlag mit fiktiv ersparten Erschließungsbeiträgen der Grundstückseigentümer rechtfertigt, kann ihr bereits aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden. Schließlich dürfte nach der Verwerfung des Verfahrens, fiktiv ersparte Erschließungsaufwendungen umzulegen, auch zur Feststellung der erschließungsabhängigen Steigerung des Endwertes ein erheblicher Ermittlungsaufwand zu betreiben sein, zumal der neue rechtssystematische Ansatz bisher noch nicht erhobene Daten erfordert.“*

23 Das Gleiche gilt in der allgemeinen Verkehrswertermittlung für noch ausstehende bzw. bereits geleistete Erschließungs- und Ausbaukosten.

Das Bundesverwaltungsgericht begründet die Forderung, dass der Vorteil aus ersparten bzw. aus bereits geleisteten Erschließungs- und Ausbaukosten nicht einfach mit der diesbezüglichen Verkehrswertbeeinflussung des jeweiligen Grundstücks gleichgesetzt werden darf, mit § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BVerwG, Beschluss vom 21.01.2005 - 4 B 1.05):

*„Auch insoweit geht es – anders als bei Erschließungs- und Ausbaubeiträgen – jedoch nicht um die Erfassung und Umlegung konkreter Kosten, sondern um die (Boden)Wertsteigerung durch die Sanierung (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. April 1999 - BVerwG 8 C 7.98 -, a.a.O.). ...“<sup>24</sup>*

**Diese Rechtsprechung ist weitreichend, gilt sie doch generell für den marktgerechten Ansatz aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“)<sup>25</sup>. Nicht nur das OVG und das BVerwG, auch die ImmoWertV und die Sachwertrichtlinie (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV [7] und Nr. 6 Sachwertrichtlinie [18]<sup>26</sup>) fordern seit ihrem Inkrafttreten konsequent den marktgerechten Ansatz der „boG“ ein. In § 8 Abs. 3 ImmoWertV lautet die Regelung beispielsweise wie folgt:**

*„(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch **marktgerechte Zu- oder Abschläge** oder **in anderer geeigneter Weise** berücksichtigt werden.“*

Die Forderung nach „marktgerechten“ Ansätzen beinhaltet, dass die Wertauswirkung der „boG“ so anzusetzen ist, wie der Grundstücksmarkt sie bei der Kaufpreisfindung durchschnittlich berücksichtigt. Es bedarf dazu aktives Handeln der Sachverständigen und Gutachterausschüsse, da § 8 Abs. 2 ImmoWertV regelt, dass die „boG“ erst nach der Marktanpassung des (vorläufigen) Verfahrensergebnisses zu berücksichtigen sind:

*„(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.“*

Im Folgenden wird auch gezeigt, dass diese Regelung in § 8 Abs. 2 sinnvoll ist, um den Aufwand zur Ermittlung des Sachwertfaktors zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts auf ein praxisgerechtes Maß zu beschränken. Allerdings erfordert diese Vorgehensweise eine zusätzliche „Marktanpassung“ der „boG“.

Der Begriff „marktgerecht“ gibt auch das „Wie“ vor. Die Lösung muss regelmäßig über den Weg, Vergleichspreise auszuwerten, angegangen werden. Reine „Gedankenmodelle“ sind vielleicht in der ersten Phase hilfreich, sie bedürfen aber der Überprüfung, ob sie dem tatsächlichen Marktverhalten entsprechen.

<sup>24</sup> Vgl. diesbezüglich die umfassenden Ausführungen zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erschließungs- und Ausbaubeiträgen im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 (vgl. [11], Kapitel 3, Seite 51 bis 59).

<sup>25</sup> Auch die Wertauswirkungen von ersparten oder noch nicht geleisteten Erschließungskosten sollten bei bebauten Grundstücken wegen der Besonderheiten im Ertragswertverfahren als „boG“ und nicht beim Bodenwert angesetzt werden (der Bodenwert fließt einschließlich der Bodenwertveränderungen (z. B. Wertänderung durch geleistete Erschließungsbeiträge) nur abgezinst in den Ertragswert ein). Man kann in diesen Fällen den Bodenwert zwar auch im „gespaltenen Ansatz“ berücksichtigen (vgl. Kleiber in [32] Abschnitt 2.3.15, Rd.-Nr. 153), die oben vorgestellte Vorgehensweise ist aber eleganter, dem Laien besser vermittelbar und vor allen Dingen einfacher. Denn der „gespaltene Ansatz“ bedarf eines eigens für diesen Fall abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes bzw. Sachwertfaktors, da die Erschließungskosten bei dieser Vorgehensweise in die Klammer gezogen werden. Dies widerspricht allerdings § 8 Abs. 2 ImmoWertV, der fordert, dass die „boG“ erst nach der Marktanpassung anzusetzen sind.

<sup>26</sup> Entsprechende Regelungen finden sich auch in Nr. 8 Abs. 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, Bundesanzeiger vom 11.04.2014 [17] und Nr. 11 Abs. 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Bundesanzeiger vom 04.12.2015 [26].

Auch das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat in aktuellen Rechtsprechungen die diesbezüglichen Vorgaben der ImmoWertV umgesetzt (vgl. Urteile vom 10.06. 2015, Az. 3 K 3151/13 und Az. 3 K 3248/11):

*„5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zwar eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf **diese Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben ...“*

Im vorliegenden Kapitel werden erste Markterfahrungen aus Rheinland-Pfalz und die diesbezüglichen Modelle vorgestellt. Anschließend werden die Ergebnisse mit den Ergebnissen/Modellen anderer Veröffentlichungen verglichen.

## 3.2 Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten

### 3.2.1 Zu den diesbezüglichen Hinweisen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Wie bereits ausgeführt, wird in der ImmoWertV (§ 8 Abs. 3) und der Sachwertrichtlinie (Nr. 6) gefordert, dass die Wertminderungen, die durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entstehen, **marktgerecht** angesetzt werden müssen. In Nummer 6.2 SW-RL werden zwar konkrete Hinweise für den Ansatz von Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und Bauschäden gegeben, die allerdings für den Regelfall, marktgerechte Ansätze zu finden, nur wenig hilfreich und zum Teil sogar falsch sind. Deshalb werden im folgenden die Regelungen kurz kommentiert.

