

TEXTBEISPIEL ZU VERKEHRSWERTERMITTLUNGEN

4.3.3.3 und 4.3.12

Der folgende Text ist ein Auszug aus einem Parteiengutachten .

Vor Gericht sind diverse Verkehrswertermittlungen eines Maklers vorgelegt worden, in denen der Makler nach meiner Auffassung zu unbegründet hohen Verkehrswerten gelangt.

Ich begründe im Folgenden, warum die Gutachten falsch sind und wie mein Auftraggeber gegen die Gutachten argumentieren kann.

Der Text bezieht sich auf Gutachten, die Werte aus dem Jahr 2000 betreffen und daher in DM ausgedrückt sind.

ALLGEMEINES

Mangelnde Nachvollziehbarkeit.

Die mir zur Stelluzngnahme vorgelegten Gutachten des Maklers stellen eine Mischung zwischen richtigen, halbrichtigen und falschen Ansätzen dar. Sie sind vor allem in weiten Teilbereichen nicht nachvollziehbar.

Nicht nachvollziehbar sind die zitierten Bodenrichtwerte.

Es handelt sich, wie der Name schon sagt, um Richtwerte (die sich auch noch auf unbebaute Grundstücke beziehen) und diese Richtwerte beziehen sich entweder auf eine bestimmte Gegend oder auch auf ein bestimmtes Grundstück.

In jedem Einzelfall sind bei der Anwendung oder Modifizierung des Richtwertes nicht nur die etwa unterschiedliche Geschoßflächenzahl sondern auch die Ausrichtung, die Belichtung, der Verkehrslärm und andere Faktoren angemessen zu berücksichtigen.

Eine solche Berücksichtigung ist in den Gutachten, die der Makler für das Gericht erstellt hat, nirgends erkennbar.

Nicht nachvollziehbar sind ferner die Kostenansätze für den Reparaturstau.

Eine pauschalere Bezifferung solcher Ansätze mag bei normal unterhaltenen Gebäuden und im Zuge einer normalen Verkehrswertermittlung angehen.

Wenn aber der Gutachter im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit sehr stark

abweichenden Verkehrswerten konfrontiert ist, sollte man eigentlich annehmen, daß er der Höhe möglicher Bauschäden besondere Aufmerksamkeit widmet und diese Frage auch besonders beleuchtet.

Dies geschieht jedoch nicht. Die Kostenansätze für Reparaturen sind nicht differenziert.

Schließlich sind die Vergleichspreise nicht nachvollziehbar, zu denen regelmäßig angegeben wird, der Gutachter könne aus Datenschutzgründen nichts Genaueres mitteilen.

Zunächst ist zu bezweifeln, ob eine solche Geheimhaltung auch für vor Gericht zu nutzendes Gutachten einzuhalten ist.

Darüber hinaus : Verbietet der Datenschutz etwa dem Gutachter folgende Angaben zu machen :

X-Straße zwischen Hausnummern 10 und 20, Südseite. Bauzeit vor 1914 ?

Unterhaltungszustand

Wohnungsgrößen von - bis ?

Wer hindert den Gutachter daran mitzuteilen, ob es sich bei dem Vergleichswert um wirklich gehandelte (wann ?) oder geschätzte Preise handelt ?

Keine differenzierte Berücksichtigung des Bauzustandes

Die Gutachten gehen auf die tatsächlichen Qualitäten bzw. Mängel und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen kaum ein.

a) Ganz allgemein vernachlässigt der Gutachter Y.Y. den schlechten bis sehr schlechten Unterhaltungszustand der Gebäude.

Er geht auch nicht auf ungewöhnliche und negativ zu bewertende Aspekte hinsichtlich der Grundrißstruktur sowie hinsichtlich der teilweise ungewöhnlichen Lagen der Grundstücke selbst ein sondern beschönigt teilweise die Situation.

Hinsichtlich des Gebäudes Wohlwillstraße heißt es z.B. " Zu dem Gebäude gehört ein kleiner Innenhof" - gemeint ist ein 1,2 m x 4,0 m großer Lichtschacht.

Auch in Hamburg gilt so etwas in der Regel nicht als Innenhof.

b) Die erkennbar sehr ungleichmäßige Ausstattung innerhalb eines Gebäudes dürfte eigentlich zu überdurchschnittlich hohem Verwaltungsaufwand führen. Die Frage wird seitens des Gutachters nicht diskutiert.

Nicht belegter, in der durchgeführten Form unzulässiger Vergleich mit sonst erzielten Preisen.

Ein Vergleich mit sonst erzielten Preisen ist nur zulässig, wenn eine Vergleichbarkeit gewährleistet ist oder durch Zu- und Abschläge hergestellt wird (§ 14 WertV).

In allen Gutachten wird auf nicht näher belegte Immobilien verwiesen, die zu Preisen gehandelt worden seien, ähnlich dem ermittelten Preis.

Dies soll der Beweis für die Angemessenheit der Berechnung sein.

Dabei wird verschwiegen, daß es bei Häusern aus dieser Bauzeit nicht nur die erwähnten Gebäude gibt, die zu Preisen zwischen 1.600,- DM / qm und 2.500,- DM / qm gehandelt wurden, sondern daß es daneben natürlich auch Gebäude gibt, die abgerissen wurden, um Neubauten Platz zu machen.

Hätten auch diese Abrißgebäude den Vergleichswert von 1.600,- bis 2.500,- DM / qm Nutzfläche gehabt , dann wäre bei gleicher GFZ dieser Wert plus Abrißkosten von ca 100 DM / qm die Vorbelastung für neu zu erstellende Nutzflächen gewesen.

