

# Fachforum Immobilienbewertung in der StädteRegion Aachen

## Wertermittlung - am Ende -, Merkantile Wertminderung dargestellt anhand eines außergerichtlichen Einzelfalls

2. Juni 2013

K.H. Bedorf, Vermessungsassessor, 52477 Alsdorf,  
öffentlich bestellter Sachverständiger (IHK Aachen)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

1

## Fachforum Immobilienbewertung

### Merkantile Wertminderung

1. Ausgangs-Perspektive
2. Der Anlass
3. Definition des Begriffs „Merkant. MindWert.“
4. Übliche Anwendung in der Wertermittlung
5. Anforderungen des Immobilienmarktes an SV
6. Bekannte Lösungsansätze
7. Konkreter Lösungsansatz
8. Rückfragen, Diskussion

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

2

## Fachforum Immobilienbewertung

### 1. Ausgangs-Perspektive (Wertermittlung)

Schritte des Sachverständigen-Gutachtens:

- Darstellung des angetroffenen Befundes;
- Vergleich mit einschlägigen Normen u. Regeln;  
ggf. Darstellung der Abweichungen davon;
- Würdigung des Befundes unter Anwendung von  
Marktanalysen (Modellkonformität);
  
- Suche nach hinreichenden Vergleichsdaten?

## Fachforum Immobilienbewertung

### 2. Der Anlass (konkrete Fall)

Ein Bauträger errichtet eine nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhausanlage. Bei Bezug des Einfamilienhauses stellt der Erwerber Abweichungen vom Bauträgervertrag fest und lässt sich diese „Mängel“ durch einen Architekten seiner Wahl bestätigen.

Daraufhin bietet der Bauträger einen pauschalen Nachlass vom Kaufpreis an.

Architekt wie Bauherr akzeptieren den Nachlass der Höhe nach nicht. Sie wollen mehr.

*Frage an den SV:* Um wie viel Prozent ist der Kaufpreis zu mindern?

-- -- --

*Kritische Differenzierung der Fragestellung:*

Ist der geminderte Wert gleichsetzbar mit dem geminderten Kaufpreis?

## Fachforum Immobilienbewertung

### **„Die Mängel“**

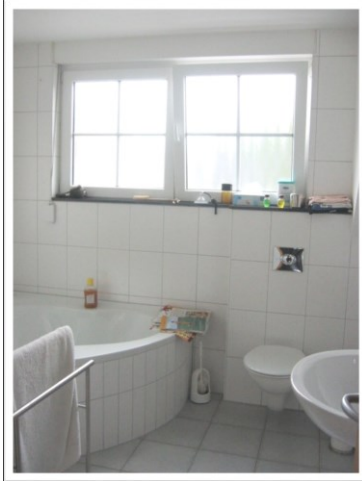
- a) Die Garageneinfahrt ist zu steil.  
(u.a. nicht mehr „barrierefrei“)

## Fachforum Immobilienbewertung

### **„Die Mängel“**

- b) Die Fenster der Dachgauben sind  
zu hoch eingebaut (Brüstungshöhe).

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“



Badezimmer



Schlafzimmer

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

8

## Fachforum Immobilienbewertung

### „Die Mängel“

- c) Die straßenseitigen Fenster im Erdgeschoss liegen im Vergleich zum Niveau des Bürgersteigs zu tief. Die Küche ist dadurch von der Straße leicht einsehbar.

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

9

## Beispiel c) „Einsehbarkeit von Straße“



Straßenseite



Pkw vor Küchenfenster

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

10

## Fachforum Immobilienbewertung

### 3. Definition des Begriffs „Merkantiler Minderwert“

Lt. BGH-Urt.- v. 24.02.1972 – VII ZR 177/70

- ... ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert eines Grundstücks, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise in der allgemein verbliebenen Befürchtung mindert, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist.

**Merkantiler Minderwert = psychologischer Minderwert**

- z.B. merk.MiW hat ein Kraftfahrzeug nach einer unfallbedingten Reparatur, weil es einen geringeren Wert auf dem Gebrauchtwagenmarkt hat als ein unfallfreies Fahrzeug.

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

11

## Fachforum Immobilienbewertung

Das ist nicht der klassische Fall des merkantilen Minderwerts im Sinne der höchst-richterlichen Definition . . .

- weil ein gewisser Restmangel bestehen bleibt;
- weil der Mangel nicht behebbar ist;
- weil sich der Mangel sich aber jedermann als solcher darstellt.