In Nr. 6.2 der Sachwertrichtlinie heißt es:

#### *„6.2 Baumängel und Bauschäden*

*Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können*

- *durch Abschläge nach Erfahrungswerten,*
- *unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder*
- *auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten*

*berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten<sup>27</sup> kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.“*

#### ■ **Zum „Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten“**

Dass *„ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten ... nur in Betracht kommt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss“*, ist unzutreffend. Es gibt noch andere Fälle, die den Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten erfordern. Zum Beispiel dann, wenn der Grundstücksmarkt regelmäßig die Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe in den Verkaufsgesprächen durchsetzen kann und so die diesbezüglichen Wertminderungen in den Kaufpreisen in der Höhe der Kosten zum Ausdruck kommen. Umgekehrt ist es in den Fällen möglich, in denen der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss, dass die Schadensbeseitigungskosten nur gedämpft angesetzt werden dürfen, weil dies dem üblichen Markthandeln entspricht.

<sup>27</sup> In der Regel ist mit der Schadensbeseitigung (insbesondere wenn es sich um größere Maßnahmen handelt) auch eine Modernisierung verbunden, da die zu erneuernden Bauteile regelmäßig im Zeitpunkt der Schadensbeseitigung bereits fort entwickelt wurden.

### ■ Zum „Vorteilsausgleich („neu für alt“)"

Auch der letzte Satz der Nr. 6.2 SW-RL ist unzureichend formuliert. Ob ein Vorteilsausgleich angesetzt wird oder nicht, hängt davon ab, wie das schadhafte Bauteil z. B. im vorläufigen Sachwert angesetzt wird. Wird nämlich vor dem Ansatz der Wertminderung durch Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) bereits beachtet, dass alle Wertansätze für das Objekt auf den Grundstücks- und Gebäudezustand **nach** Investition **der diesbezüglichen** Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten abgestellt werden, gibt es – losgelöst von der Frage, was vom Grundstücksmarkt als marktgerecht angesehen wird – keinen Abschlag „neu für alt“. Dazu sind die Normalherstellungskosten, der Gebäudezustand und (insbesondere) die Gesamtnutzungs-/Restnutzungsdauer zu modifizieren. Die Modifizierungen der Normalherstellungskosten, des Gebäudestandards und der Gesamtnutzungsdauer entstehen nur durch den Modernisierungsanteil; die Restnutzungsdauer wird zwar auch durch den Modernisierungsanteil, zusätzlich aber auch dadurch beeinflusst, dass das Bauteil im vorläufigen marktangepassten Sachwert „fiktiv neuwertig“ ersetzt wurde. **Nur wenn diese Modifizierungen nicht erfolgen, ist der Abzug „neu für alt“ anzusetzen**<sup>28</sup>. Der Abzug ist aber nicht so einfach zu bestimmen, da i. d. R. mit der Schadensbeseitigung auch eine Modernisierung einhergeht. Der Modernisierungsanteil muss bei dem letztgenannten Lösungsweg vollständig unberücksichtigt bleiben und herausgerechnet werden.<sup>29</sup> Für die Praxis wird deshalb der erste Weg empfohlen, so dass der **Abzug „neu für alt“** eher keine praktische Bedeutung besitzt.

### 3.2.2 Rechtsprechung

Auch die Rechtsprechung hat sich bereits mit dem Thema beschäftigt, wie der Forderung nach einer marktgerechten Berücksichtigung der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten Rechnung getragen werden kann. Richtungsweisend ist in diesem Zusammenhang beispielsweise das bereits genannte Urteil des Finanzgericht (FG) Berlin-Brandenburg vom 10.06.2015 – Az. 3 K 3248/11:

#### „Leitsätze

1. **Ein Verkehrswertgutachten ist unplausibel, wenn es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt. ...**
4. **Einzelne unplausible Teile eines Verkehrswertgutachtens (z. B. Ab- oder Zuschläge) können von FA und FG herausgerechnet werden, wenn dies ohne Beweisaufnahme möglich ist.“**

In diesem Urteil wird speziell für die Schadensbeseitigungskosten festgestellt, dass hier das gleiche gilt, wie für die Erschließungskosten (**Kosten nicht gleich Werterhöhung/-minderung**). Aufgrund der Verbindung des Baugesetzbuchs und des Bewertungsgesetzes seit dem Inkrafttreten des Erbschaftsteuergesetzes am 01.01.2009 werden die Rechtsprechungen der Finanzgerichte eine wesentlich höhere Bedeutung für die Gutachterausschüsse und die Wertermittlung bekommen.

### 3.2.3 Zu den Vorschlägen aus der Praxis

In Teilen der Literatur wird nun aufgrund von rein wirtschaftlichen Überlegungen vorgeschlagen, die Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten (SMK) im Sachwertverfahren in der Weise marktgerecht anzusetzen, indem

<sup>28</sup> Weil dann der vorläufige marktangepasste Sachwert zwar das Bauteil fiktiv schadensfrei, aber „gebraucht“ und nicht modernisiert berücksichtigt.

<sup>29</sup> Letztendlich widerspricht sich die Sachwertrichtlinie mit der Forderung nach dem Abzug „neu für alt“ selbst, da sie in deren Anlage 4 ausdrücklich die Anwendung der modifizierten Restnutzungsdauer unter den o. g. Rahmenbedingungen empfiehlt.

- sie mit der Alterswertminderung/Abschreibung gedämpft oder
- mit dem Sachwertfaktor multipliziert werden.

Nachfolgend wird zu diesen Lösungsvorschlägen Stellung genommen.

