

DER RED REPORT

Liegenschaftsschäden & Erforderliche Sorgfalt

Hilfsmittel zur Analyse beschädigter Grundstücke

Die Wertminderung ist die Differenz zwischen dem Wert einer Liegenschaft vor und nach einer Beschädigung oder Enteignung. Es gibt buchstäblich hunderte von Umständen, die den Wert von Liegenschaften negativ beeinflussen können. Dazu gehören unter anderem etwa Verseuchung der Umwelt, Konstruktionschäden, geotechnische Aspekte, Enteignungen, Verschlechterung der wirtschaftlichen Grosswetterlage, Entwicklungen in der Nachbarschaft und Naturkatastrophen. Während Identifizierung, Kategorisierung und Analyse dieser zahlreichen nachteiligen Umstände oder Negativumstände (NU) erdrückend erscheinen mag, so wird sie doch leicht zu handhaben, wenn die grundlegenden Schritte und die Auswirkungen auf den Wert in logischer Folge beachtet und erwogen werden.

Die grundlegenden Hilfsmittel für eine NU-Analyse sind die *NU-Matrix*, das *NU-Modell*, die *Bell-Tafel* und die *Drei NU-Wert-Annäherungswege*.

DIE NU-MATRIX

Die *NU-Matrix* umreißen die drei Schritte der Analyse und der ihr verwandten Belange, welche bei jedem NU berücksichtigt werden sollten. Diese Schritte sind:

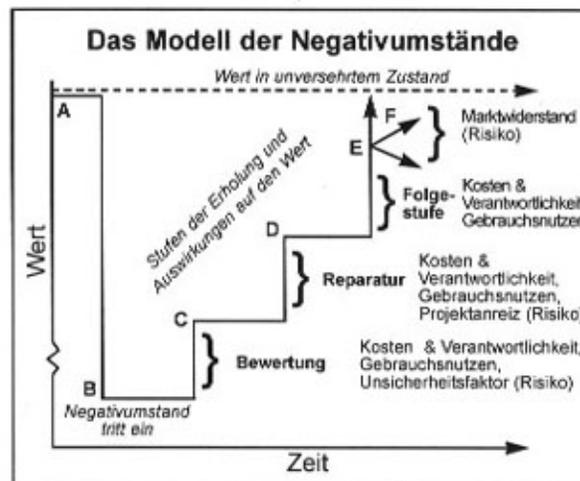
NEGATIVUMSTÄNDE MATRIX				
Stufen auf der NU Matrix				
		Schadensfestsetzung	Reparatur	Folgestufe
Kernfragen	Kosten	Kosten der Schadensfestsetzung & Verantwortlichkeit Ingenieureprüfungen	Reparaturkosten & Verantwortlichkeit Unvorhergesehene Mediation bei Reparaturen	Folgestufekosten & Verantwortlichkeit Überprüfung von Operationen & Instandhaltung (O&I)
	Gebrauchsnutzen	Gesamter Nutzenverlust während der Schadensfestsetzung Baufälligkeit, Sicherheitsbelange, Nutzungseinschränkungen	Gesamter Nutzenverlust während der Reparatur Einkommensverluste, Ausgabenwachstum, Nutzungseinschränkungen	Andauernde Baufähigkeit Veränderungen des Zustandes der optimalen Rendite
	Risiko	Unsicherheitsfaktor Preisnachlaß, falls notwendig, wobei das Schadensausmaß ungewiß bleibt	Projektanreiz Finanzieller Anreiz, falls notwendig, um die Reparaturen zu Ende zu führen	Marktwiderstand Restwiderstand, falls existent, abhängig von der individuellen Situation

- Schadensfestsetzung -- Dies ist die Stufe, in welcher der Schaden aufgenommen und festgesetzt wird, gewöhnlich durch Ingenieure, Vertragspartner oder andere Fachleute.

- Reparatur -- Falls Reparaturen erforderlich sind, so werden sie während dieser Stufe durchgeführt. Hierbei können Abhilfemaßnahmen, Rekonstruktionen, prophylaktische Konstruktionen und weiteres miteingeschlossen sein.

- Folgestufe -- Möglicherweise sind mit dem NU fortlaufende Maßnahmen und *Folgewirkungen* verbunden. Ist dies der Fall, dann zeigt diese Stufe die ihr zugehörigen Faktoren auf.

die Aufgabe der



Innerhalb jeder Stufe sind folgende Fragen bezüglich des Wertes erwogen:

- **Kosten** -- Eingeschlossen sind alle unmittelbar entstehenden Kosten, mittelbaren Kosten und unvorhergesehenen Ausgaben, die jeder Phase einzeln zuzuordnen sind. Zusätzlich sollte die Partei, welche für die Übernahme dieser Kosten verantwortlich zeichnet, berücksichtigt werden, da sie in direkter Verbindung zu den Auswirkungen auf die Wertentwicklung steht.

- **Gebrauchsnutzen** -- NU können den Gebrauchsnutzen einer Liegenschaft beeinflussen oder einschränken. Während jeder Stufe sollte die Liegenschaft im Vergleich zu ihrem Gebrauchsnutzen während der *Stufe der Unversehrtheit* gesehen und bewertet werden.

- **Risiko** -- Möglicherweise treten während jeder Stufe vom Markt so wahrgenommene Risiken auf. Diese Risiken sind, je nach Stufe, der *Faktor der Ungewißheit*, die *Projektanreize* und letztlich der *Marktwiderstand*.

DAS MODELL DER NEGATIVUMSTÄNDE

So wie jeder NU von Fall zu Fall einzeln analysiert wird, hat er auch eine ganze Bandbreite unterschiedlicher Auswirkungen auf den Wert einer Liegenschaft. Das NU-Modell illustriert graphisch die grundlegenden Punkte. Bei einer NU-Analyse ist der erste Schritt immer die Erwägung des Liegenschaftswertes, gerade als ob kein NU eingetreten sei (*Punkt A*). Mit dem Ereignis des NU oder seiner Entdeckung fällt der Wert etwa auf *Punkt B*. Manche NU machen eine weitergehende Beurteilung notwendig, wie etwa eine Bodenuntersuchung oder eine Konstruktionsstudie. Während dieser Periode ist der Wert der Liegenschaft oftmals am geringsten, da ein potentieller Käufer höchstwahrscheinlich einen sehr beträchtlichen Preisnachlaß als Kaufanreiz für ein Grundstück fordern würde, auf welchem das Schadensausmaß noch unbestimmt

Während es eine große Anzahl von Modellen gibt, welche die *Stufe der Schadensfestsetzung* begleiten könnten, zeigt die Vorlage einen einfachen Anstieg zu *Punkt C*. Falls Reparaturen notwendig sind, wird der Wert grundsätzlich mit deren Ausführung auf *Punkt D* steigen. *Punkt E* bezeichnet den Wert der Liegenschaft nach Erwägung der Kosten, der Haftbarkeit und der Nutzenfrage der *Folgestufe*.

Wie bei allen Fragen des Wertes kann das Risiko innerhalb der *Folgestufe* eine Reihe von Auswirkungen haben. Um dieses Konzept zu verdeutlichen, ist der *Marktwiderstand* (Risiko) bei *Punkt F* mit unterschiedlichen Pfeilen gekennzeichnet. Natürlich kann jeder Angelpunkt innerhalb jedweder Stufe eine ähnlich negative, positive oder neutrale Auswirkung auf den Wert haben. Dies kann allein durch eine fallspezifische Untersuchung geklärt werden.

DIE BELL-TAFEL

Wie *Die Bell-Tafel* zeigt, können alle NU einer der zehn Standardkategorien zugeordnet werden. Schäden werden jeweils auf die *Stufe der Unversehrtheit* bezogen. Wenn man die Auswirkung auf den Wert bestimmt, muß unbedingt eine Unterscheidung zwischen dem NU und davon völlig unabhängigen Angelegenheiten gemacht werden. Beispielsweise können Marktbedingungen für eine Veränderung im Wert der Liegenschaft verantwortlich sein, die in keinerlei Zusammenhang zum untersuchten NU stehen. Zusätzlich zu den NU-Kategorien zeigt die Tafel einige der zahlreichen Wertschemata als NU-Folgen auf.