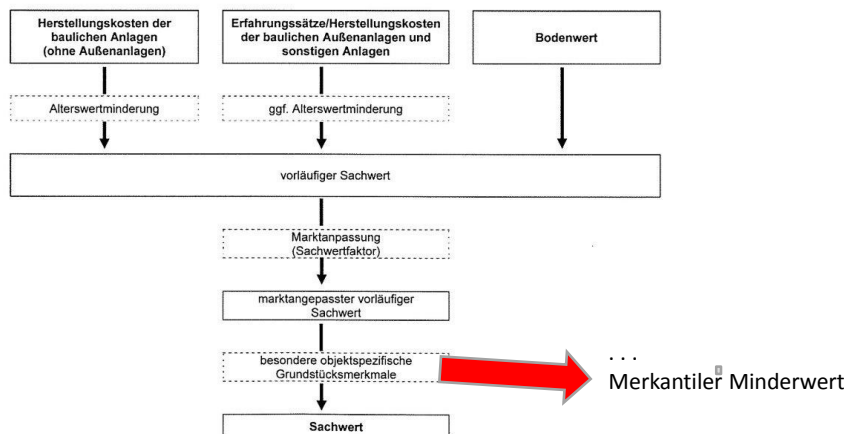
Analogie erscheint als Lösungsansatz zulässig!



## Fachforum Immobilienbewertung

### 4. Übliche Anwendung in der Wertermittlung

Auszug aus Sachwertrichtlinie



## Fachforum Immobilienbewertung

### 5. Anforderungen des Immobilienmarktes an SV

- Es bestehen Forderungen zwischen streitenden Parteien ggf. unter anwaltlicher Beratung.
- Qualifizierter Lösungsansatz wird diffus gesucht.
- Rückfrage an Bestellskörperschaft:  
Welches Fachgebiet ist hierfür qualifiziert?
- SV ist auf seinen Bestellungstenor beschränkt und filtert aus Themenbündel seine Themen heraus bzw. benennt zutreffende / ergänzende Fachgebiete.

## Fachforum Immobilienbewertung

### Rechtlicher Hintergrund (§§ 631 ff. BGB „Werkvertrag“)

- § 633 (1): Der Unternehmer ist verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den **Wert** oder die **Tauglichkeit** zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.
- (2) Ist das Werk nicht von der Beschaffenheit, so kann der Besteller die Beseitigung des Mangels verlangen. Der Unternehmer ist berechtigt, die Beseitigung zu verweigern, wenn sie einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert.
- § 634 (1): . . . (*sinngemäß verkürzt*) Der Besteller kann die Rückgängigmachung der Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung der Vergütung (Minderung) verlangen.

## Fachforum Immobilienbewertung

### 6. Bekannte Lösungsansätze

- a) In Analogie zur klassischen Definition des merkantilen Minderwerts.
- b) In sinngemäßer Anwendung bzgl. des Problems ...
  - bautechnisch einwandfrei hergestellt,
  - jedoch entgegen dem vertraglichen Leistungsbild.
- c) Nachbardisziplin des Bauschadensbereichs bietet nutzbare Systematik.

## Fachforum Immobilienbewertung

### Anknüpfungstatsachen des Sachverständigen:

Bauträger und Erwerber haben sich außergerichtlich darauf geeinigt, die Abweichungen von der zugesicherten Leistung durch Minderung des Kaufpreises auszugleichen.

**Über die Höhe der Minderung des Kaufpreises sind sie sich nicht einig.**

Daher beauftragen sie den Sachverständigen, entsprechend der Mängelliste den merkantilen Minderwert des Gebäudes im Vergleich zum vertraglichen Kaufpreis (= ungestörter Wert) zu ermitteln.

Den Beteiligten ist klar, dass bestimmte Mängel nur mit **un**verhältnismäßig hohem Aufwand behoben werden könnten (= Wandlung i.S. § 634 BGB).

Daher streben sie die Minderung des Kaufpreises an (= Minderung i.S. § 634 BGB).



## Fachforum Immobilienbewertung

Fallunterscheidung hinsichtlich der Wertminderung:

- a) Welche Mängel sind mit angemessenem Aufwand behebbar?  
 Lösung → Minderung in Höhe der Instandsetzungskosten  
 abzgl. eines Stresszuschlags.
- b) Welche Mängel sind mit angemessenem Aufwand **nicht**  
 behebbar?  
 Lösung → **Merkantiler Minderwert** [! unser Thema !]