#### ■ Zur Minderung der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten um die Alterswertminderung/Abschreibung

Scheinbar werden die Herstellungskosten der fiktiv schadenfreien Bauteile durch die Alterswertminderung/Abschreibung gedämpft. Tatsächlich ist das nicht der Fall, wenn z. B. die Punktrastermethode – wie in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie empfohlen – zur Berücksichtigung der mit der Investition verbundenen Instandsetzung und Modernisierung angewendet wird (Lösung entspricht der in Abschnitt 3.2.1). Denn durch die Punktrastermethode wird insgesamt die Restnutzungsdauer verlängert. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob nicht auch der Gebäudestandard, die Herstellungskosten und die Gesamtnutzungsdauer durch die Investition erhöht werden („Modernisierungseffekt“). Also auch die RND der nicht instandgesetzten Bauteile wird erhöht, wobei die Restnutzungsdauer nicht nur durch den Modernisierungseffekt, sondern auch durch die Verjüngung des fiktiv neuen und damit schadenfreien Bauteils beeinflusst wird (**dessen RND = GND**). Denn die Verlängerung der Restnutzungsdauer ist im Punktrastermodell so angelegt, dass faktisch die Restnutzungsdauer aller Bauteile verlängert wird (modifizierte RND). **Real wird also eine gewogene RND aus den unterschiedlichen Restnutzungsdauern der erneuerten Bauteile und der nicht erneuerten Bauteile erzeugt.** Diese mit der Punktrastermethode ermittelte „gewogene RND“ führt nun zum gleichen Ergebnis, wie der tatsächliche Wertermittlungsfall. Denn tatsächlich bleibt die Restnutzungsdauer der nicht schadhaften Bauteile unverändert und die neuen Bauteile gehen mit ihrer Gesamtnutzungsdauer ein, weil sie neuwertig sind. Die nachfolgende Grafik soll diese Fiktion verdeutlichen:

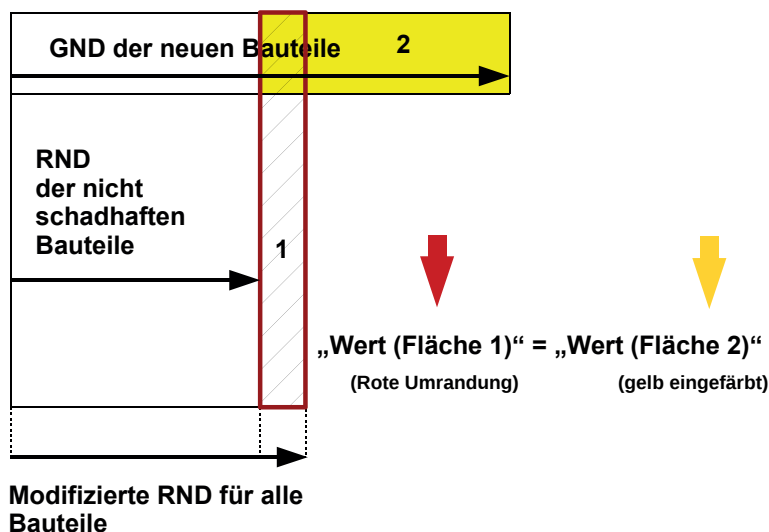


Abb. 3.2-1: Schematische Darstellung des Unterschieds zwischen der realen RND und der modifizierten RND

#### ■ Zum marktgerechten Ansatz der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten durch deren Multiplikation mit dem Sachwertfaktor

Diese Forderung nach Verwendung des Sachwertfaktors als Marktanpassung der Schadensbeseitigungskosten entspricht **grundsätzlich** einer wirtschaftlichen Denkweise, da die Herstellungskosten der neuen Bauteile im Herstellungswert mit dem Sachwertfaktor – je nach dessen Größe – gedämpft oder erhöht werden. Dann erst werden die Wertminderungen – entsprechend § 8 Abs. 2 ImmoWertV – durch die not-

wendigen Investitionen zur Schadensbeseitigung als „boG“ nach der Marktanpassung in Abzug gebracht. Da die Sachwertfaktoren i. d. R. die Herstellungskosten verändern, ist es grundsätzlich einsichtig, auch die Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten (SMK) entsprechend angepasst anzusetzen. Damit dieser Weg beschritten werden darf, ist – zur Einhaltung der Modellkonformität – Vorarbeit zu leisten. Denn die Herstellungskosten müssen in der Weise geschätzt werden, dass die ausstehenden Investitionen hier bereits berücksichtigt werden – wie schon im Vorabschnitt ausführlich beschrieben. Dazu sind insbesondere

- die Normalherstellungskosten,
- die Gesamtnutzungsdauer und
- der Gebäudestandard

an die Merkmale des Grundstücks nach (fiktivem) Abschluss der Instandsetzung und der damit i. d. R. verbundenen Modernisierung anzupassen. Zusätzlich ist die durch die Investition entstandene verlängerte Restnutzungsdauer mittels Punktrastermethode (oder in freier Schätzung) zu ermitteln und zu berücksichtigen. Erst dadurch werden im Herstellungswert die tatsächlich schadhaften Bauteile mit Kosten in der Höhe neuer und i. d. R. modernisierter Bauteile berücksichtigt. Dann ist es **grundsätzlich** wirtschaftlich vernünftig – wie bereits angemerkt – auch die Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren<sup>30</sup>.

**Es stellt sich aber die Frage, ob der Grundstücksmarkt sich ausschließlich nach der Wirtschaftlichkeit richtet. Denn der Grundstücksmarkt wird vorrangig durch Angebot und Nachfrage gesteuert. Das bedeutet, die Antwort auf diese Frage muss aus Auswertungen diesbezüglicher Kaufpreise eruiert werden (vgl. die Auswertungsergebnisse in Abschnitt 3.2.4).**

#### ■ Zu den Modellvorschlägen von *Sprengnetter*<sup>31</sup>

*Sprengnetter* schlägt zwei Modellvarianten vor:

Die Modellvariante 1 geht vom gleichen Grundmodell aus wie das in Abschnitt 3.2.4 erläuterte Modell (vgl. *Strotkamp* in [34]):

$$VW_1 = VW_{ZN} - (IK_{reg} \times k_{IK})$$

$VW_1$	=	Verkehrswert/Verfahrenswert der Variante 1
$VW_{ZN}$	=	Schadenfreier Verkehrswert/Verfahrenswert für den Zweitnutzer ohne Gestaltungsvorteil ( $VW_{ZN} = vmVW$ (vorläufiger marktangepasster Verkehrswert))
$IK_{reg}$	=	Regionalisierte Investitionskosten (IK = SMK (Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten))
$k_{IK}$	=	Marktanpassungsfaktor (MAF) für Investitionskosten ( $k_{IK} = k_{SMK}$ )

