

Formulare zur methodischen Ermittlung von Wertminderungen

Die Ermittlung von Wertminderungen bei Schäden, deren Beseitigung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, ist stets problematisch. Gilt es doch Leistungen zu bewerten, die meist nicht eindeutig quantifizierbar sind oder zu sein scheinen.

Wertminderungen dürfen jedoch nur dann vorgeschlagen werden, wenn die Funktionsfähigkeit der Leistung, z. B. Dichtigkeit eines Ölwanneanstriches oder die sichere Befestigung von abgehängten Gipskartondecken, trotz Mängeln, gewährleistet ist. Die folgenden Abbildungen (nach Prof. Rainer Oswald, AIBau) sind ein Vorschlag zur Ermittlung der Angemessenheit von Nachbesserungen oder Wertminderung bei optischen Beeinträchtigungen.

Abb.1: **Optischer Mangel**
Matrix zur Bewertung der
Hinnehmbarkeit

AIBau Oswald		Gewicht des optischen Erscheinungsbildes			
		sehr wichtig	wichtig	eher unbedeutend	unwichtig
Grad der optischen Beeinträchtigung	auffällig				
	gut sichtbar	nicht hinnehmbar			
	sichtbar			hinnehmbar	
	kaum erkennbar				Bagatelle

(Quelle: „Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden“ (Oswald/Abel) Bauverlag, Wiesbaden und Berlin)

Abb.2: **Technischer Mangel**
Matrix zur Beurteilung der
Hinnehmbarkeit

AIBau Oswald		Bedeutung des Merkmals für die Gebrauchstauglichkeit			
		sehr wichtig	wichtig	eher unbedeutend	unwichtig
Grad der Beeinträchtigung der Funktion	sehr stark				
	deutlich	nicht hinnehmbar			
	mäßig			hinnehmbar	
	geringfügig				Bagatelle

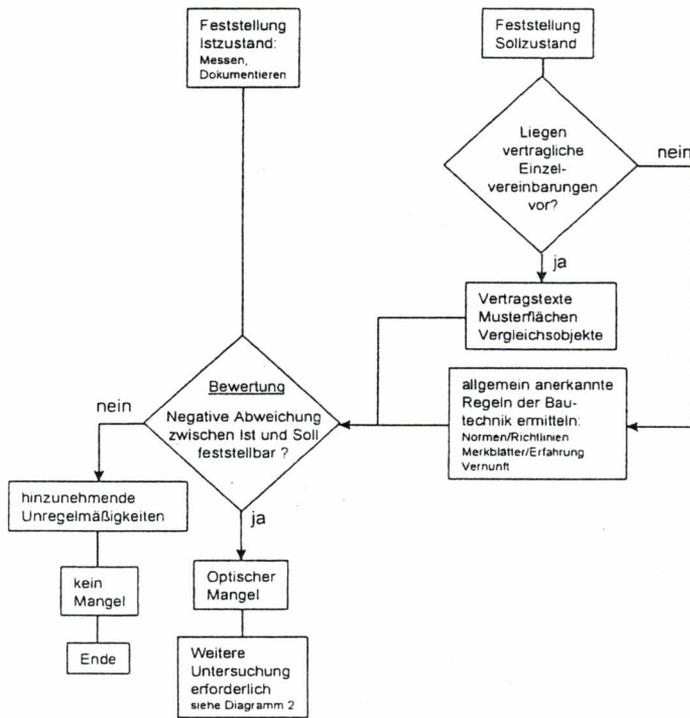
(Quelle: „Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden“ (Oswald/Abel) Bauverlag, Wiesbaden und Berlin)

Damit nicht subjektive Meinungen Einzelner alleiniger Maßstab für die Beurteilung und Bewertung von Minderungen bleiben, sind innerhalb der letzten Jahre kontinuierlich Formblätter in den Arbeitskreisen der Sachverständigen des Maler- und Lackiererhandwerks entwickelt worden. Diese Vorschläge sollen als Grundlage für eine sachlich fundierte, nachvollziehbare Ermittlung von Minderwerten dienen.

