

Auszug Befund

UNFERTIGE - FEHLENDE ARBEITEN	"Neuwertabzug" - indisponibel	"Zeitwertabzug"- disponibel
Fehlende Arbeit Punkt 1 lt. Bild 1 - 1.3 fehlender Verputz Keller Teilbereich A) (Decken/Wände innen)		
Neuherstellkosten Verputzarbeiten		€ 6.000,00
Pkt. 2 lt. Bild 2 und 2.1 komplett fehlender Fußbodenaufbau Wohnräume 3) 4) 5) 6) Whg. 4		
Neuherstellkosten Fußboden samt Aufbau	€ 26.500,00	
SCHÄDEN - RÜCKSTAU	behebbar - trennbar verbunden	nicht behebbar - untrennbar verb.
	"NW-Abzug"	"ZW-Abzug"
	indisponibel	disponibel
		Vor Alter/ZW Kürzung Neuherstellkosten
Schaden Punkt 3 siehe Bild 3 - Keller Feuchteschäden		
Kostenannahme Schadensbild behebung - Pufferputz NW	€ 15.500,00	
Schaden Pkt. 4 siehe Bild 4 - Whg. 2 - Wasserschaden		
Kostenannahme Schadens behebung inkl. Trocknung NW	€ 16.500,00	
Schaden Pkt. 5 Bilder 5 bis 5.7 - Whg. 3 / 5 - Türen/Böden		
K. Böden/Türen, Vandalismus, Delogierung, uneinbringbar	€ 16.900,00	
Schaden Pkt. 6 Bilder 6 - 6.3 - Risse Gebäudeanbau EG		
K. statische Schäden EG-Anbau beheben, Risse Anbau EG (unterschiedliche Gründung)		€ 45.000,00
MÄNGEL	Mangel schadensträchtig!	Mangel nicht schadensträchtig!
	"Abzug zum Neuwert"	"Kein Abzug - nur angeführt"
Pkt. 7 Bild 7 - Türanschluss Wohnzimmer Whg.1 EG	indisponibel-Investition nötig	disponibel-kein Investment nötig
Kostenannahme Türanschluss WZ Whg. 1 EG beheben	€ 1.700,00	
Zusammenfassung Befund		
A) Nicht fertiggestellte, fehlende Arbeiten - DISPONIBEL		€ 6.000,00
B) Bauschäden - Baumängel - rückgestaute Instandhaltung DISPONIBEL		€ 15.500,00
C) Kürzung Neuherstellkosten, wirtschaftlich oder technisch nicht behebbar,		€ 45.000,00
D) Nicht fertiggestellte, fehlende Arbeiten - INDISPONIBEL		€ 26.500,00
E) Bauschäden - Baumängel - rückgestaute Instandhaltung - INDISPONIBEL		€ 35.100,00

Auszug Gutachten

Bewertung "mit Schäden" im Sachwertverfahren			
Bodenwert	603 m²	€ 490,00	€ 295.470,00 € 295.470,00
Herstellung	700,00 m² (NFL)	€ 1.875,00	€ 1.312.500,00
A) Nicht fertiggestellte, fehlende Arbeiten - DISPONIBEL			-€ 6.000,00
B) Bauschäden - Baumängel - rückgestaute Instandhaltung DISPONIBEL			-€ 15.500,00
C) Kürzung Neuherstellkosten, wirtschaftlich oder technisch nicht behebbar,			-€ 45.000,00
Gekürzte Herstellkosten, Neubauwert Gebäude Zwischensumme			€ 1.246.000,00
Alter	-57,14%		-€ 711.964,40
Bauwert Gebäude (Gebäudesachwert) Zwischenergebnis			€ 534.035,60
D) Nicht fertiggestellte, fehlende Arbeiten - INDISPONIBEL			-€ 26.500,00
E) Bauschäden - Baumängel - rückgestaute Instandhaltung - INDISPONIBEL			-€ 35.100,00
Gebäudewert, Bauwert der Gebäude			€ 472.435,60 € 472.435,60
Sachwert der Liegenschaft			€ 767.905,60
SW Liegenschaft vor Rechte/Lasten und Marktanpassung rund			€ 768.000,00