*Sprengnetter* bestimmt nun den Marktanpassungsfaktor der Investitions- und Modernisierungskosten  $k_{IK}$  (=  $k_{SMK}$ ) nicht aus **Kaufpreisen**, sondern auf der Grundlage einer **Hypothese**. Er ermittelt nämlich den **Verkehrswert/Verfahrenswert aus der obigen Formel (1. Modellvariante) und aus einer 2. Modellvariante:**

30 Auch wenn sich diese Vorgehensweise als allgemein marktüblich erweisen würde, ist die in der ImmoWertV vorgegebene Reihenfolge – erst Marktanpassung, dann boG – immer noch vernünftig, da unter diesen Gegebenheiten der Marktanpassungsfaktor aus schadensfreien Vergleichspreisen auch auf schadhafte Objekte übertragen werden kann.

31 Vgl. Sprengnetter in [22], Teil 9, Kap. 61, Abschnitt 4.1.3.



$$VW_2 = VW_{ZN} + GEZ - IK_{reg}^{32}$$

$VW_2$	=	Verkehrswert/Verfahrenswert der Variante 2
$VW_{ZN}$	=	Schadenfreier Verkehrswert/Verfahrenswert für den Zweitnutzer ohne Gestaltungsvorteil ( $VW_{ZN} = vmVW$ )
GEZ		Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag
$IK_{reg}$	=	Regionalisierte Investitionskosten (IK = SMK)

Der Marktanpassungsfaktor wird dann berechnet, indem das Ergebnis der Modellvariante  $VW_1$  mit dem Ergebnis  $VW_2$  gleichgesetzt wird:

$$VW_1 = VW_2 = VW_{ZN} - (IK_{reg} \times k_{IK}) = VW_{ZN} + GEZ - IK_{reg}$$

$$(1 - k_{IK}) = (GEZ / IK_{reg})$$

Die Zusammenhänge, wie sie von *Sprengnetter* gesehen werden, können der Abbildung 3.2-2 entnommen werden:

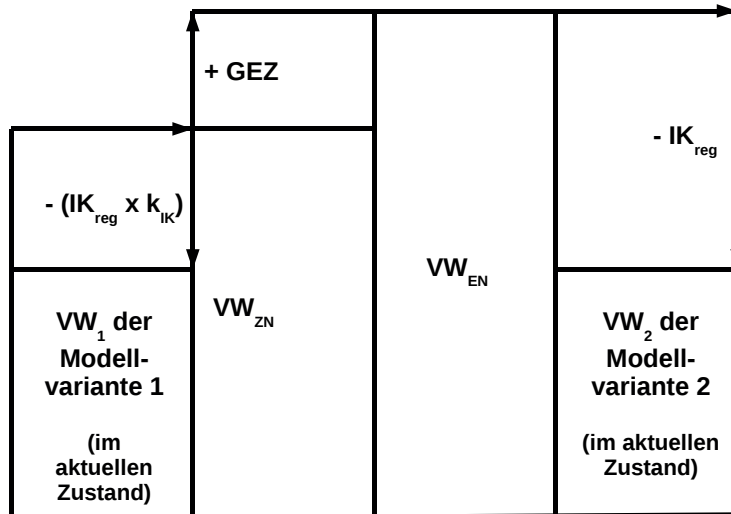


Abb. 3.2-2: Zusammenhänge zwischen den Modellvarianten 1 und 2 ( $VW_{EN}$  = Verkehrswert für den Erstnutzer)

*Sprengnetter* bedient sich der Wertunterschiede, wie sie häufig zwischen Erstverkauf ( $VW_{EN}$ ) und Zweitverkauf ( $VW_{ZN}$ ) erzielt werden. Die Differenz bezeichnet er als Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) unter der Fiktion, dass beide Immobilien neuwertig sind (vgl. Abbildung 3.2-2). Vermindert man den Verkehrswert im Zweitverkauf ( $VW_{ZN}$ ) um die marktangepasste Investition, erhält man den Verkehrswert der Modellvariante 1, vermindert man den „Verkehrswert“ im Erstverkauf um die Investitionskosten (IK = SMK), so erhält man den Verkehrswert der Modellvariante 2. ***Sprengnetter* unterstellt nun, dass auch der potentielle Käufer einer gebrauchten Immobilie, die eines erheblichen Investitionsaufwands bedarf, unter den gleichen Bedingungen (Höhe der Investition) eben diesen Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag besitzt, den auch die (fiktiv) intakte Immobilie im Erst- und Zweitverkauf besaß ( $GEZ = (VW_{EN}) - (VW_{ZN})$ ).** Grundsätzlich sind diese Überlegungen wirtschaftlich vernünftig. Die Frage

32 In der Formel wurden die unbedeutenden „eingesparten Schönheitsreparaturen“ zum Zwecke der Vereinfachung vernachlässigt!

ist, ob der Erstverkaufsmarkt so ohne weiteres mit dem Grundstücksmarkt für Zweitverkäufe verglichen werden kann. Grundsätzlich wird die Zulässigkeit eines solchen unmittelbaren Vergleichs verneint, weil

- die Kaufpreise für Objekte im Erstverkauf sich auch auf „schwachen“ Grundstücksmärkten sehr stark an den Gestehungskosten orientieren,
- die Kaufpreise für Objekte im Zweitverkauf deutlich stärker von den Grundsätzen von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt für gebrauchte Immobilien, weniger von den Gestehungskosten beeinflusst werden und deshalb der Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) bei gebrauchten Immobilien ebenfalls sehr stark von der jeweiligen Angebots- und Nachfragesituation geprägt ist, weshalb er ausschließlich regional aus entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet werden sollte,
- der GEZ von Sprengnetter aus der Differenz der Kaufpreise neuwertiger Immobilien im Erst- und Zweitverkauf ermittelt wird; ob das gleiche Marktverhalten von den Vertragsparteien (insbesondere von den Käufern) angehalten wird, die eine Immobilie mit erheblichem Investitionsaufwand erwerben wollen, wird wegen des deutlich höheren Risikos bezweifelt<sup>33</sup>.