## Fachforum Immobilienbewertung

Überlegung steht am Ende der Wertermittlungsmodelle  
 „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Lösungsansatz:

- Blick über den Zaun zu Nachbar-Disziplinen  
 (Bauschadensbereich)
- Anleihe hinsichtlich Systematik und Maßstabs
- Es geht nie um einen Totalschaden (Liquidation)
- Es geht stets um einen Teilwert der Immobilie

## Fachforum Immobilienbewertung

### Systematik der Multifaktorenanalyse (Zielbaum-Methode), als Hilfsmittel in der Immobilienbewertung

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf, Alsdorf

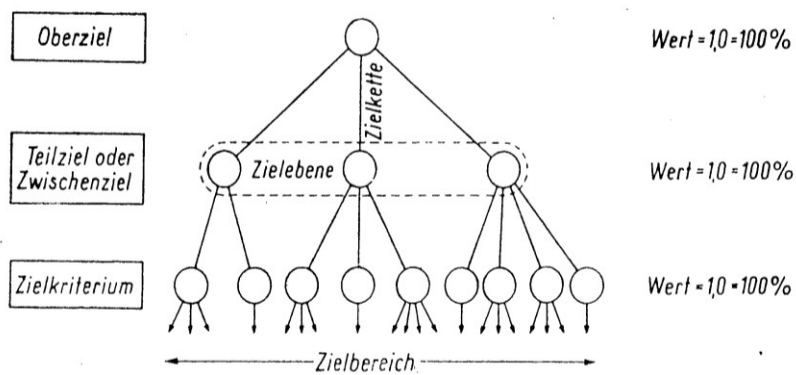
20

## Fachforum Immobilienbewertung

### Das Prinzip

360 (BauR 5/78)

AURNHAMMER



Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

21

## Fachforum Immobilienbewertung

### Beispiel aus dem Bauschadens-Bereich

(nach Aurnhammer, BauR 1978/365)

#### Thema: schadhafter Estrich im Keller

#### Schadensbild:

- Schwindrisse wg. fehlerhafter Betonmischung,
- zu geringer Abriebwiderstand,
- Farbschattierungen, Flecken,
- unebene Oberfläche.

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

22

## Fachforum Immobilienbewertung

### 2-stufiger Zielbaum:

*Oberziel:* „Minderwert“

*1. Zielebene (= 1. Differenzierungsstufe):*

- Gebrauchswert und Geltungswert

*2. Zielebene (= 2. Differenzierungsstufe):*

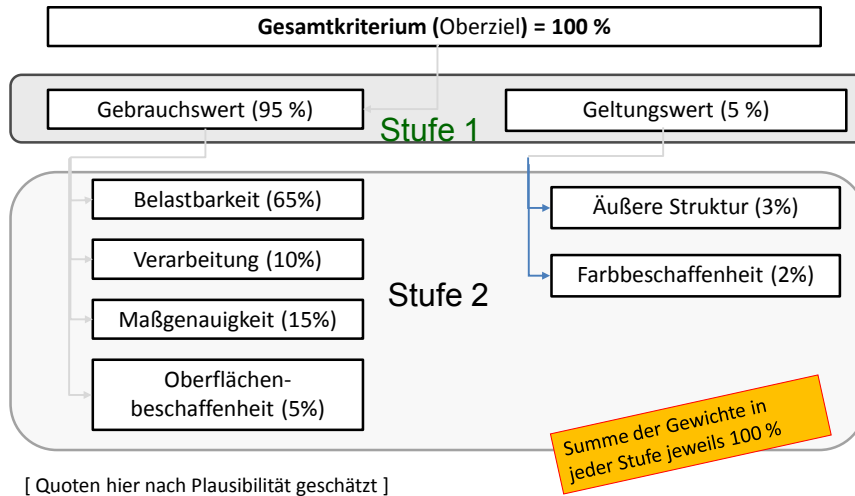
- Beurteilungskriterien des Gebrauchswertes:
  - Belastbarkeit
  - Verarbeitung
  - Maßgenauigkeit
  - Oberflächenbeschaffenheit
- Beurteilungskriterien des Geltungswertes:
  - äußere Struktur
  - Farbbeschaffenheit

