

Vergleichswertverfahren

Bodenpreise ermitteln in den neuen Bundesländern

Ob für Bilanzierungen, Immobiliengeschäfte oder Besicherungen – Grundstückswerte sind aus den unterschiedlichsten Gründen zu ermitteln. In einem intakten Markt ist das kein Problem: Hier bilden sich Bodenpreise durch Angebot und Nachfrage. Nicht so in den neuen

Bundesländern – Bodenpreise sind dort nur über den Vergleich mit westdeutschen Grundstücken einzuschätzen. Wie, zeigt Roland R. Vogel, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Grundstücks- und Gebäudebewertung, Berlin, anhand von Praxisbeispielen.

In den neuen Ländern müssen jetzt aus verschiedenen Gründen Werte für Immobilien festgestellt werden – für Bilanzierungen, langfristige Überlassungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen sowie sonstige Rechtsgeschäfte mit Grundstücken und Gebäuden. Die früher zugrundegelegten und von den Sachverständigen (Ost) aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ermittelten Werte können dabei nicht herangezogen werden. Solange es in der ehemaligen DDR keinen Markt mit freiem Ausgleich von Angebot und Nachfrage gibt, muß es Aufgabe des Sachverständigen für Wertermittlungen von Grundstücken und Gebäuden sein, einen solchen Markt auf Grund von Vergleichen von West nach Ost zu übertragen.

Dieses wurde seinerzeit auch im damals zuständigen Ministerium für Finanzen und Preise der DDR erkannt. Dieses schreibt in seinen „Arbeitshinweisen zur Bewertung der Sacheinlagen von Betrieben der DDR bei der Gründung von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung“ vom 08.02.1990: „Die Bewertung sollte in Anlehnung an den Marktwert vergleichbarer Bodenpreise im Territorium der BRD erfolgen.“ Das kann nur durch einen Vergleich anhand von Maßstäben geschehen, mit denen die Verhältnisse des Bodenverkehrs West mit ihren empirisch ermittelten Daten auf die Verhältnisse im Gebiet der Ex-DDR übertragen werden können und müssen.

Die Ermittlung des Wertes von Grund und Boden hat übrigens nicht nur Bedeutung bei unbebauten Grundstücken. Auch bei Ertragsobjekten spielt der Bo-

denwert eine erhebliche Rolle – zum Beispiel dann, wenn die Baumasse in besonders schlechtem Zustand ist und die technische bzw. wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Baulichkeiten nur noch für verhältnismäßig kurze Zeit gewährleistet erscheint. Aus wirtschaftlichen Gründen werden diese Baulichkeiten durch Neubauten zu ersetzen sein, und so reduziert sich der Wert der Immobilie häufig auf den Bodenwert. Auch bei Miethäusern legt der Markt immer mehr den Sachwert zugrunde, da der Ertragswert mit seinen niedrigen Mietansätzen nicht als Beurteilungsmaßstab akzeptiert wird.

Nur Vergleichswert bringt aussagefähige Ergebnisse

Der Sachverständige (West), der im Bereich des Baugesetzbuches tätig ist, bewertet vornehmlich nach drei Verfahren – dem Vergleichswert-, dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren. Da diese Betrachtung ausschließlich den Wert von Grund und Boden behandelt, scheidet das Sachwertverfahren aus. Auch das Ertragswertverfahren eignet sich hier weniger, denn in diesem Verfahren sind erhebliche Fehlerquellen möglich. Wenn der unterstellte zukünftige Mietzins ertrag aus einem auf dem unbebauten Grundstück zu errichtenden Gebäude auch nur geringfügig fehlerhaft vorgegeben wird, ergibt sich eine erhebliche Differenz im Bodenwert.

So verbleibt das Vergleichswertverfahren, das ohnehin nach der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vorzuziehen ist. Nun ist einzuwenden, daß der Bodenmarkt (West) nicht mit den Bodenpreisverhältnissen (Ost) zu vergleichen ist. Das erfordert Überlegungen, wie der Grundstückswert in der Ex-DDR zur Zeit eingeschätzt werden muß. Hier dargestellt ist das Ergebnis von Untersuchungen für Gutachten, die ich als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudewertermittlungen zu erstatten hatte.

Am Anfang standen diese Gedanken:

1. Für ein Massenverfahren waren einfache Parameter zu finden.
2. Regionale Besonderheiten (Süd/Nord) waren vorerst zu vernachlässigen.
3. Das Gebiet der Ex-DDR ist von der Infrastruktur her im Verhältnis zur Bundesrepublik erheblich benachteiligt.
4. Für städtische Gebiete sollen jeweils in der Größe vergleichbare Städte im Bundesgebiet gewählt werden, in diesen wiederum vergleichbare Quartiere.
5. Diese Vergleichs-Städte im Bundesgebiet sind – eingedenk des Nord-Süd-Gefälles – im Norden der Bundesrepublik zu suchen, da ansonsten regionale Hochpreisgebiete herangezogen werden könnten.
6. Der Vergleich Berlin (West) zu Berlin (Ost) scheitert an der unterschiedlichen Größe und der bislang isolierten und hochsubventionierten Sonderlage von Berlin (West), die dort zu besonderen Preisverhältnissen geführt hat.

In den vorstehenden Überlegungen, insbesondere zur Infrastruktur, sind qualitätsmäßige Unterschiede von Grundstücken erwähnt, die spürbar, aber nicht exakt meßbar sind.

Als mögliche Grundlage für Vergleiche könnten quantifizierende Vergleichsparameter herangezogen werden. Hier liegen verschiedene statistische Quellen vor, insbesondere die jeweiligen Statistischen Jahrbücher von 1989. Nach kritischer Würdigung der dort aufgeführten Zahlen muß festgestellt werden: Zuverlässige Zahlen und Daten zum Vergleich wirtschaftlicher Gegebenheiten ehemalige DDR/alte Bundesrepublik gibt es derzeit nicht. Ein Beispiel: Die Zahl der Wohnungen ist ermittelbar, in der Ex-DDR gab es aber keine Statistik, aus der hervorgeht, ob die Wohnungen auch in der angegebenen Zahl bewohnbar und für den Wohnungsmarkt verfügbar sind.

So muß sich der ohne statistisches, empirisches Material zu ziehende Vergleich auf Bereiche des täglichen Lebens beziehen, die von der Investitionsseite eine gewisse „Dauerhaftigkeit“ haben. Das heißt, daß zur Änderung dieser beurteilten Verhältnisse längerfristige Maßnahmen erforderlich wären. Das ist in den Fällen gegeben, in denen sich nur durch erhebliche und damit zeitaufwendige Investitionen bzw. strukturelle Maßnahmen diese Verhältnisse ändern lassen.

DDR-Bauland entspricht Netto-Rohbauland (West)

Aus methodischen Gründen ist es unerlässlich, sich über das qualitative Verhältnis der vorhandenen Infrastruktur beim Boden (Ost) zum Boden (West) klar zu werden. Der Entwicklungszustand eines Grundstückes ist allgemeiner Klassifizierung zugänglich. Ist im Bundesgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt und rechtsverbindlich, so bezeichnet man das Land als „Rohbauland“. Wenn später eine Bodenordnung durchgeführt ist, dann sind Flächen für Gemeinbedarf von den tatsächlichen zu bebauenden Flächen getrennt („Netto-Rohbauland“). Nach Abschluß der Bodenordnung trennen nur noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen das Netto-Rohbauland vom Zustand des „Baulandes“. Und diese Er-

schließungsmaßnahmen unterscheiden nach meiner Auffassung die Grundstücke (Ost) von denen im Westen.

Ostdeutsche Großstädte			
Stadt	Tsd. Einw.	Bezugsstadt	Tsd. Einw.
Berlin (Ost)	1.285	Hamburg	1.593
Chemnitz	312	Braunschweig	253
Cottbus	129	Bremerhaven	127
Desau	104	Salzgitter	111
Dresden	518	Hannover	495
Erfurt	220	Lübeck	210
Gera	135	Oldenburg/O.	140
Halle/Saale	236	Braunschweig/Salzgitter	
Jena	108	Hildesheim	103
Leipzig	545	Hannover	495
Magdeburg	290	Braunschweig	253
Potsdam	143	Lübeck	210
Rostock	254	Kiel	238
Schwerin	131	Bremerhaven	127
Zwickau	122	Göttingen	115

Die Tabelle zeigt die 15 Großstädte in der ehemaligen DDR und ihre westdeutschen Bezugsstädte. Nach dem gleichen Verfahren wurden für 53 weitere ostdeutsche Städte Vergleichsstädte im nordwestdeutschen Bundesgebiet ermittelt.

Bei erschlossenen Grundstücken in der Ex-DDR sind zwar vielfach die wesentlichen auch im Bundesgebiet üblichen Erschließungen vorhanden: Straßen-, Be- und Entwässerungs-, Strom-, Telefon-, ggf. auch Gasanschluß. Allerdings sind all diese Anschlüsse in ihrer Qualität nicht mit denen im Bundesgebiet vergleichbar und in großem Umfang erneuerungsbedürftig. Damit tendiert der Wert der Erschließungen vielfach gegen Null. Deshalb ist ein Grundstück in der Ex-DDR im Vergleich zu einem Grundstück im Bundesgebiet mit einem Abschlag zu versehen. Dieser könnte in Höhe des Unterschiedes des Wertes von Netto-Rohbauland zu baureifem Land angesiedelt werden. Seele¹⁾ hat festgestellt, daß für Rohbauland etwa 50 bis 80 Prozent des Preises von vergleichbarem Bauland gezahlt wurden. Das Statistische Jahrbuch der Bundesrepublik 1989 wies für Rohbauland für Wohnbebauung 1987 im Mittel Preise in Höhe von 35 Prozent der Baulandpreise aus. Im Mittel kann man Bauland in der Ex-DDR daher etwa mit einem Wert von 50 Prozent des jeweiligen vergleichbaren Baulandes bewerten.

Diese Einschätzung ist sehr summarisch und bei genauerer Betrachtung nur dann anzuwenden, wenn ein Massenverfahren etwa für Besteuerungszwecke gebraucht wird. Bei Einzeluntersuchungen ist dieses Ergebnis zu pauschal. Der Sachverständige muß sich also vorerst für eine Vergleichsgemeinde entscheiden, an der er die zu beurteilende Gemeinde messen will (siehe Beispiele auf dieser Seite) Nach diesem Zuordnen einer oder mehrerer Vergleichsgemeinde(n) im Bundesgebiet entfallen rechnerische Vergleiche durch Parameter wie Ortsgröße, wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturierung etc..

Als vergleichbar bzw. gleichwertig werden nach sachgerechter Auswahl des Vergleichsgrundstückes Ortsgröße, wirtschaftliche und soziale Struktur, Siedlungscharakter, baurechtliche Ausnutzungsmöglichkeit und Bodenbeschaffenheit angenommen. Damit wird sichergestellt, daß nicht z.B. Einfamilienhausgrundstücke mit solchen für Miethausbebauung verglichen werden. Ist die zum Vergleich herangezogene Gemeinde in der Bundesrepublik unter zutreffenden Kriterien ausgewählt, sind vergleichbare Grundstücke nicht schwer zu finden.

Um meßbare Entsprechungen zu finden, ist zu ermitteln, aus welchen Komponenten sich überhaupt der „Wert“ eines Grundstückes in der ehemaligen DDR im Vergleich zu einem West-Grundstück zusammensetzt. Die signifikanten Parameter, auf die sich dieser Vergleich stützen muß, spielen üblicherweise bei einer Wertermittlung in Deutschland (West) keine entscheidende Rolle – hier kann zum Beispiel die Versorgung mit zeitgemäßer Infrastruktur annähernd als gleichartig angesehen werden.