### 3.2.4 Marktkonforme Ermittlung der Verkehrswertminderung durch Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten nach Strotkamp

#### 3.2.4.1 Voruntersuchungen

In einem ersten Schritt wurden 75 Datensätze (aus 2011 bis 2015) einerseits aus dem Umland von Prüm und andererseits aus Mainz und Trier ausgewertet. **Es wurden bewusst Grundstücksmärkte mit sehr großen Kaufkraftunterschieden auf den jeweiligen Grundstücksmärkten gewählt, um die These zu beweisen, dass die Sachwertfaktoren sich häufig gegenläufig zu den Marktanpassungsfaktoren der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten verhalten.** Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise können diese Ergebnisse nur als Trend aufgefasst werden. Trotz dieser geringen Anzahl sind hier aber die erwarteten Ergebnisse erzielt worden. In einem zweiten Schritt haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Kaufpreise für große Bereiche in Rheinland-Pfalz zur Auswertung zur Verfügung gestellt. **Die Ergebnisse dieser Auswertung haben die der ersten Auswertung in sehr guter Übereinstimmung bestätigt.**

Es standen für die erste Auswertung zur Verfügung:

- 22 Kaufpreise aus den sehr belebten Grundstücksmärkten für **bebaute Einfamilienhausgrundstücke** in Mainz und Trier (durchschnittliches Bodenwertniveau: rd. **600 €/m<sup>2</sup>**),
- 54 Kaufpreise der **gleichen Objektart** aus dem sehr verhaltenen Grundstücksmarkt im Bereich Prüm (durchschnittliches Bodenwertniveau: rd. **30 €/m<sup>2</sup>**),
- Schadensbeseitigungskosten, die von einem hauptberuflichen Sachverständigen für Bauschäden und Baumängel ermittelt wurden, und
- zu jedem Kauffall ein Verkehrswertgutachten, in dem die Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe abgezogen worden sind.

<sup>33</sup> Sprengnetter schreibt, dass er die Größenordnung aus Kaufpreisen von Erstverkäufen im Vergleich zu Kaufpreisen ähnlicher Objekte im Zweitverkauf kurz nach dem Ersterwerb (z. B. wegen Scheidung) ermittelt hat (vgl. [22], Teil 9, Kapitel 61, Abschnitt 2.4).



Die Auswertung erfolgte nach folgendem Modell:

$$k_{SMK_i} = \frac{vmVW_i - KP_i}{SMK_i}$$

$k_{SMK}$	=	Marktanpassungsfaktor der SMK
vmVW	=	Vorläufiger marktangepasster Verkehrswert der Immobilie mit den Grundstücksmerkmalen nach Investition ohne Abzug der diesbezüglichen Wertminderung durch die noch notwendige Investition (den Gutachten entnommen)
KP	=	Kaufpreise
SMK	=	Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten
i	=	Lfd. Nummer der Kauffälle

Die Auswertung der zwei unterschiedlichen Bereiche durch einfache Mittelbildung mit Ausreißertest ergab folgende Ergebnisse:

- Hochpreisiger Bereich mit hoher Nachfrage (Mainz, Trier) und geringem Angebot:  $k_{SMK} = 0,68^{34}$ ,
- Niedrigpreisiger Bereich mit geringer Nachfrage (Prüm) und hohem Angebot:  $k_{SMK} = 1,09^{35}$ .

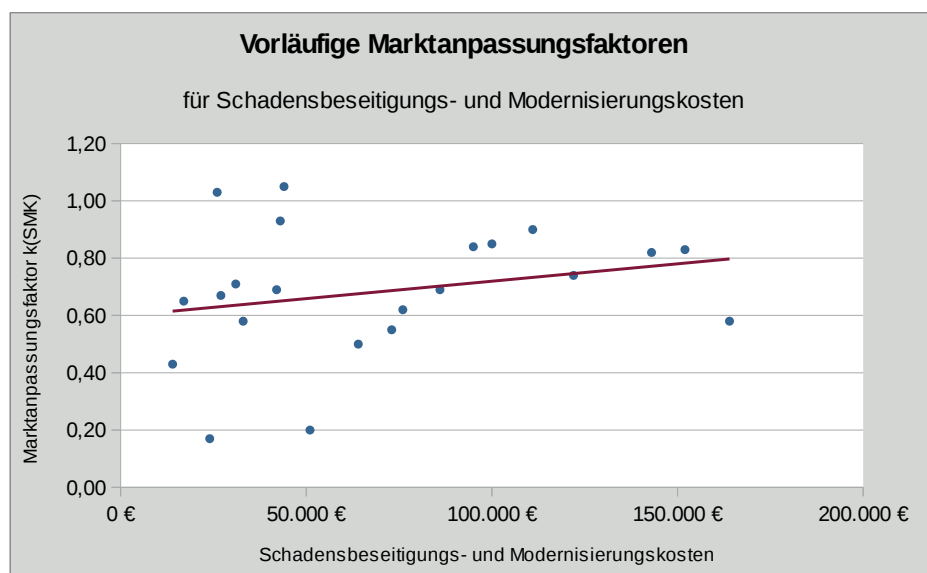


Abb. 3.2-3: Auswertung der Marktanpassungsfaktoren für das objektspezifische Grundstücksmerkmal „Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten“ (Bereich Mainz/Trier)