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

23

## Fachforum Immobilienbewertung



Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

24

## Fachforum Immobilienbewertung

Abweichungszahl von 0 bis 10 zur Ermittlung  
im Vergleich zum leistungsgerechten Idealzustand:

unbrauchbar, nicht verwertbar .....	10
ungenügend, aber noch nutzbar, zumutbar ...	9
unzulänglich .....	8
sehr mangelhaft .....	7
mangelhaft .....	6
unbefriedigend .....	5
wenig befriedigend .....	4
noch befriedigend .....	3
etwas beeinträchtigt .....	2
fast nicht beeinträchtigt .....	1
mangelfreie Art und Güte .....	0

(vergleichbar mit dem Schulnotensystem)

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

25

## Fachforum Immobilienbewertung

### Grundsatz der Bewertung:

Es sind für **jeden** Modellparameter die verfügbaren Vergleichsdaten . . .

- heranzuziehen (bzw. vergleichbar zu machen) und
- hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit zu würdigen .
- Abweichungen hiervon sind zu begründen.

*Aber wie gelangt man zu einem Wert,  
wenn so gut wie keine Vergleichsparameter vorliegen?*

## Fachforum Immobilienbewertung

Ermittlung des Minderwertes des Kellers (- Bezug ist beachtlich -):

Beurteilungskriterium für Abstellkeller im EFHaus	Gewichtung $g_i$ [%]	Abweichungszahl $a_i$	Wertminderung $g_i \cdot a_i / 10$
<b>Gebrauchswert:</b>			
Belastbarkeit	65	0	0,0
Verarbeitung	10	2	2
Maßgenauigkeit	15	1	1,5
Oberflächenbeschaffh.	5	4	2
<b>Geltungswert:</b>			
äußere Struktur	3	10	3
Farbbeschaffenheit	2	8	1,6
Summe	100	- - -	10,1

⇒ Minderwert des schadhaften Kellers = 10,1 %

## Fachforum Immobilienbewertung

Das folgende Beispiel aus der Wertermittlung zeigt, wie man . . .

- mit einer geringen Zahl
- von zuverlässigen Vergleichsdaten und
- mit subjektiver Würdigung

zu einer nachvollziehbaren Wertung gelangen kann.

**Achtung:** Technisches Fachwissen der betroffenen Nachbardisziplinen muss hinzugezogen werden, damit die Gewichtung der Parameter zutreffend erfolgt!

## Fachforum Immobilienbewertung

Unser Fall:

- a) Minderwert eines Einfamilienhaus-Grundstücks wegen zu steiler Garageneinfahrt
- b) Minderwert eines Einfamilienhaus-Grundstücks wegen zu hoch eingebauter DG-Fenster
- c) Minderwert eines Einfamilienhaus-Grundstücks wegen Einsehbarkeit von der Straße aus aufgrund zu niedrigen Erdgeschossniveaus

# Fachforum Immobilienbewertung

## 7. Konkreter Lösungsansatz

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

30

### Beispiel a) „zu steile Einfahrt“

#### Beschreibung des Mangels



Garagenboden liegt im Vergleich zur Planung 24 cm tiefer



Garageneinfahrt mit Höhenunterschied von 36 cm auf 5,5 m Länge, d. h. 6,5 % Gefälle statt 2,2 % (= barrierefrei)

#### Beurteilungskriterien



Grenzwerte (Min/Max): bekannte Wertspanne; 0 % bis 100 % des mängelfreien Wertes



gewählter Maßstab: Abweichungszahlen von 0 (mängelfrei) bis 10 (unbrauchbar, nicht verwertbar)



Gewichtung: Einzelgewichtung der unterschiedlichen Kriterien

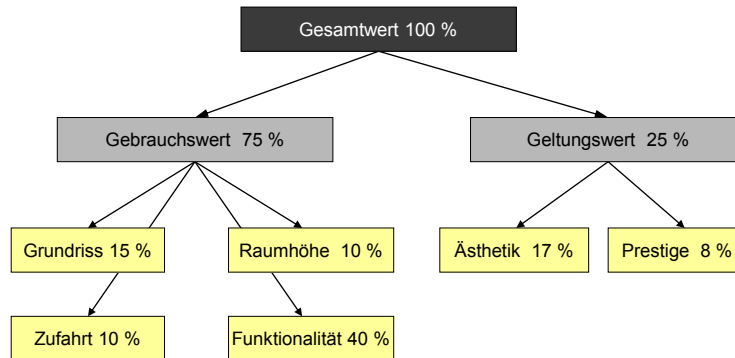
Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