NU-Kostenansatz	
Unversehrter Wert	
- Bewertungsstufe Auswirkungen auf den Wert	Kosten & Verantwortlichkeit
	Gebrauchsnutzen
	Risiko (Unsicherheitsfaktor)
- Reparaturstufe Auswirkungen auf den Wert	Kosten & Verantwortlichkeit
	Gebrauchsnutzen
	Risiko (Projektanreiz)
- Folgestufe Auswirkungen auf den Wert	Kosten & Verantwortlichkeit
	Gebrauchsnutzen
	Risiko (Marktwiderstand)
<hr/>	
= Wert nach Versehrtheit	

DIE DREI NU-WERT-ANNÄHERUNGSWEGE

Der Einfluß von NU auf den Wert von Liegenschaften ist

letzten Endes eine empirische Frage, welche die Anwendung eines oder mehrerer der drei traditionellen Wege der Wertannäherung erfordert:

DIE BELL-TAFEL

Die zehn Klassifizierungen von Negativumständen

Klasse	Negativumstände	Analyse	Ergebnis
I	Kein Negativumstand (NU) oder günstiger Umstand	Jeder NU ohne Auswirkungen Verkaufsanagement am Markt (Falls über Markt: II, falls darunter: IV) Rückkauf oder -pacht/Grundvertrag Passgenauer Bau/Mieterkauf Drohende Enteignung/ Versteigerung Ablehnungsrecht/Treuhandvertrag	Es gibt hunderte von Negativumständen (NU), die Immobilienwerte beeinträchtigen können. Die Analyse der Liegenschaftsschäden beginnt mit dem NU-Modell, welches die Menge der jeweils angezeigten Problemstellungen illustriert. Alle sechs Elemente des NU-Modells sind jeder Analyse zugrunde zu legen. Abhängig von Einschluss, Ausschluss und dem zeitlichen Aspekt jedes der Elemente kann die Analyse zu einer ganzen Anzahl von Bewertungsmustern führen.
II	Zugabe über Marktpreis	Besondere Käufermotivation Grundstückszusammenlegung/ Grundstückserweiterung Sanierungsprojekt Feng Shui Kurzzeitiger Gewinn	Kein NU oder Zugabe über Kurzzeitige Lage
III	Marktverhältnisse	Wirtschaft/Angebot&Nachfrage Rezession/Wirtschaftskrise Pachtoption/Kapitaloption Geltendmachung einer Option/ Abriss	Wachsender Markt Marktzyklen Schrumpfender
IV	Zeitweilige Verhältnisse	Notverkauf (Bankrott, Testaments-, Leerverkauf/Tragödie (Verbrechen, Unfall, Krankheit, Aufruhr, Brand)/ Massen- und Portfeuilleverkauf/ Häufiges Unbewohntsein/ Zeitweilige Grunddienstbarkeit/ Aufgeschobene Instandhaltung/ Wertpapiere	Erholung Zeitweilige Sinkender Wert
V	Aufgezwungene Verhältnisse	Belästigung innerhalb der Nachbarschaft (Klär-, Kraft-, Atomkraftwerk/Verwahrlosung, Ungesetzliche Nutzung, Gefängnis, Elektromagnetische Strahlung, Verkehrs- oder Flughafennähe) Enteignung/Pfändung/Steuer Urkundenbeschränkung/Pacht Pachtbesitz/Pachteigentum Materielle Wertminderung/ Geschichte	Andauernde Einstufige Erholung Einstufige Entwicklung
VI	Hochbau-Verhältnisse	Konstruktionsfehler Verletzungen der Bauvorschriften Schlechte Ausführung/Lecks Behinderten-Inkompatibilität Funktionelle Wertminderung	Zweistufige Erholung Zweistufige
VII	Tiefbau-Verhältnisse	Tiefbaukonstruktion Dränage/Untertunnelung Fundament/Aushebungen Staumauer oder -böschung Ein ebnung/Bodenverdichtung	Dreistufige Dreistufige
VIII	Umweltbedingung	Bodenverseuchung Gebäudeverseuchung Kohlenwasserstoffe/Metalle/ Lösungsmittel Asbest/Radioaktivität Grundwasser/Erdrutsch/Tanklecks	Volles NU- Kein Wert
IX	Natürlicher Umstand	Naturkatastrophen Natürlicher Lebensraum Hochwasser/Erdbeben/ Vulkanausbruch Tornado/grossräumige Rutschungen/Bodentypen Verseuchung/Sulfate/Versumpfung	Haftbarkeit
X	Irreparabler Zustand	Trifft auf viele NU in ernstesten Lagen zu, in denen ein Totalverlust oder eine Haftbarkeit eintritt	



Bezugspunkt für die Schäden ist der reguläre Wert der Unversehrten Liegenschaft. Bei der Bestimmung des Schadensausmasses auf den Wert muss man darauf achten, eine Unterscheidung zwischen dem NU einerseits und unabhängigen Gegebenheiten andererseits zu treffen. So können etwa Marktbedingungen für eine Veränderung des Wertes verantwortlich sein, völlig unabhängig von dem Negativumstand, der gerade untersucht wird. Die Auswirkung eines NU auf den Liegenschaftswert ist letzten Endes eine empirische Frage, welche die Anwendung eines oder mehrerer der traditionellen Verfahren der Wertermittlung erfordert: 1. Das Verkaufsvergleich-Verfahren, welches Marktdaten mit und ohne NU verwendet. 2. Das Einkommenskapitalisationsverfahren, welches Einkommen und Risikofaktoren mit und ohne NU verwendet. 3. Das Kosten-Verfahren, welches Daten mit und ohne Kosten und Verluste in Verbindung mit dem NU verwendet. In Verbindung mit den drei Verfahren der Wertermittlung bietet das NU-Modell den fundamentalen Rahmen für die Analyse.

1. Der *Kostenansatz* verwendet Daten mit und ohne Kosten und Verluste, die in Zusammenhang mit dem NU stehen.

Dieser Ansatz zieht die Kosten oder Verluste innerhalb jeder Stufe vom *Zustand der Unversehrtheit* ab. Grundsätzlich werden hierbei lediglich jene Kosten und Verluste mit einberechnet, welche der Grundstückseigner zu verantworten hat, da nur diese den Marktwert beeinflussen würden. (Der *Marktwiderstand* würde im Falle eines Falles praktischerweise vom *Verkaufsvergleich-Ansatz* oder dem *Einkommens-Kapitalisations-Ansatz* bestimmt.

2. Der *Verkaufsvergleich-Ansatz* verwendet Daten mit oder ohne NU.

Eine äußerst nützliche Anwendungsmöglichkeit für diesen Ansatz ist die paarweise Analyse von Verkaufsergebnissen, etwa als Vergleich zwischen der betroffenen Liegenschaft oder ähnlich betroffenen Liegenschaften, genannt *Test-Gebiete* (bei den *Punkten B, C, D, E oder F*), und unversehrten Liegenschaften, welche *Kontroll-Gebiete* genannt werden (*Punkt A*). Gleichermäßen kann auch ein Vergleich gezogen werden zwischen dem

Unversehrten Wert der entsprechenden Liegenschaft vor und nach dem NU. Die Wertminderung einer Liegenschaft, die

zwar untersucht, aber nicht repariert wäre, würde beispielsweise *Punkt A - Punkt C* entsprechen.

3. Der *Einkommens-Kapitalisations-Ansatz* verwendet Einkommens- und Risiko-Faktoren mit und ohne NU.

Dieser Ansatz zur Wertermittlung konzentriert sich auf den Einfluß, den ein NU auf (1) Einkommen (sowohl kurzfristig, als auch andauernd), als auch auf (2) Risiko (Kapitalisierungsgrad, Ermäßigungsgrad und beides) hat. Die Größe des Risikos setzt sich zusammen aus der Kombination von Pfandrisiko und dem reinen Wert.

Die *Kernfragen nach NU-Stufen und Wertentwicklung*, das *NU-Modell* und die *Bell-Tafel* bieten

in Verbindung mit den drei Verfahren der Wertermittlung den fundamentalen Rahmen für die Analyse von NU.



Der NU-Verkaufsvergleich-Ansatz

Marktdaten des Kontrollgebietes (kein NU, Punkt A)

- Marktdaten des Testgebietes (mit NU, Punkte B, C, D, E oder F)

= Wertminderung

Der NU-Einkommens-Kapitalisations-

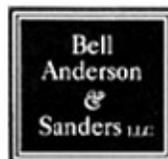
Wert (V) = $\frac{\text{Netto-Betriebseinkommen (I)}}{\text{Kapitalisationsrate (R)}}$

Kostenfolgen } haben Auswirkungen auf Einkommen (I)

Nutzenfolgen }

Risikofolgen } haben Auswirkungen auf Rate (R)

Auskunft



(949)362-1601

Bell Anderson & Sanders, L.L.C.