Der Abbildung 3.2-3 ist zu entnehmen, dass die Streuung der Marktanpassungsfaktoren „ $k_{SMK_i}$ “ bei Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten unter 40.000 € sehr hoch ist. Der Grund ist dem Umstand geschuldet, dass sich in diesem Bereich die Ergebnisse aus der Formel

$$k_{SMK_i} = (vmVW_i - KP_i) / SMK_i$$

34 Vgl. nachfolgende Abbildung 3.2-3

35 Ohne Abbildung!

**als Residuen mit hoher Fehleranfälligkeit berechnen.** Beträgt z. B. die Standardabweichung des vorläufigen marktangepassten Verkehrswerts ( $vmVW_i = 220.000 \text{ €}$ ), die des Kaufpreises ( $KP_i = 190.000 \text{ €}$ )<sup>36</sup> und die der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten ( $SMK_i = 40.000 \text{ €}$ ) jeweils 10 %, so errechnet sich die Standardabweichung dieses Marktanpassungsfaktors in Höhe von 0,75 zu:

$$m_{SMK_i} = \sqrt{SMK_i^{-2} \times m_{vmVW_i}^2 + SMK_i^{-2} \times m_{KP_i}^2 + (vmVW_i - KP_i)^2 \times SMK_i^{-4} \times m_{SMK_i}^2}$$

$$m_{SMK_i} = \sqrt{40.000 \text{ €}^{-2} \times m_{(220.000 \text{ €})}^2 + 40.000 \text{ €}^{-2} \times m_{(190.000 \text{ €})}^2 + (220.000 \text{ €} - 190.000 \text{ €})^2 \times 40.000 \text{ €}^{-4} \times m_{(40.000 \text{ €})}^2}$$

$$m_{SMK_i} = \sqrt{40.000 \text{ €}^{-2} \times 22.000 \text{ €}^2 + 40.000 \text{ €}^{-2} \times 19.000 \text{ €}^2 + (220.000 \text{ €} - 190.000 \text{ €})^2 \times 40.000 \text{ €}^{-4} \times 4.000 \text{ €}^2}$$

$$m_{SMK_i} = rd. \pm 0,73$$

Die Standardabweichung deckt fast den gesamten Marktanpassungsfaktor ( $k_{SMK}$ ) ab. Das heißt, bei Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten von unter 40.000 € ist es möglich, dass der diesbezügliche Marktanpassungsfaktor keine hohe Genauigkeit aufweist. Es müssen folglich in diesem Bereich genügend Daten vorhanden sein und zusätzliche Plausibilitätsprüfungen durchgeführt werden (z. B. mehrere unabhängige Auswertungen, wie nachfolgend noch aufgezeigt wird).

- **Interpretation im hochpreisigen Bereich ( $k_{SMK} = 0,68$ )**

Voraussetzung: Die Verkäufer haben aufgrund knapper Angebote und großer Nachfrage sehr gute Verhandlungspositionen.

- Dann werden die Käufer es oftmals nicht erreichen, dass die Verkäufer die noch zu investierenden Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung akzeptieren.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen – trotz hoher Sachwertfaktoren<sup>37</sup> – oftmals wesentlich unter den Ansätzen der SMK liegen.
- Folge: hohe Kaufpreise.

- **Interpretation im niedrigpreisigen Bereich ( $k_{SMK} = 1,09$ )**

Voraussetzung: Die Nachfrage liegt weit hinter dem Angebot.

- Aufgrund der dann guten Verhandlungsposition der Käufer können diese oftmals die Kosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung in den Verkaufsverhandlungen durchsetzen.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen – trotz niedriger Sachwertfaktoren<sup>38</sup> – oftmals den Ansätzen der SMK entsprechen.
- Folge: niedrige Kaufpreise.
- Die Marktlage von insbesondere älteren und (stark) schadhafte Objekten im ländlichen Bereich ist auch durch die Auswirkung der Demografie sowie durch die Landflucht beeinflusst. Dadurch haben die Gebäudeleerstände in den letzten Jahren stark zugenommen (vgl. Abbildung 3.2-4). Derartige Objekte waren in der Stichprobe nicht enthalten.

36 Durchschnittlicher Kaufpreis in den Stichproben.

37 Hohe Sachwertfaktoren als Marktanpassung für die SMK bewirken dagegen hohe Wertminderungen und damit niedrige Kaufpreise.

38 Niedrige Sachwertfaktoren als Marktanpassung für die SMK bewirken dagegen niedrige Wertminderungen und damit hohe Kaufpreise.

Damit hat die Auswertung im Trend die Hypothese bestätigt, dass die Sachwertfaktoren – zumindest auf Grundstücksmärkten mit hoher Nachfrage – nicht geeignet sind, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht im Sachwertverfahren anzupassen. Denn der Ansatz des Sachwertfaktors als Markt-anpassungsfaktor für die SMK wirkt in diesen Fällen kontraproduktiv, da die Auswertungen der Kaufpreise eine gegenläufige Entwicklung der Markt-anpassungsfaktoren für die SMK zu den Sachwertfaktoren zeigen. Von daher ist die Regelung in § 8 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach der Markt-anpassung im jeweiligen Verfahren marktgerecht anzusetzen, insbesondere für die Markt-anpassung der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) im Sachwertverfahren von besonderer Bedeutung.

Wären heute noch die „boG“ vor der Markt-anpassung anzusetzen, wäre ein vielfacher Mehraufwand erforderlich, um den so definierten (einzigen) Markt-anpassungsfaktor im Sachwertverfahren (bzw. die Markt-anpassungen für die anderen Wertermittlungsverfahren)<sup>39</sup> zu bestimmen. Kämen z. B. weitere „boG“ dazu (z. B. durch ein Wohnungsrecht oder eine Reallast), so wäre die Ableitung eines einzigen Markt-anpassungsfaktors, der die Markt-anpassung aller Größen im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren gewährleisten soll, nicht handhabbar. Nicht zuletzt deshalb, da höchst unterschiedliche Kombinationen von „boG“ auftreten können (deshalb wurde bereits 1996 von **Woitas/Strotkamp** in [33], Seite 15 das Modell nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV vorgeschlagen).