Bewertung "mit Schäden" im Ertragswertverfahren			
Bodenwert	603 m²	€ 490,00	€ 295.470,00 € 295.470,00
€ 5.340,00 /Monat	x	12,00	€ 64.080,00
Objektbez. Instandhaltung	1,10%	€ 13.706,00	-€ 13.706,00
Wagnis, nicht umlegb. BW	5,00%	€ 3.204,00	-€ 3.204,00
Liegenschaftsreinertrag			€ 47.170,00
Verzinsung Bodenwert	-4,50%	-€ 9.972,11 0,75	-€ 9.972,00
Gebäudereinertrag			€ 37.198,00
Kapitalisierung-Liegenschaftszinssatz / Wirtschaftl. RND 25			
Gebäudeertragswert - Zwischenergebnis vor sonstige wertbeeinflussende Umstände			€ 551.579,72
€ 37.198,00 x 14,828209		€ 551.579,72	€ 551.579,72
D) Nicht fertiggestellte, fehlende Arbeiten - INDISPONIBEL			-€ 26.500,00
E) Bauschäden - Baumängel - rückgestaute Instandhaltung - INDISPONIBEL			-€ 35.100,00
Gebäudeertragswert			€ 489.979,72 € 489.979,72
Ertragswert der Liegenschaft			€ 785.449,72
EW Liegenschaft vor Rechte/Lasten und Marktanpassung rund			€ 785.000,00

Dipl.-HTL-Ing. Manfred Gabriel

Bau- und Immobilien SV Büro Sachverstand und Wertschätzung

„Baumangel – Bauschaden“

Disponible – nicht disponible Kosten. Eine Möglichkeit der transparenten und nachvollziehbaren Darstellung in der Bewertung von Liegenschaften, denen wertrelevante „Bauschäden“ anhaften.

Unter dem Begriff „Bauschaden“ versteht die Immobilienwirtschaft eine Wertminderung der Immobilie durch schädigende Ereignisse. **In wie weit, ob und wie diese auf den Verkehrswert durchschlagen**, hängt neben der Art der Immobilie von weiteren Parametern ab.

Diesen Wert über die klassische Liegenschaftsbewertung abzubilden, oder bei stark beschädigten Liegenschaften eine Projektbewertung durchzuführen, welche den Wert der Sache vor und nach baulicher Veränderung darstellt, hängt ua von der **Intensität der Schäden**, dem **Bewertungsanlass** und dem **Immobilien-Ziel** ab. Dieser Artikel beschreibt eine mögliche Variante in der klassischen Liegenschaftsbewertung. Die **komplexe Materie „Bauschäden“ bezogen auf die Liegenschaftsbewertung** kann in begrenztem Rahmen nur auszugsweise dargestellt werden.

Baumangel – Bauschaden – Unfertigkeit – Instandhaltungsrückstau – Abnutzung – Verbesserung

Der „Bauschaden“ als Oberbegriff bezeichnet in diesem Artikel Wertminderungen in Form von „Behebungskosten“, welche im Vergleich zur „durchschnittlichen Objekt-Umgebung“ zu bemessen sind. Hervorgerufen zB durch Baumangel, Brand, Einwirkung Dritter, Elementarereignisse oder Instandhaltungsrückstau.

Zur unvermeidbar, durchschnittlichen Abnutzung ist scharf abzugrenzen, weil diese i.d.R. über den Allgemeinzustand und die Alterswertminderung abgebildet wird. Nicht fertiggestellte, rückgestaute Arbeiten können wie „Schäden“ nach dem Soll-Ist Prinzip berücksichtigt werden. Baumängel die in der Lage sind, Bauschäden anzurichten, sind wie Verbesserungen gesondert zu überlegen. Zu prüfen ist weiter, ob ein **merkantiler Minderwert** verbleibt.

„Rentierlichkeit der Behebung“

Aus Sicht des Autors ist „der Bauschaden“ bausachverständig hinsichtlich Ursache

(Schadensanalyse), der Höhe nach (Kosten), bei gleichzeitiger **Unterscheidung Schadensbild- bzw Schadensursachenbehebung**, sowie technische u. wirtschaftliche **Behebbarkeit**, Auswirkung auf durchschnittlich geforderte Gebrauchstauglichkeit und gewöhnliche **Restnutzungsdauer** (RND) zu prüfen. Die Frage der **wirtschaftlichen Behebbarkeit** eines Mangels tangiert zwangsläufig die komplexe Thematik des Schadenersatzrechts.