Dabei wird davon ausgegangen, daß Leistungen nach Gebrauchs- und Geltungsfunktionen zu beurteilen sind (Funktionsanalyse). Gebrauchsfunktionen (Technik) gewährleisten die Erfüllung einer geforderten Leistung, z. B. Wetterschutz durch einen Fassadenanstrich. Die Geltungsfunktionen (Optik) umfassen die standard

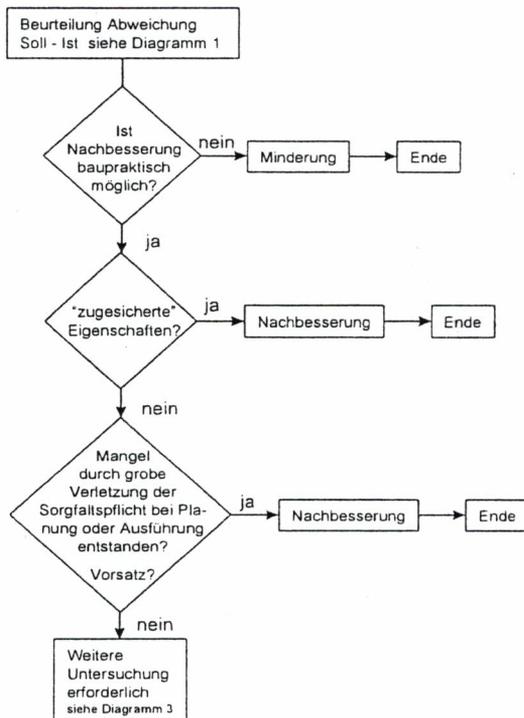
mäßigen Anforderungen an die Ansehnlichkeit/Schönheit der handwerklichen Leistung.

Diagramm 1: **Liegt überhaupt ein optischer Mangel vor?**



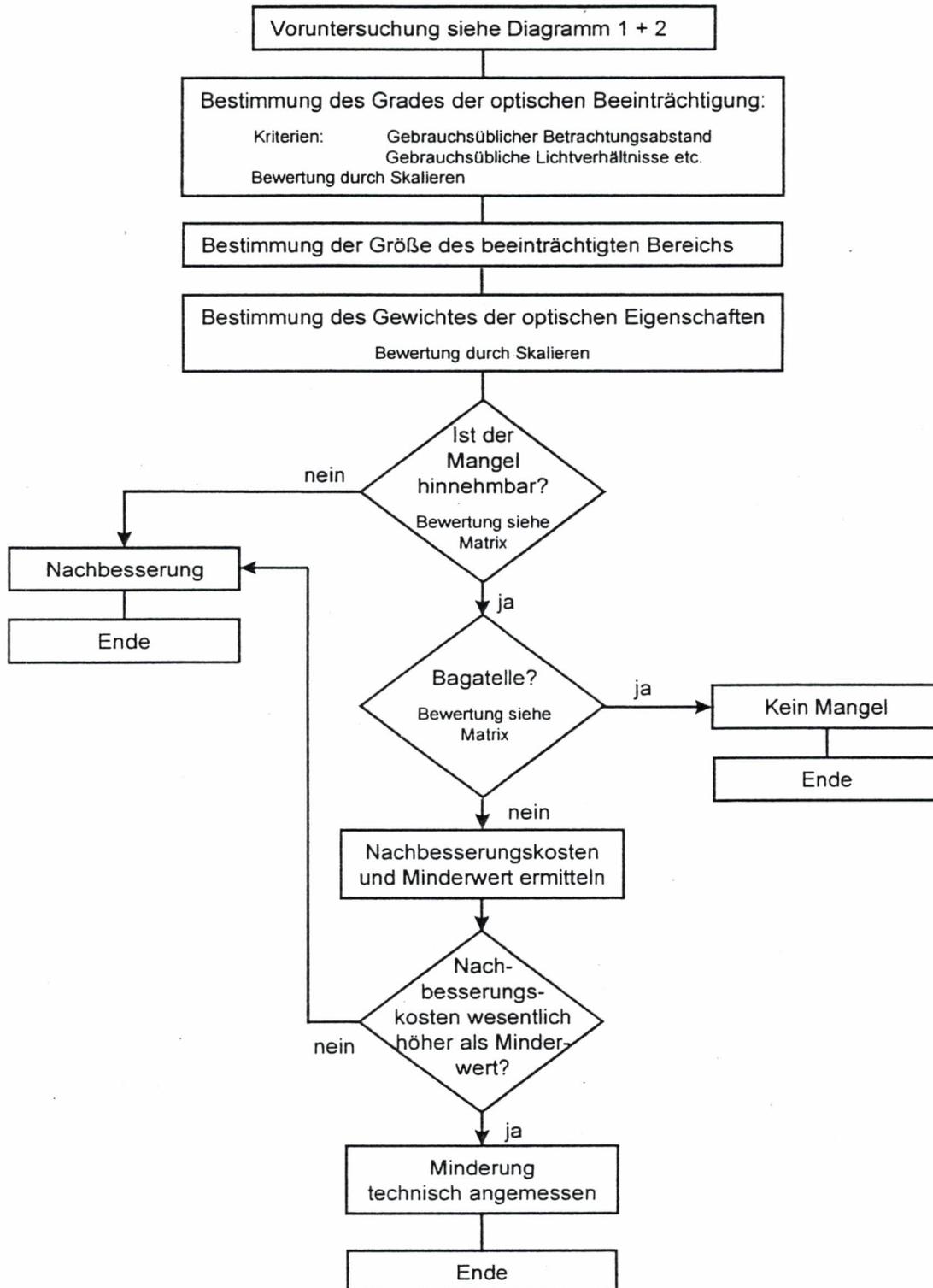
(Quelle: „Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden“ (Oswald / Abel) Bauverlag, Wiesbaden und Berlin)