Abb. 3.2-4: Auswirkungen der Demografie etc. auf den Grundstücksmarkt im ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz (vgl. [35], LGMB 2015, Kap. 8, Seite 203)

#### 3.2.4.2 Erste Ergebnisse einer „flächendeckenden“ Auswertung für Rheinland-Pfalz für die Objektart „bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“

Nach diesen ersten positiven Ergebnissen wurden weitere Daten erhoben, die sich auf sehr verschiedene Bodenwertniveaus bezogen. Die Auswertung hat jedoch gezeigt, dass das Bodenwertniveau die regionalen Kaufkraftunterschiede auf dem Grundstücksmarkt nur unzulänglich beschreibt. **Hier muss überlegt werden, welche Größe die genannten Kaufkraftunterschiede besser als das Bodenwertniveau differenziert. Auch diese Stichprobe ist vom Umfang her noch nicht ausreichend dimensioniert und stellt von daher auch nur einen Trend dar (rd. 110 Schätzwerte aus 2015 und 2016)**<sup>40</sup>. Allerdings werden die Ergebnisse der ersten Auswertung voll umfänglich bestätigt; die linearen Unterschiede zwischen den kleinsten und größten Werten sind gering (**Differenz unterste Werte der  $k_{SMK}$ : 3 %; Differenz oberste Werte der  $k_{SMK}$ : 13 %**).

39 Die Ableitung beispielsweise im Ertragswertverfahren wäre zwar nur wenig umständlicher, aber zudem treten die gleichen Nachteile an Mehrarbeit wie im Sachwertverfahren auf.

40 Keine Überschneidungen mit den Kauffällen der ersten Stichprobe.

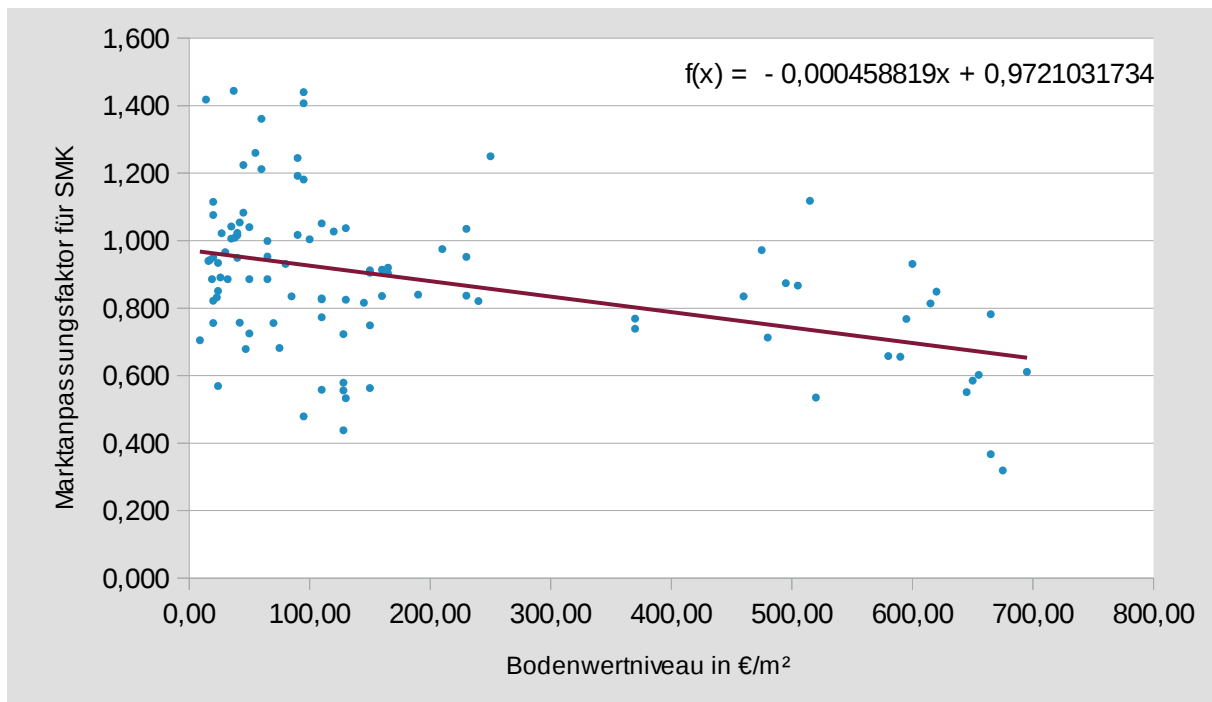


Abb. 3.2-5: Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten für Rheinland-Pfalz in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau

$$k_{\text{SMK}} = 0,972103 - 0,000458819 \cdot \text{BW}$$

( $k_{\text{SMK}}$  = Marktanpassungsfaktor für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten;  
BW = Bodenwertniveau)

**Auch für die zweite Auswertung ist es nicht gelungen, einen hinreichenden Stichprobenumfang zu erheben. Deshalb kann noch nicht von einer echten Flächendeckung für Rheinland-Pfalz gesprochen werden. Andererseits stimmen beide unabhängigen Auswertungen – wie bereits erwähnt – sehr gut überein und zudem ist die Abhängigkeit vom Bodenwertniveau deutlich erkennbar.** Die Streuung der zweiten Auswertung erscheint größer als die der ersten Auswertung. Tatsächlich ist das nicht der Fall, da die Sortierung in der letzten Auswertung nach dem Bodenwertniveau und in der ersten Auswertung nach der Höhe der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten erfolgte. Die residuale Wirkung des Auswertemodells tritt aber in der ersten Auswertung nur punktuell zwischen den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten 0,- bis 40.000,- € auf; in der zweiten Auswertung kommt die residuale Wirkung in allen Bodenwertniveaus vor.

Der Vergleich der beiden Auswertungen ergibt für den obersten Wert (niedrigpreisiger Bereich) die vorläufigen Marktanpassungsfaktoren von **1,09** (erste Auswertung) und **0,96** (zweite Auswertung) und für den untersten Wert (hochpreisiger Bereich) die vorläufigen Marktanpassungsfaktoren von **0,68** (erste Auswertung) und **0,70** (zweite Auswertung).