32

## Beispiel a) „zu steile Einfahrt“

Zielbaum zur Aufgliederung des Gesamtwertes der Garage



## Beispiel a) „zu steile Einfahrt“

Tabelle mit der **möglichen** Minderung der Teilwerte:

Teilwert	Beurteilungskriterien	Punkte
Grundriss	Der Grundriss ist nicht beeinträchtigt.	(0 -10)
Raumhöhe	Die Raumhöhe ist nicht beeinträchtigt.	(0 -10)
Zufahrt	Die Zufahrt weist ein steileres Gefälle als geplant aus (s. o.)	(0 -10)
sonstige Funktionalität	Die sonstige Funktionalität der Garage ist nicht beeinträchtigt.	(0 -10)
Ästhetischer Wert	Für den unbefangenen Betrachter verändert sich das Erscheinungsbild der Garage als Nebengebäude durch die tiefere Lage im Gelände nur unwesentlich. Die Beeinträchtigung wird als sehr gering eingestuft.	(0 -10)
Prestigewert	wie vor	(0 -10)



## Beispiel 8a: „zu steile Einfahrt“

### Beurteilung der tatsächlichen Minderung der Teilwerte

Teilwert	Beurteilungskriterien	Punkte
Grundriss	Der Grundriss ist nicht beeinträchtigt.	0
Raumhöhe	Die Raumhöhe ist nicht beeinträchtigt.	0
Zufahrt	Die Zufahrt weist ein steileres Gefälle als geplant aus (s. o.)	5
sonstige Funktionalität	Die sonstige Funktionalität der Garage ist nicht beeinträchtigt.	0
Ästhetischer Wert	Für den unbefangenen Betrachter verändert sich das Erscheinungsbild der Garage als Nebengebäude durch die tiefere Lage im Gelände nur unwesentlich. Die Beeinträchtigung wird als sehr gering eingestuft.	1
Prestigewert	wie vor	1

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

35

## Beispiel 8a: „zu steile Einfahrt“

### Tabelle zur Ermittlung der Wertminderung

<u>Garage</u>	Gewichtung		Gewichtung	Punkte	Abweichung (G*P)
Gebrauchswert	75 %	Grundriss	15 %	0	0,0 %
		Raumhöhe	10 %	0	0,0 %
		Zufahrt	10 %	5	5,0 %
		Funktionalität	40 %	0	0,0 %
Geltungswert	25 %	Ästhetischer W.	17 %	1	1,7 %
		Prestigewert	8 %	1	0,8 %
Summe:			100 %		7,5 %

⇒ Wertminderung 7,5 % des anteiligen Wertes der Garage

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

36

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

### Beschreibung des Mangels



Oberkante der Fensterbank des **Badezimmerfensters** 1,35 m über Fertigfußboden des Dachgeschosses und damit 25 cm höher als vereinbart.



Fenstergriff und Rollladenband wegen quer vor dem Fenster eingebauter Badewanne erschwert.



Oberkante der Fensterbank der **Schlafzimmerfenster** 1,33 m über Fertigfußboden des Dachgeschosses und damit 23 cm höher als vereinbart.



Umbau wegen erheblichen Eingriffs in die tragende Konstruktion des Dachstuhls nicht möglich.

### Beurteilungskriterien: wie a)

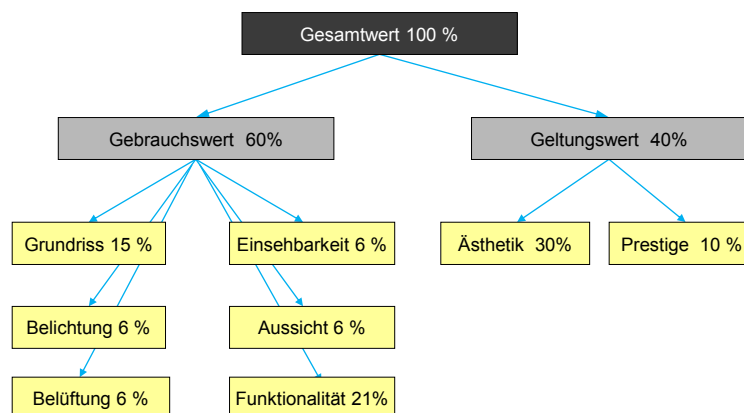
Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