Diagramm 2: **Beurteilung der Notwendigkeit / Unmöglichkeit einer Nachbesserung**



(Quelle: „Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden“ (Oswald / Abel) Bauverlag, Wiesbaden und Berlin)

Diagramm 3: **Beurteilungsschritte zur Ermittlung der Angemessenheit einer Nachbesserung oder einer Minderung**



(Quelle: „Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden“ (Oswald / Abel) Bauverlag, Wiesbaden und Berlin)

Um auch dem im Maler- und Lackiererhandwerk häufig im Vordergrund stehenden repräsentativen Charakter einer fertigen Leistung bei Minderungen nicht nur subjektiv, sondern auch objektiv gerecht werden zu können, ist zusätzlich ein Beiblatt entwickelt worden, das diesem Umstand Rechnung trägt.

Erläuterungen zum Gebrauch der Formblätter und des Beiblattes:

Die Minderwertermittlung gliedert sich in 2 Teile:

- 1.) Formblatt: Ermittlung der leistungsspezifischen Wertminderung, gegliedert nach Gebrauchsfunktion/Technik und Geltungsfunktion/Optik.
- 2.) Beiblatt: Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung aufgrund der repräsentativen Funktion des Objektes.

Das Formblatt 1.0 ist ein Leerformular, in das Bewertungen nach Ermessen des Sachverständigen eingetragen werden können, für die es noch keine Beispiele in der Sachverständigenmappe gibt.

Die Beispiele auf den Formblättern 1.1 - 1.7 sind bereits mit Werten versehen, die die Beurteilung/Bewertung einzelner Leistungsteile prozentual gewichten. Die eingesetzten Zahlen können als Leitfaden dienen, sie zeigen mögliche Sollwerte auf. Der Sachverständige ist nun gehalten, zu prüfen, ob die Bewertungskriterien und ihre Gewichtung für seine Aufgabe zutreffen. Alsdann hat er den tatsächlich vorgefundenen Zustand/Ist-Wert der Leistung zu erfassen. Die Differenz zwischen Soll- und Ist-Wert ergibt die Wertminderung aufgrund handwerklicher Ausführungsmängel.

Auf die im Formblatt erarbeitete Wertminderung in €/m², m oder Stück, kann mit Hilfe des Beiblattes eine zusätzliche Wertminderung in €/m², m oder Stück für die repräsentative Funktion ermittelt werden. Die Summe beider Bewertungen ergibt dann die Gesamtwertminderung.

Zusammenfassung:

Die Methode ist geeignet, die Ermittlung von Wertminderungen zu rationalisieren. Die Anwendung in der Praxis hat gezeigt, dass nachvollziehbare Kriterien zur Wertfindung gefunden werden können, die auch dem Laien den Wert der ermittelten Minderungen transparenter und verständlicher machen.

Anlagen

- 1 Leerformular (Formblatt 1.0)
- 8 Bewertungsbeispiele (Formblätter 1.1 bis 1.7)

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom**Beispiel:**

Deckenkonstruktionen mit Mineralfaserplatten, Leichtmetallplatten oder Paneelen

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Unterkonstruktion	z. B. 30		
Technische Funktion	z. B. 10		
Befestigungsabstände	z. B. 10		
Anschlüsse	z. B. 10		
Gesamt Technik	z. B. 60		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Ebenheit der Flächen/ DIN 18202	z. B. 10		
Anordnung d. Konstruktion im Raum	z. B. 10		
Schadensfreiheit (Platten / Profile)	z. B. 10		
Anschlüsse / Fugen	z. B. 10		
Gesamt Optik	z. B. 40		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom**Beispiel:**

Gipskartonplatten - Decken/ Ständerwände/ Vorsatzschalen

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Unterkonstruktion	z. B. 30		
Technische Funktion	z. B. 15		
Risselfreiheit	z. B. 10		
Beplankungsanordnung	z. B. 5		
Befestigungsabstände	z. B. 5		
Spachtelung der Fugen	z. B. 5		
Stoßausbildung/ Anfasen v. GKP	z. B. 5		
Fugen und Anschlüsse	z. B. 5		
Gesamt Technik	z. B. 80		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Ebenheit der Flächen/ DIN 18202	z. B. 10		
Spachtelung	z. B. 5		
Ausbildung von Ecken und Kanten	z. B. 5		
Gesamt Optik	z. B. 20		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom**Beispiel:**