Der Wert wäre dann der Einstandspreis für das Grundstück.

In den hier zu beurteilenden relativ einfachen Lagen waren (1990) maximal bis zu 900 DM / qm Nutzfläche bzw. 500,- bis 700 ,-DM / qm BGF durchsetzbar, nicht aber 1.700,- bis 2.600,- DM / qm BGF.

Die Preise 500,- - 700,- DM / qm BGF korrelieren sehr genau mit den Bodenrichtwerten, wenn man diese auf die entsprechende GFZ umrechnet.

Man kann bei allen drei Objekten davon ausgehen, daß im Falle eines Neubaus keine wesentlich höhere GFZ durchsetzbar gewesen wäre, als sie unter Bestandsschutz bereits existierte.* Folglich ergibt sich bei einer sehr schlechten Bausubstanz ein Preis der sehr nahe am Bodenwert liegt, nicht aber ein Preis der sich aus den (noch) erzielten Mieten unmittelbar ableitet.

* In Einzelfällen ist für einen Neubau evtl. auch mit einer niedrigeren GFZ zu rechnen, da die Bebauung dichter und höher ist, als dies nach B-Plan und Bauordnungsrecht zulässig ist, da baurechtlich notwendige Abstände nicht vorhanden sind ! Von dieser relativ restriktiven Auslegung ist jedenfalls für das Jahr 2000 in der Regel auszugehen.

Nicht ausreichende Berücksichtigung von Baumängeln und mittelfristiger Marktentwicklung.

a) Bei allen Wertermittlungsverfahren nach WertV ist der technische Bauzustand gebührend zu berücksichtigen.

Dies kann man bei neueren Gebäuden und einer normalen Unterhaltung durch pauschale Abschläge durchführen - wenn man in der Lage ist, den Bauzustand fachgerecht beurteilen zu können.

Bei Gebäuden, bei denen der Allgemeinzustand schlecht bis sehr schlecht ist oder einzelne Bauteile besonders starke Schädigungen aufweisen, geschieht dies fachgerecht durch eine Kostenschätzung für einzelne Bauteile.

Im Falle von Altbauten ist es sinnvoll, zuvor eine relativ genaue Bestandsanalyse durchzuführen.

Die Notwendigkeit der Berücksichtigung besonderer Reparaturennotwendigkeiten ergibt sich u.a. aus § 19 WertV.

In den Gutachten Y.Y. ist weder eine Analyse des Zustandes noch eine nachvollziehbare Schätzung der Reparaturkosten vorhanden.

b) Die anzusetzenden Mieten gehen gem. § 16 (1) WertV von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag aus.

Nachhaltig sind Erträge in einem sich entwickelnden Markt nur erzielbar, wenn die Immobilien bestimmte, übliche Standards einhalten.

Teilweise wird die Einhaltung solcher Standards auch gesetzlich vorgeschrieben.

Wenn Wohnungen aus heutiger Sicht gravierende Nachteile haben (z.B. WC außerhalb der Wohnung oder Ofenheizung), dann muß die Ausstattung verbessert werden, um am Markt langfristig bestehen zu können, d.h. nachhaltig vermieten zu können.

Erst wenn umfassend derartige Anpassungen durchgeführt worden sind, dann kann man auch wirtschaftlich von einer deutlich verlängerten Restlebensdauer ausgehen.

Die vorliegenden Gutachten berücksichtigen die bestehenden technischen Mängel in der Regel in völlig unzureichender Weise.

Unzulässige Verlängerung der wirtschaftlichen Restlebensdauer

Der Gutachter geht darüber hinaus unzulässig von einer "Verjüngung" der Gebäude um ca 50 Jahre aus, obwohl die Kosten für wertverbessende Umbauten und Nachbesserungen nicht gegengerechnet werden. Das ist fachlich falsch.

Diese Nichtbeachtung negativer Aspekte gepaart mit einer willkürlich angesetzten "Verlängerung" der wirtschaftlichen Lebensdauer führt zu unrealistischen hohen Ertrags- und Verkehrswerten.

Alle Fehlsätze sind werterhöhend

Die Gutachten sind nicht etwa eine Mischung aus Fehleren und problematischen Ansätzen, die sich gegenseitig ausgleichen. Es werden durchgehend Annahmen getroffen, die werterhöhend sind:

1. Zu hohe Grundstückswerte ohne Berücksichtigung der Einzellage.
2. zu geringe Bewirtschaftungskosten
3. Niedrige Zinssätze
4. Nichterkennen oder Verschweigen von Reparaturnotwendigkeiten.
5. Unzulässige Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
6. Vergleiche mit Nicht-Vergleichbarem.

Das Konglomerat dieser Faktoren zusammen führt zu Werten, die einen nachhaltigen Ertragswert nicht widerspiegeln und viel zu hoch sind.

Besonders gravierend sind die Auswirkungen von 3. und 5.

Wenn z.B. auf Grund der Mängel und des Allgemeinzustandes ohne Reparatur und Sanierung von einer wirtschaftlichen Restlebensdauer von 20 Jahren auszugehen ist und gem. WertR 76/91 bzw. WertR 2002 eine Verzinsung von 5,0 % anzusetzen ist, dann ergibt sich ein Vervielfältiger von 12,45.

Setzt man nun z.B. eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 54 Jahren an und einen Zinssatz von 4,5 % so ergibt sich ein Vervielfältiger von 20,16. Er liegt also fast beim Doppelten des üblicherweise anzusetzenden Faktors.

Diese Rechenmanipulation, gekoppelt mit niedrigen Bewirtschaftungskosten und zu niedrig angesetzten Reparaturkosten ergibt angebliche Ertragswerte, die ein Mehrfaches eines