



GUG

5 ■ 2015

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

www.gug-aktuell.de

Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung

G 20858

September/Oktober 2015

Art.-Nr. 21832505

ISSN 0938-0175

Herausgeber:

MinRat a. D. Prof. Dipl.-Ing.

Wolfgang Kleiber

Schriftleitung:

Dr. Daniela Schaper

Aus dem Inhalt

■ **Attraktivität hat ihren Preis**

Thomas Beyerle

Seite 257

■ **Modernisierung und Instandsetzung
im Sinne des § 177 BauGB (Teil 2)**

Karl Heinz Mathony

Seite 260

■ **Grenzüberschreitend: Der Überbau**

Albert M. Seitz

Seite 270

■ **Merkantiler Minderwert bei Bau-
mängeln und Grundstücksmängeln**

Reiner Brumme

Seite 274

■ **Berechnung des merkantilen
Minderwertes**

Claus-Michael Kinzer

Seite 283

■ **Marktberichte Thüringen – ein
kritischer Erfahrungsbericht**

Dorothea Schneider

Seite 285

Werner Verlag

Berechnung des merkantilen Minderwertes

Claus-Michael Kinzer,
Goslar

Über den merkantilen Minderwert gibt es umfangreiche aus der Rechtsprechung entstandene Literaturmeinungen. An praktischen Beispielen zur Ermittlung des merkantilen Minderwertes mangelt es aber. Es soll mit diesem Beispiel eine Matrix vorgestellt werden, die individuell gefüllt werden kann, um sie für den jeweiligen Fall anwenden zu können.

1 Einführung

Die Definition des merkantilen Minderwertes hebt darauf ab, dass dieser nicht den technischen Minderwert für einen sichtbaren bzw. nicht sichtbaren tatsächlichen technischen Mangel widerspiegelt, sondern der merkantile Minderwert erfährt seine Besonderheit dadurch, dass er dann auftritt, wenn ein Werk oder eine Sache nachgebessert bzw. repariert ist und diese aus technischer Sicht mangelfrei ist und wenn dennoch an ihr bzw. ihm der Ruf anhaftend ist, dass die Sache bzw. das Werk mangelbehaftet ist, obwohl dieses technisch nicht mehr feststellbar ist.

In der Literatur wird ausgeführt, welche Umstände zu einem merkantilen Minderwert führen können, ohne im Einzelnen Werte zu nennen. Es werden in der Literatur lediglich Anlässe für einen merkantilen Minderwert genannt, wie z.B. ein beseitigter Hausschwammbefall, beseitigte Schäden aus den Folgen eines Bergsenkungsgebietes etc., ohne jedoch allgemeingültige konkrete Abschlüsse zu würdigen oder zu nennen.

Noch weniger werden Angaben zur Höhe des merkantilen Minderwertes gemacht. Dennoch hat sich eine maximale Spanne von 0 bis 10 % herausgestellt. Hierauf baut das nachstehende Rechenmodell auf.

Aus der Büropraxis heraus sind einige Fälle von Immobilienpreisen, in denen ein merkantiler Minderwert bekannt war, nachkalkuliert und in ein Kalkulationsschema eingeordnet worden. Ausgehend von dieser Untersuchung ist eine Matrix entwickelt worden, nach der ein merkantiler Minderwert ermittelt werden kann.

Der ermittelte merkantile Minderwert der Immobilie wird auf den Gesamtwert der Immobilie bezogen. Insofern ist der Ausgangswert der Betrachtung der Verkehrswert, der Gebäude, Grundstück, Erschließung und Außenanlage einschließt. Die Ermittlung des merkantilen Minderwertes erfolgt auf der Grundlage der Aurnhammerschen Zielbaumethode. Für die Bewertung wird grundsätzlich unterstellt, dass kein Schaden mehr an dem Gebäude vorhanden ist, bzw. dass der Schaden fachgerecht beseitigt wurde.