Die aus den beiden Untersuchungen ermittelten Marktanpassungsfaktoren für die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten wurden plausibilisiert, indem der Wert im niedrigpreisigen Bereich intersubjektiv mit 1,0 und der Wert im hochpreisigen Bereich intersubjektiv mit 0,7 festgelegt wurde. Der nachfolgenden Tabelle können die „plausibilisierten“ Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau entnommen werden (die Werte in Klammern sind die ursprünglichen Ergebnisse der zweiten Auswertung):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BW (€/m <sup>2</sup> )	k <sub>SMK</sub>	BW (€/m <sup>2</sup> )	k <sub>SMK</sub>	BW (€/m <sup>2</sup> )	k <sub>SMK</sub>	BW (€/m <sup>2</sup> )	k <sub>SMK</sub>	BW (€/m <sup>2</sup> )	k <sub>SMK</sub>
20	1,00 (0,96)	150	0,93 (0,90)	300	0,85 (0,83)	450	0,78 (0,77)	600	0,70 (0,70)
50	0,98 (0,95)	200	0,90 (0,88)	350	0,83 (0,81)	500	0,75 (0,74)		
100	0,96 (0,93)	250	0,88 (0,86)	400	0,80 (0,79)	550	0,72 (0,72)		

Tab. 3.2-1: Marktanpassungsfaktoren  $k_{SMK}$  für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

**Beispiel**

**Ermittlung der marktgerechten Wertminderung auf der Grundlage der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aus Bauschäden/ Baumängeln)**

**Sachverhalt**

Es ist ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück im Rahmen eines Enteignungsverfahrens zu bewerten. Das Objekt liegt in einem Wohngebiet (Bodenrichtwert 550,- €/m<sup>2</sup>). Der vorläufige nicht-marktangepasste Sachwert beträgt 405.000,- € bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (WST) 10.10.2016 und der Sachwertfaktor bezogen auf den diesbezüglichen Sachwert und auf das Bodenwertniveau 550,- €/m<sup>2</sup> beträgt 1,11 (vgl. vorläufige, auf den Wertermittlungsstichtag abgestellte Auswertung für den LGMB 2017)<sup>41</sup>. Das Objekt weist deutliche Gebrauchsspuren auf. So sind die Fenster, die Heizungsanlage, die Böden und das Bad sowie das Gäste-WC zu erneuern. Die sachverständig geschätzten Kosten betragen rd. 70.000,- €.

**Aufgabe**

Es ist die Vorgehensweise zu beschreiben, wie für den vorliegenden Fall aus den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten die marktgerechte Wertminderung bzw. der Sachwert abgeleitet werden kann.

**Lösung**

Zur Ermittlung des Sachwerts der „schadhaften Immobilie“ ist der vorläufige Sachwert (hier 405.000,- €) mit dem Sachwertfaktor (hier 1,11) zu multiplizieren und aus den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten ist mittels des Marktanpassungsfaktors der Tabelle 3.2-1 (hier 0,72 bei einem Bodenwertniveau von rd. 550,- €/m<sup>2</sup>) die Wertminderung zu ermitteln. Der vorläufige marktangepasste Sachwert ergibt sich somit zu

41 Der vom örtlichen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlichte Sachwertfaktor für den oben genannten vorläufigen Sachwert beträgt 1,10 (Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015). Der Sachwertfaktor wird nur zur Plausibilisierung verwendet, da die Auswertung nicht nach Lageunterschieden differenziert und auch am Wertermittlungsstichtag nicht mehr aktuell ist. Die beiden Sachwertfaktoren stimmen aber fast überein.

**405.000,- € x 1,11 = 449.550,- €,**

die Wertminderung aus den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten zu

**- 70.000,- € x 0,72 = - 50.400,- €**

und der endgültige, marktangepasste Sachwert der schadhaften Immobilie zu

**449.550,- € - 50.400,- € = 399.150,- €**

**rd. 400.000,- €.**

### **3.3 Fazit**

Die Ableitung von plausiblen Modellen zur Klärung der Frage, wie die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten „marktgerecht“ nach der Marktanpassung im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren) angesetzt werden müssen, ist der erste Schritt, um dieses Problem zu lösen. Im zweiten Schritt müssen sie aber auch auf ihre Markttauglichkeit geprüft werden. Dazu sind Kaufpreise schadhafter Objekte heranzuziehen und auszuwerten. Insbesondere ist zu untersuchen, inwieweit sich weitere Einflüsse auf die Marktanpassungsfaktoren der SMK nachweisen lassen (z. B. die Höhe der „Instandsetzungs- und Modernisierungskosten“).

Der von Praktikern gegebene Hinweis, dass auf solche Untersuchungen verzichtet werden kann, weil hier das Vergleichswertverfahren heranzuziehen wäre, ist grundsätzlich theoretisch zutreffend, i. d. R. aber praxisfern. Denn für bebaute Grundstücke hinreichend übereinstimmende Vergleichsgrundstücke zu finden, ist in vielen Bereichen Deutschlands kaum möglich. Dabei aber noch Vergleichsgrundstücke zu finden, die ähnliche Bauschäden und Modernisierungsanforderungen wie das Wertermittlungsobjekt besitzen, ist nur noch „Glückssache“. Im Übrigen ist das Verfahrensergebnis immer auf Plausibilität zu überprüfen (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). In der Regel und auch am einfachsten lässt sich die Plausibilitätsprüfung mit einem zweiten Verfahrensergebnis bewerkstelligen. Zumindest sofern der jeweilige Gutachterausschuss entsprechende zur Wertermittlung erforderliche Daten liefert. Das wichtigste Argument ist aber die ImmoWertV selbst. Sie regelt nun mal die Forderung nach einer marktgerechten Ableitung der „boG“. Insbesondere die Gerichte (z. B. das OVG Rheinland-Pfalz (a.a.O.)) fordern den Nachweis auf der Grundlage von Vergleichspreisen, wie ein marktgerechter Ansatz auszusehen hat. Denn selbst im Vergleichswertverfahren wird man „boG“ marktgerecht ansetzen müssen, weil die Vergleichsgrundstücke eben doch nicht ohne Anpassungen an das Wertermittlungsobjekt auskommen. Der vorliegende Beitrag liefert dazu die Antworten.

Die Auswertung soll in den nächsten zwei Jahren durch weitere Kaufpreisauswertungen verdichtet werden, um die Ergebnisse entsprechend besser abzusichern.