

Erweiterung der Sachverständigentätigkeit:

Bewertung von Schäden an Gebäuden

Durch die verstärkte Neubautätigkeit, energieeffiziente Bauweisen, verkürzte Bauzeiten und Einsatz von weniger qualifiziertem Personal kommt es in den letzten Jahren immer häufiger zu Baumängeln und Bauschäden.

Die Einschätzung von Schadensursachen und deren Auswirkungen, die Behebung und der entsprechenden Quantifizierung ist Gegenstand unserer Gutachtertätigkeit. Wir haben uns auf folgende Fachgebiete spezialisiert:

- Schäden durch Wärme, Feuchte und Tauwasser
- Schäden durch Schimmelbildung
- Schäden an Fassaden, Wänden und Decken
- Schäden an Böden, Estrichen und Bodenbelägen
- Schäden an Dächern

Um Schäden an Gebäuden schon während der Ausführung zu erkennen und sie so zu vermeiden empfehlen wir eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch unseren Sachverständigen.

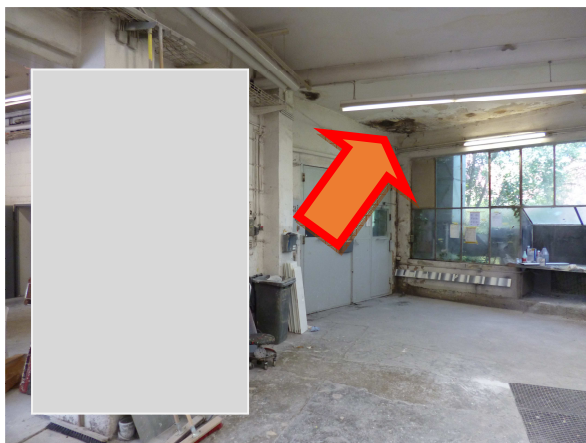


Foto: Wasserschäden an der Decke

Herr Elmar Schäfer hat die Fachfortbildung zum Sachverständigen für Schäden an Gebäuden in diesem Sommer an der Akademie der Ingenieure AkadIng in Ostfildern mit Erfolg absolviert und abgeschlossen.

Elmar Schäfer

Besichtigungsbericht an vdp-Empfehlungen angepasst

Im März 2014 gab der Verband der Deutschen Pfandbriefbanken eine Empfehlung zur Durchführung von Objektbesichtigungen heraus.

Diese Empfehlungen sind vor allem dann relevant, wenn zwischen Wertermittler und Besichtiger keine Personenidentität besteht. Unser Besichtigungsprotokoll liefert den Banken/Bewertern eine Vielzahl bewertungsrelevanter Informationen. Die De-luxe-Variante liefert dem Besteller alle Informationen für eine zügige desktop-Bewertung ab einem Nett honorar in Höhe von nur 450,00 €.

Je nach Besichtigungsauftrag übernehmen wir auch kleinere Rechercheaufträge (Baulasten u.ä.), analysieren Teilungserklärungen, Bebauungspläne und sonstige Unterlagen.

Da die Besichtigung nicht an ungelernete Hilfskräfte delegiert wird, ist ein entsprechendes Niveau des Besichtigungsberichtes sichergestellt – ebenfalls eine Forderung des vdp-Papiers und der BelWertV.

Ein Muster unseres Besichtigungsprotokolls finden Sie unter [www.hsp-immowert.de/unsere_Leistungen/für Banken](http://www.hsp-immowert.de/unsere_Leistungen/für_Banken).

Oliver Holz

Neues aus der Rechtsprechung:

Auf finanzielle Schwierigkeiten einzelner Wohnungseigentümer kann keine Rücksicht genommen werden, wenn eine sofortige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums eines (nach WEG aufgeteilten) Mehrfamilienhauses erforderlich ist.

Das war die Kernaussage eines im Oktober 2014 ergangenen Urteils des Bundesgerichtshofs.

Aufgrund einer fehlerhaften Bauausführung konnte die Eigentümerin ihre in einem Dreifamilienhaus gelegene Kellergeschosswohnung nicht mehr nutzen. Während das Amtsgericht der Klägerin recht gab und die Beklagten dazu verurteilte, einer Sonderumlage in Höhe von 54.500 € zur Behebung der Feuchtigkeitsschäden in der Kellerwohnung zuzustimmen, hob das Landgericht das Urteil auf, da die Summe die Obergrenze der Miteigentümer überschreite.

Der BGH wiederum hob dieses Urteil wieder auf. Jeder Wohnungseigentümer kann die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beanspruchen, heißt es in der Presseerklärung 146/2014 des BGH.

Allerdings ist weiterhin zu beachten, dass die erforderliche Maßnahme den Geboten der Wirtschaftlichkeit Rechnung trägt. So ist durchaus auch auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Beteiligten zu achten. Im vorliegenden Fall war es aber so, dass die Klägerin ihr Eigentum aufgrund der Schwere der Baumängel nicht mehr nutzen konnte – möglicherweise war sogar das gesamte Gebäude in Gefahr. In diesem Fall liegen demnach die Interessen in Bezug auf eine ordentliche Instandsetzung klar vor den Interessen der Eigentümer, die nur

über begrenzte finanzielle Mittel verfügen.

Dieses Urteil zeigt wiederum, wie wichtig ein genauer Blick auf die wirtschaftlichen Verhältnisse einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Daher empfehlen wir, nicht nur die vorhandene Substanz zu begutachten, sondern auch die wirtschaftliche Situation der WEG in Ausganschein zu nehmen. Insbesondere sollte auf das Vorhandensein einer Instandhaltungsrücklage – auch bei kleinen Einheiten – geachtet werden.

Fehlt diese, ist aus unserer Sicht ein Wertabschlag durchaus gerechtfertigt.

Ein Blick in die Jahresabrechnung gibt erste Anzeichen, ob die Eigentümergemeinschaft solvent ist. Bestehen größere Hausgeldrückstände seitens der Eigentümer, ist größte Vorsicht geboten.

In diesem Zusammenhang sei auch nochmal an ein BGH – Urteil aus dem Jahr 2007 erinnert (V ZB 18/07). Damals wurde festgestellt, dass „der einzelne Eigentümer (...) sein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht nicht durch Verzicht aufgeben (kann)“. Dem Urteil liegt der Gedanke zugrunde, dass es keine herrenlose Rechte und Pflichten geben könne, daher kann sich niemand aus einer Wohnungseigentümergeinschaft „davonstehlen“. Dass eine Wohnung auch mal nicht mehr veräußerungsfähig sein kann, ist ein wirtschaftliches Problem, das der veräußerungswillige Eigentümer hinzunehmen habe.

Oliver Holz

Impressum:

Herausgeber:

Holz, Schäfer & Partner

Hardter Str. 54

72649 Wolfschlügen

Tel.: 07022 217 448

hsp-immowert@t-online.de

Autor:

Oliver Holz, 72654 Neckartenzlingen