38

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

### Zielbaum zur Aufgliederung des Gesamtwertes des Wohnhauses



Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

39

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

Tabelle: Beurteilung der Teilwerte für das Badezimmerfenster

Teilwert	Beurteilungskriterien	Beurteilung
Grundriss	Der Grundriss ist nicht beeinträchtigt.	0
Belichtung	Die Belichtung ändert sich durch das höher eingebaute Fenster in der Menge nicht, wohl jedoch Zeitpunkt und Einfallswinkel der Sonneneinstrahlung. Die Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.	2
Belüftung	Die Belüftung ist bei gleich großem Fenster unverändert.	0
Einsehbarkeit	Die Einsehbarkeit ist nicht beeinträchtigt.	0
Aussicht	Die Aussicht auf die Straße ist durch das um 25 cm zu hoch eingebaute Fenster erheblich reduziert. Eine durchschnittlich große Person) ist gezwungen, näher an das Fenster zu treten, um auf die Straßen blicken zu können. Die Aussicht vom Rauminnern ist erheblich beschränkt. Die Beeinträchtigung wird als nicht unerheblich eingestuft.	6

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

40

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

Tabelle: Beurteilung der Teilwerte für das Badezimmerfenster

Sonstige Funktionalität	Die sonstige Funktionalität des Badezimmers ist wegen der eingeschränkten Erreichbarkeit des Fensters (Fensterputzen, Öffnen usw.) durch die Lage oberhalb der quer vor der Außenwand eingebauten Badewanne stets beeinträchtigt. Durch die Erhöhung um 25 cm ist die Erreichbarkeit weiter reduziert worden. Das Badezimmer wird nach einer baulicher Funktionsverbesserung in seinen Hauptfunktionen (Waschen, Baden, Toilette) jedoch nicht beeinträchtigt. Insgesamt liegt eine sehr geringe Funktionsbeeinträchtigung vorliegt.	1
Ästhetischer Wert	Für den unbefangenen Betrachter verändert sich das Erscheinungsbild des Badezimmers durch die höhere Lage des Fensters deutlich erkennbar. Die Abweichung wird insgesamt als noch befriedigend eingestuft.	3
Prestigewert	wie vor	3

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

41

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

Tabelle zur Ermittlung der Wertminderung für das zu hoch eingebaute Badezimmerfenster

Badezimmer	Gewichtung	Teilwert	Gewichtung	Beurteilung	Abweichung
Gebrauchswert	60 %	Grundriss	15 %	0	0,0 %
		Belichtung	6 %	2	1,2 %
		Belüftung	6 %	0	0,0 %
		Einsehbarkeit	6 %	0	0,0 %
		Aussicht sonstige	6 %	5	3,0 %
		Funktionalität	21 %	1	2,1 %
Geltungswert	40 %	ästhetischer Wert	30 %	3	9,0 %
		Prestigewert	10 %	3	3,0 %
Summe:			100 %		18,3 %

⇒ Wertminderung 18,3 % des anteiligen Wertes des Badezimmers

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

Tabelle: Beurteilung der Teilwerte für das Schlafzimmerfenster

Teilwert	Beurteilungskriterien	Beurteilung
Grundriss	Der Grundriss ist nicht beeinträchtigt.	0
Belichtung	Die Belichtung ändert sich durch das höher eingebaute Fenster in der Menge nicht, wohl jedoch Zeitpunkt und Einfallswinkel der Sonneneinstrahlung. Die Beeinträchtigung wird wegen der Nordausrichtung und des 2. Fensters in der Giebelseite grundsätzlich als gering eingestuft. Die bei einer Größe dieses Raumes übliche Funktionserweiterung, z. B. Einrichtung eines Schreibtisch-Arbeitsplatzes, ist wegen der reduzierten Belichtung vor dem Fenster erschwert. Insgesamt wird die Beeinträchtigung als noch befriedigend eingeschätzt.	3
Belüftung	Die Belüftung ist bei gleich großem Fenster unverändert.	0
Einsehbarkeit	Die Einsehbarkeit ist nicht beeinträchtigt.	0