Der klassische Fall des merkantilen Minderwertes, d.h. die Wertminderung, für die es eigentlich keinen unmittelbaren Anlass gibt, die aber von der Masse der Marktteilnehmer dennoch als imaginärer Mangel empfunden wird, bildet das vom Hausschwamm befallene Gebäude, das nach Beseitigung des Schadens einen erheblichen Preisabschlag erfährt.

2 Erläuterung des merkantilen Minderwertes

Aufgrund von eigenen Marktuntersuchungen und verschiedenen Ermittlungen merkantiler Minderwerte sind Einflussgrößen auf die Höhe des merkantilen Minderwertes festgestellt worden. Hieraus ist die nachstehende Matrix entwickelt worden. Dieser Matrix liegen folgende Kriterien zugrunde:

2.1 Kriterium 1 – Grad der Schädigung

Einen geringen Einfluss hat z.B. ein repariertes Flachdach, wo ein Folgeschaden leicht wieder beseitigt werden kann.

Im mittleren Bereich ist ein Verdacht auf ein Bergschadensgebiet oder Verdachtsmomente für ein Erdfallgebiet, ohne dass konkrete Schäden aufgetreten sind, einzuordnen. Auch einmalige Ereignisse, z.B. Schäden aus einmaliger Grundwasserabsenkung, sind dort einzuordnen. Der höchste Abschlag ist bei Häusern mit beseitigtem Hausschwamm oder mit konkreten beseitigten Schäden infolge von Bergschadensgebieten festzustellen.

2.2 Kriterium 2 – Alter des Gebäudes

Auch das **Alter des Gebäudes** wirkt sich auf die Minderung aus. Den geringsten Abschlag erfährt ein unsanierter Altbau, den höchsten Abschlag ein Neubau.

2.3 Kriterium 3 – Restnutzungsdauer

Die **Restnutzungsdauer** hat ebenfalls einen Einfluss auf die Wertminderung. Den geringsten Abschlag erfahren Gebäude unter 20 Jahren Restnutzungsdauer, den höchsten Abschlag Gebäude mit einer Restnutzungsdauer über 60 Jahren.

2.4 Kriterium 4 – Optische Wahrnehmung von Schadensbeseitigungsmaßnahmen

Auch die **optische Wahrnehmung von Schadensbeseitigungsmaßnahmen** wirkt sich hierauf aus. Wenn ein Schaden in keiner Weise mehr sichtbar ist, erfolgt der geringste Abzug, bei deutlich sichtbaren optischen Spuren erfolgt der höchste Abzug.

2.5 Kriterium 5 – Ruf des Gebäudes

Auch der »**Ruf des Gebäudes**«, den es infolge der Auseinandersetzung um den Schaden und infolge der stattgefundenen

Sanierung erfahren hat, wirkt sich mit aus. Den geringsten Abzug erfahren Gebäude, wo der Schaden nahezu unbekannt ist. Spektakuläre Schäden (stadtbekannte Objekte) erhalten den höchsten Abzug.

2.6 Kriterium 6 – Lage

Auch die **Lage** beeinflusst die Höhe des Schadensabzuges. Einfache und mittlere Wohnlagen erhalten geringen, bzw. mittleren Abzug, Objekte in reinen Gewerbegebieten den geringsten Abzug. Repräsentative Lagen erhalten den höchsten Abzug.

2.7 Kriterium 7 – Art des Objektes

Die **Art des Objektes** hat ebenfalls Einfluss auf den Abzug. Bestehende Geschäftshäuser erhalten den geringsten Abzug, den höchsten Abzug erhalten repräsentative Wohnhäuser.

2.8 Kriterium 8 – Marktsituation

Die **Marktsituation** übt ebenfalls ihren Einfluss aus. Bei einer starken Nachfrage ist ein geringer Abschlag vorzunehmen. Wenn nahezu keine Nachfrage vorhanden ist, ist ein hoher Abschlag vorzunehmen.