Fertige Wandbekleidungen nach DIN EN 233

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Untergrundvorbereitung, DIN 18202	z. B. 15		
Verklebung / Haftung	z. B. 10		
Eckenverklebung	z. B. 5		
Lotrechte Verklebung	z. B. 5		
Falten-, Blasenfreiheit	z. B. 5		
Gesamt Technik	z. B. 40		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Scharfe Begrenzung v. Anschlüssen	z. B. 10		
Stoß- oder Nahtausbildung	z. B. 15		
Muster (Rapport, sturzverklebt, usw.)	z. B. 10		
beschädigungs- und knickfrei	z. B. 5		
Strukturerhaltung	z. B. 5		
Anordnung des Musters	z. B. 5		
Farbtongleichheit auf einer Wand	z. B. 5		
Verklebung (keine Reste auf Sichtflächen)	z. B. 5		
Gesamt Optik	z. B. 60		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom

Beispiel:

Wandbekleidungen für nachträgliche Behandlung nach DIN EN 234

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Untergrundvorbereitung, DIN 18202	z. B. 15		
Verklebung / Haftung	z. B. 10		
Eckenverklebung	z. B. 10		
Falten-, Blasenfreiheit	z. B. 10		
Lotrechte Verklebung	z. B. 4		
Gesamt Technik	z. B. 49		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Stoß- oder Nahtausbildung	z. B. 18		
Strukturerhaltung	z. B. 18		
Scharfe Begrenzung v. Anschlüssen	z. B. 10		
beschädigungs- und knickfrei	z. B. 5		
Gesamt Optik	z. B. 51		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom

Beispiel:
Innenputz

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Putzdicke	z. B. 20		
Festigkeit	z. B. 20		
Risselfreiheit	z. B. 10		
Techn. Funktion	z. B. 20		
Gesamt Technik	z. B. 70		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Ebenheit der Flächen/ DIN 18202	z. B. 10		
Gerade Kanten	z. B. 10		
Oberfläche / Struktur	z. B. 10		
Gesamt Optik	z. B. 30		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom

Beispiel:
Außenputz

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Putzdicke	z. B. 20		
Festigkeit	z. B. 20		
Risselfreiheit nach DIN 18550	z. B. 20		
Gesamt Technik	z. B. 60		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Strukturgleichheit	z. B. 20		
Ebenheit nach DIN 18202	z. B. 5		
Farbton	z. B. 10		
Gerade Kanten	z. B. 5		
Gesamt Optik	z. B. 40		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom

Beispiel:
Korrosionsschutz

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Haftung	z. B. 30		
Oberflächenvorbereitung	z. B. 25		
Schichtdicke (Nutzungsdauer)	z. B. 20		
Reihenfolge/ Anzahl d. Arbeitsgänge	z. B. 5		
Auswahl der Beschichtungsstoffe	z. B. 5		
Beschichtung (poren- u. kraterfrei)	z. B. 5		
Gesamt Technik	z. B. 90		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Farbtonbeständigkeit	z. B. 4		
Glanzgrad	z. B. 4		
Oberflächenzustand	z. B. 2		
Gesamt Optik	z. B. 10		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen:

Ermittlung der Wertminderung - Anlage zum Gutachten Nr. vom

Beispiel:

Wärmedämm- Verbundsystem

GEBRAUCHSFUNKTION

Sachwertermittlung/Technik	Soll %	Ist %	Soll - Ist = Wertminderung %
Dämmstoffdicke	z. B. 15		
Verklebung/Dübelung der Platten	z. B. 15		
Armierungsschicht	z. B. 10		
Rissefreiheit	z. B. 15		
Fugen/Anschlüsse	z. B. 10		
Oberputzdicke, inkl. Vorbehandlung	z. B. 5		
Gesamt Technik	z. B. 70		

GELTUNGSFUNKTION

Optik/Aussehen	Soll %	Ist %	Wertminderung %
Strukturgleichheit	z. B. 10		
Farbton/Fleckenfreiheit	z. B. 5		
Ecken-/ Kantenausbildung	z. B. 5		
Ebenheit der Flächen/DIN 18202	z. B. 10		
Gesamt Optik	z. B. 30		

Funktionswert/ Wertminderung	100		
---	-----	--	--

Bemerkungen: