

Absolvent: André Unger

Thema: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, lässt sich der Markt berechnen?

Datum: 15.12.2020

Abstract

Hintergrund:

Die Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert sind ein vielschichtiges und ein viel diskutiertes Thema in der Bewertungspraxis. Gemäß ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen insbesondere Bauschäden und Baumängel gehören, durch „marktgerechte Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zu berücksichtigen“. In welchem Maß und in welcher Begründungstiefe die Einbeziehung von Bauschäden und Baumängeln in die Verkehrswertermittlung erfolgen sollte, ist in der Bewertungspraxis nicht eindeutig beschrieben oder geklärt. Vor diesem Hintergrund muss sich die Frage gestellt werden, wie der Immobiliensachverständige oder andere mit der Immobilienbewertung befassten Berufsgruppen anhand von tatsächlichen Schadensszenarien entscheiden, wie der Werteinfluss von Baumängeln und Bauschäden in der Praxis bemessen wird. Welche Herangehensweisen erscheinen sinnvoll, um Baumängel und Bauschäden zu erkennen, zu bewerten und letztendlich marktgerecht zu berücksichtigen? Welche Instrumente stehen dem Sachverständigen dabei zur Verfügung? Wie sind sie einzusetzen und entsprechen diese den gesetzlichen Normierungen sowie einer marktgerechten Bewertung?

Methode und Belege:

1. Literaturrecherchen zur Erarbeitung der theoretischen Grundlagen bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung und Herausarbeitung der wichtigsten Einflussfaktoren.
2. Auswertung von statistischen Untersuchungen und Marktdaten hinsichtlich der Bedeutung und Stellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, im Besonderen Bauschäden und Baumängel, deren Einflüsse auf die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB, Untersuchung zur Struktur der potenziellen Marktbeteiligten, Auswertung von Untersuchungen im Marktgeschehen, eigene Untersuchungen eines Teilmarktes.
3. Beschreibung der Zustandserfassung von Baumängeln und Bauschäden in der Wertermittlung anhand konkreter Beispiele. Gegenüberstellung und Auswertung verschiedener Methoden zur Beurteilung von vorhandenen Bauschäden und Baumängeln sowie Ableitung möglicher Strategien für die Bewertungspraxis.
4. Betrachtungen zur individuellen Herangehensweise des Immobilienbewerter in Hinblick auf die Qualifikationsanforderungen bei der Erfassung und Bewertung von Baumängeln und Bauschäden.
5. Ein Ausblick auf die Thematik Kosten versus Werteinfluss anhand der aktuellen Marktentwicklung.