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

Aussicht	Das Gaubenster im Schlafzimmer ist das einzige Fenster im Dachgeschoss mit Ausblick auf den Garten. Das 2. Fenster befindet sich in der westlichen Giebelseite mit Blick auf das benachbarte Wohnhaus Nr. 13 und die Garagen. Die Aussicht auf den Garten ist durch das um 23 cm zu hoch eingebaute Fenster erheblich reduziert. Eine durchschnittlich große Person ist gezwungen, näher an das Fenster zu treten, um in den Garten blicken zu können. Die Aussicht vom Rauminnen ist erheblich beschränkt. Die Beeinträchtigung der Aussicht wird insgesamt als erheblich eingestuft.	5
Sonstige Funktionalität	Die sonstige Funktionalität des Schlafzimmers ist nicht beeinträchtigt.	0
Ästhetischer Wert	wenig befriedigend	4
Prestigewert	wie vor	4

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

44

## Beispiel b) „zu hoch eingebaute Fenster“

Tabelle zur Ermittlung der Wertminderung für das zu hoch eingebaute Schlafzimmerfenster

<b>Badezimmer</b>	Gewichtung	Teilwert	Gewichtung	Beurteilung	Abweichung
Gebrauchswert	60 %	Grundriss	15 %	0	0,0 %
		Belichtung	6 %	3	1,8 %
		Belüftung	6 %	0	0,0 %
		Einsehbarkeit	6 %	0	0,0 %
		Aussicht	6 %	5	3,0 %
		sonstige Funktionalität	21 %	0	0,0 %
Geltungswert	40 %	ästhetischer W.	30 %	4	12,0 %
		Prestigewert	10 %	4	4,0 %
Summe:			100 %		<b>20,8 %</b>

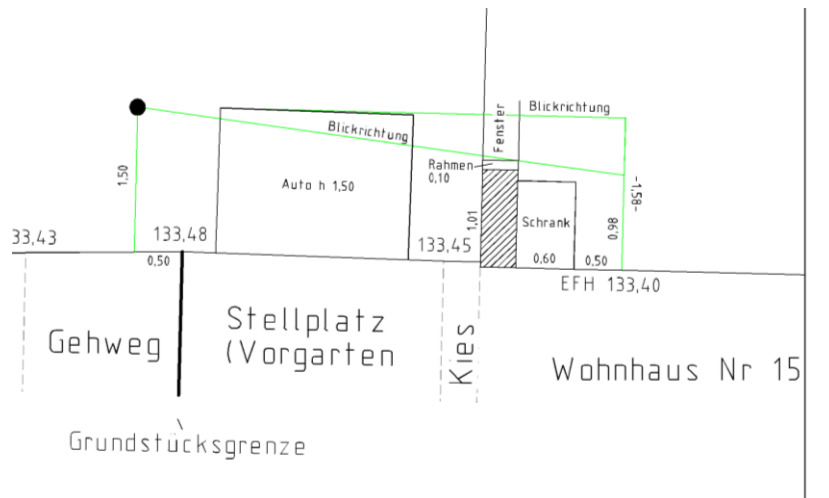
⇒ Wertminderung 20,8 % des anteiligen Wertes des Schlafzimmers

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

45

## Beispiel c) „Esehbarkeit von Straße“



Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

47

## Beispiel c) „Esehbarkeit von Straße“

### Beschreibung des Mangels



Erdgeschoss-Niveau 17 cm tiefer als geplant



stärkere Einsehbarkeit von der Straße aus



verminderte Aussicht auf die Straße und reduzierte Belichtung, vor allem bei Nutzung des PKW-Stellplatzes vor dem Haus

### Beurteilungskriterien und Zielbaum: wie b)

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

48

## Beispiel c) „Einsehbarkeit von Straße“

Tabelle: Beurteilung der Teilwerte für die Küche

Teilwert	Beurteilungskriterien	Beurteilung
Grundriss	Der Grundriss ist nicht beeinträchtigt.	0
Belichtung	Das auf dem Pkw-Stellplatz vor dem Wohnhaus stehende Fahrzeug verdeckt das halbe Küchenfenster (siehe Bild 3). Es handelt sich um einen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatz. Die Häufigkeit der Nutzung des Stellplatzes wird durch den Eigentümer bestimmt. Die Belichtung des Küchenfensters durch das vergleichsweise 17 cm höher stehende Fahrzeug wird etwas beeinträchtigt.	2
Belüftung	Die Abgase eines an- und wegfahrenden Fahrzeugs auf dem Pkw-Stellplatz vor dem Wohnhaus dringen aufgrund des vergleichsweise 17 cm höher befindlichen Auspuffs geringfügig stärker in das geöffnete Küchenfenster.	1