Daraus ergibt sich, dass zur Beantwortung nicht nur Schadenshöhe und Verhältnis Aufwand zu Vorteil (in RND-Bezug), sondern auch Wichtigkeit der Mangelbehebung und verbundene Eigentümer- bzw Nutzer-Unannehmlichkeiten eine Rolle spielen. Parallel ist deswegen zu prüfen, ob ein wesentlicher / unwesentlicher, technischer / optischer, **disponibler oder nicht disponibler „Schaden“ vorliegt**. Disponibel ist er dann, wenn die Nichtbehebung weder Einfluss auf Gebrauchstauglichkeit hat, noch eine Gefahr von Folgeschäden besteht. (Doppelberücksichtigung ist zu unterlassen). Zur Bezeichnung „festgestellte Kosten“ siehe ÖN B 1801 Bandbreiten Kostenrahmen bis Kostenfeststellung. Sind „Behebungskosten durch Dritte“ zu übernehmen, (Versicherung, Gewährleistung, Schädiger, WEG, usw) reicht es (nach rechtlicher Prüfung), dies im Gutachten (ohne Abzug) anzuführen. (Vorteilsausgleich, Bereicherungsverbot.)

Absatz vor liefert die Grundlagen zur theoretischen Bewertungsberücksichtigung

Unbehebbarer Schaden: „Schaden vor Alter bzw vor Kapitalisierung“, wenn technisch und/oder wirtschaftlich nicht behebbar und untrennbar mit der Liegenschaft verbunden. (= Zeitwertansatz).

Behebbarer Schaden, indisponibel: „Schaden nach Alter bzw nach Kapitalisierung“ wenn die Behebung zur Investition führt. (= Neuwertansatz).

Ist der Schaden hingegen behebbar, aber disponibel, so kann es im Einzelfall sein, dass der Schaden „zum Neuwert“ trotz

Behebbarkeit – vor Alter, (bzw auch nach Alter zum Zeitwert = gleiches Ergebnis) in Ansatz gebracht wird. Dies deswegen, weil der durchschnittlich handelnde Eigentümer den disponiblen Schaden nicht beheben lassen würde bzw auch nicht beheben muss. Sinngemäß gleiches gilt für nicht fertig gestellte Arbeiten „die keiner vermisst“.

Im Ertragswertverfahren können unbehebbara Kosten ua über Eingangsdaten aus Miete, Pacht, bzw Feinabstimmung Liegenschaftszinssatz, sowie RND (Vervielfältiger) berücksichtigt werden. Die wirtschaftliche RND-Verkürzung wegen wirtschaftlicher bzw technischer Überalterung kann wegen gegebenem Artikelrahmen hier nicht vertieft behandelt werden. Beim Vergleichswertverfahren kommt es darauf an, wieweit Vergleichstransaktionen „identische Schäden“ aufweisen.

Zusammenfassung

Bei der Bewertung von unfertigen Liegenschaften bzw „mit Bauschäden“ kommt es darauf an, dass in Bezug auf unterstellte Gebrauchstauglichkeit und RND, abgegrenzt zur Abnutzung und Verbesserung, Wertminderungen **richtig erkannt**, sowie transparent und nachvollziehbar im richtigen Maß, an richtiger Stelle angesetzt werden. Kosten sind nicht immer gleich dem Wert und kann es **gerade bei modernisierten Bauten** mit Sanierungsfehlern, aufgrund der Gegenläufigkeit Verjüngung zu Wertminderung wegen Baumängel- bzw Schäden zu hohen Differenzen kommen.

Den Markt abzubilden und die Abgrenzung der Liegenschaftsbewertung zur Bausachverständigentätigkeit (nicht nur auftragsrechtlich) obliegt im kritischen Ermessen des jeweiligen Gutachters.

Das Beispiel links zeigt auszugsweise, modellhaft eine praktische Möglichkeit der klassischen Bewertung mit „Bauschäden bzw Behebungskosten“. Angeführte Eckdaten stammen aus einer realen Objektbewertung in Linz-Urfahr. Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr 1977 und einer GND von 70 Jahren, die Nettotonutzfläche beträgt rund 700 m² bei durchschnittlichen Geschoßhöhen und üblicher, massiver Bauausführung. Angeführte „Behebungskosten“ sind dem Bau-SV Gutachten entnommen.

ZLB 2017/23