2.9 Kriterium 9 – Preissituation

Die **Preissituation** des Objektes wirkt sich ebenfalls auf die Höhe des Abschlages aus. Objekte im unteren Preissegment erfahren den geringsten Abschlag. Objekte im oberen Preissegment erfahren den höchsten Abschlag.

2.10 Kriterium 10 – Künftiger Unterhaltungsmehraufwand

Es wird gewürdigt, ob ein künftiger Unterhaltungsmehraufwand entstehen könnte. Diese Kriterien erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern können auch als Anregung zur weiteren Ausgestaltung dienen.

3 Anwendungsbeispiel

3.1 Ausgangssituation:

Neubau eines Einfamilienhauses in einem Mittelzentrum innerhalb eines Neubaugebietes. Das Neubaugebiet liegt **1 km vom Stadtzentrum** entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Schulen befinden sich in einem Entfernungsradius von bis zu 1 km.

Das Gebäude hatte erhebliche konstruktive Schäden im statisch konstruktiven Bereich. Es erfolgte ein Beweissicherungsverfahren vor einem Landgericht. Im Zuge dessen wurde das Gebäude technisch nachgebessert. Nach der abschließenden **Fertigstellung ist der Schaden als solcher nicht erkennbar.** Der Nachbesserungsaufwand belief sich auf 45.000 €.

Der Verkehrswert des mangelfreien Objektes beträgt 300.000 €.

3.2 Matrix mit Berechnung des merkantilen Minderwertes

Die Einordnung in der Matrix erfolgt innerhalb von drei Abschnitten, die wiederum in drei Unterabschnitte eingeteilt sind. Die Skalierung liegt zwischen 0 und 10.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Keine	leichte			mittlere			schwere				Schäden	
	unterer			mittlerer			oberer				Bereich	

Kriterium												Individueller Abzug in %
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 – Grad der Schädigung	Beispielbewertung Flachdachreparatur			Verdacht auf Bergschaden			beseitigter Hausschwamm, beseitigte konkrete Bergschäden			1
2 – Bau-substanz	unsanierter Altbau			sanierter Altbau			Neubau			8
3 – Restnutzungs-dauer	bis 20 Jahre			21–59 Jahre			über 60 Jahre			8
4 – Schadens-beseitigung	keine Spuren			leichte Spuren			deutliche Spuren			1
5 – Ruf des Gebäudes	nahezu unbekannt						stadtbekannt			4
6 – Lage des Grundstücks	Gewerbegebiet bis einfache Wohnlage			gute Wohnlage			repräsentatives Villenviertel			5
7 – Art des Objektes	Geschäftshaus			allgemeines Wohnhaus			repräsentatives Wohnhaus			8
8 – Markt-situation	starke Nachfrage			mittlere Nachfrage			kaum Nachfrage			5
9 – Preis-situation des Objektes	bis 250.000 €			250.000 € bis 500.000 €			über 500.000 €			4
10 – künftiger Unterhaltungsmehraufwand	kein zusätzlicher Aufwand						gewisser zusätzlicher Aufwand			1

Insgesamt												45
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Einordnung des Wertermittlungsobjektes (Ermittlung des durchschnittlichen Abzugs):

Insgesamt $45 : 10 = 4,5 \%$

Der abzugsfähige merkantile Minderwert vom Verkehrswert beträgt gemäß vorstehender Ermittlung 4,5 %.

Unter der Voraussetzung des überschlägigen Verkehrswertes von 300.000 € ergibt sich somit ein merkantiler Minderwert von:

$$300.000 \text{ €} \times 4,5 \% = \mathbf{13.500 \text{ €}}.$$

Der Verkehrswert reduziert sich von 300.000 € auf:

$$300.000 \text{ €} - 13.500 \text{ €} = 286.500 \text{ €}, \text{ rd. } \mathbf{287.000 \text{ €}}.$$

Dr. Claus-Michael Kinzer

GIB – Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten mbH

Nonnenweg 4

D-38640 Goslar

Fon: 05321/340060

Fax: 05321/340061

E-Mail: gib@gib-bauexpert.de