## Beispiel c) „Einsehbarkeit von Straße“

Einsehbarkeit	Die Einsehbarkeit von Passanten in die Küche ist etwas größer als bei 17 cm höherer Lage des Wohnhauses. Die Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.	2
Aussicht	Die Aussicht auf die Straße ist etwas geringer als bei 17 cm höherer Lage des Wohnhauses. Die Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.	2
Sonstige Funktionalität	Die sonstige Funktionalität der Küche ist nicht beeinträchtigt.	0
Ästhetischer Wert	Für den unvoreingenommenen Betrachter verändert sich das Erscheinungsbild der Küche durch die tiefere Lage des Erdgeschosses nur unwesentlich. Die Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.	2
Prestigewert	wie vor	2

## Beispiel c) „Einsehbarkeit von Straße“

Tabelle zur Ermittlung der Wertminderung für das zu hoch eingebaute Schlafzimmerfenster

Badezimmer	Gewichtung	Teilwert	Gewichtung	Beurteilung	Abweichung
Gebrauchswert	60 %	Grundriss	15 %	0	0,0 %
		Belichtung	6 %	2	1,2 %
		Belüftung	6 %	1	0,6 %
		Einsehbarkeit	6 %	2	1,2 %
		Aussicht sonstige	6 %	2	1,2 %
		Funktionalität	21 %	0	0,0 %
Geltungswert	40 %	ästhetischer W.	30 %	2	6,0 %
		Prestigewert	10 %	2	2,0 %
Summe:			100 %		12,2 %

⇒ Wertminderung 12,2 % des anteiligen Wertes der Küche

## Beispiel c) „Einsehbarkeit von Straße“

### Wertverhältnisse der Wohnräume

- Wohnfläche (anrechenbare Grundfläche)
- Wohnwert (Wertschätzung i. S. von Geltungswert) als individuelle Beurteilung des Sachverständigen, Beispiel hier:
  - Wohnwert 1,0 für Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Gäste-/Kinderzimmer, Badezimmer
  - Wohnwert 0,75 für Gästetoilette
  - Wohnwert 0,50 für Dielen und Ankleidezimmer
  - Wohnwert 0,25 für Nebenräume (HWR, Abstellraum)

⇒ Wertanteil = Wohnfläche \* Wohnwert /  $\Sigma$  Wohnwerte



## Beispiel b) u. c) Minderwert (Ergebnis)

### Wertanteile der Wohnräume

Raum	Wohnfläche	Wohnwert	Produkt	Wertanteil
Wohnzimmer	29,42 m <sup>2</sup>	1,00	29,42 m <sup>2</sup>	32,97 %
Küche	8,43 m <sup>2</sup>	1,00	8,43 m <sup>2</sup>	9,45 %
Schlafzimmer	20,76 m <sup>2</sup>	1,00	20,76 m <sup>2</sup>	23,27 %
Badezimmer	8,44 m <sup>2</sup>	1,00	8,44 m <sup>2</sup>	9,46 %
HWR	3,79 m <sup>2</sup>	0,25	0,95 m <sup>2</sup>	1,06 %
usw.				
<b>Summe</b>	<b>102,35 m<sup>2</sup></b>		<b>89,22 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

53

## Beispiel b) u. c) Minderwert (Ergebnis)

### Zusammenfassung der Ergebnisse

Rechenregel: Wertmind.(Gebäude) = Wertanteil \* Wertminderung (Raum)

Raum	Wertanteil an Gebäude	Wertminderung eines Raums	Wertminderung des Gebäudes, gesamt
Küche	9,45 %	12,2 %	1,2 %
Schlafzimmer	23,27 %	20,8 %	4,8 %
Badezimmer	9,46 %	18,3 %	1,7 %
<b>Summe</b>			<b>7,7 %</b>

⇒ Wertminderung aus b) und c):

7,7 % des Wertes des geschuldeten Einfamilienhauses

Auf dieser Grundlage haben sich die Parteien geeinigt.

Aachen, 02.06.2014

Verm.Ass. Dipl.-Ing. K.-H. Bedorf

54

**Achtung:**

Das gezeigte Verfahren ist nur zulässig,  
wenn hinreichend Vergleichsparametern  
fehlen oder vorhandene völlig ungeeignet  
sind!

Eine qualifizierte Recherche über  
den eigenen Kenntnisstand hinaus kann  
hierdurch nicht ersetzt werden!

! k.o.-Eigenschaften sind zu beachten.