Grundlegend hat sich die Beschränkung auf drei Hauptparameter als zweckmäßig erwiesen:

1. regionale Lage: Verkehrsanbindungen, Wert der Umgebung, Umweltbeeinträchtigungen. Dieser Abschlag kann sich durchaus mit den Abschlägen

Beispiel 1: Grundstück im Kerngebiet in Berlin (Ost)

REGIONALE LAGE		
Anteil am Gesamtwert	30 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren:	BRD	DDR
Verkehrsanbindungen	3	3
Umgebung	3	2
Freiheit von Umweltbelastungen	3	1

BRD = Vergleichsgrundstück Bundesrepublik
 Hier: Hamburg-Innenstadt, Ballindamm
 DDR = Bewertungsgrundstück ehemalige DDR
 Hier: Unter den Linden, Berlin (Ost)

6
9
6/9 von 30 %
= 20,0 %

INFRASTRUKTUR		
Anteil am Gesamtwert	40 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren:	BRD	DDR
grundstücksbezogene Infrastruktur	3	2
gemeindebezogene Infrastruktur	3	2
überregionale Infrastruktur	3	1

5
9
5/9 von 40 %
= 22,2 %

Wertanteil
= 75,5 %

SUBJEKTIVE BEURTEILUNG		
Anteil am Gesamtwert	30 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren:	BRD	DDR
Erwartungen bis 2 Jahre	3	3
Erwartungen bis 15 Jahre	3	4
Erwartete Nutzerakzeptanz	3	3

10
9
10/9 von 30 %
= 33,3 %

0 = nicht vorhanden · 1 = sehr viel schlechter als Vergleichsgrundstück · 2 = schlechter als Vergleichsgrundstück
 3 = normal, wie Vergleichsgrundstück · 4 = besser als Vergleichsgrundstück · 5 = sehr viel besser als Vergleichsgrundstück

Wert von Grundstücken im Vergleichsgebiet,
 Kerngebiet in Hamburg-Innenstadt, Ballindamm, nordöstlicher Bereich
 abzüglich Infrastrukturabschlag rund 25 %

15.000 DM/m²
 - 3.750 DM/m²
11.250 DM/m²

Vergleichswert des Grundstückes im Kerngebiet in Berlin-Mitte rund 75 %

Das Mustergrundstück liegt im städtischen Kernbereich, hat eine Größe von 2 500 m² und steht für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung. Berlin (Ost) ist besser versorgt als das übrige Gebiet der früheren DDR. Zudem kann erwartet werden, daß es durch die Nähe zu Berlin (West) rascher in der Lage sein wird, Versorgungslücken auszugleichen, und sich aufgrund der großen Nachfrage nach Niederlassungen und Repräsentanzen hier kurzfristig eine rege Hoch- und Tiefbautätigkeit entwickeln wird.

Hamburg scheint als vergleichbare städtische Agglomeration geeignet: Diese Metropole weist als einzige westdeutsche Großstadt im Norden neben anderen Kriterien eine entsprechende Größe auf (rund 1,6 Millionen Einwohner), hat Weltstadtcharakter und verfügt über eine erhebliche Ausstrahlung in ihr Hinterland.

Das Berliner Grundstück liegt im Kerngebiet an einer innerstädtischen Lage. Vergleichbar sind Grundstücke in der Hamburger City im örtlichen Bereich der Binnenalster im Bereich des Ballindammes, und zwar im östlichen Abschnitt nahe der Lombardsbrücke – ein hervorragend erschlossener und gut angenommener, repräsentativer Innenstadtbereich, allerdings nicht die Spitzen-Lauflage. Die Einordnung dieser Bauflächen für Büronutzung ist als gute bis sehr gute Lage zu sehen. Derartige, zum Vergleich herangezogene Grundstücke wurden per 31.12.1990 zu einem Preis von rund 14.500 DM/m² gehandelt. Bis zum Mai 1991 (Zeitpunkt dieser Vergleichswertermittlung) hat sich eine leicht steigende Tendenz um bis zu rund fünf Prozent ergeben. Zusammen ergibt sich also ein Verkehrswert in der vergleichbaren Hamburger Lage von rund 15.000 DM/m². Aus der Zielbaudarstellung ergibt sich ein Wertanteil im Verhältnis zum Vergleichsgrundstück von 75 Prozent – es war ein Abschlag zum Grundstück (West) von etwa 25 Prozent zu bilden.

Beispiel 2: Industriegrundstück in Halle (Saale)

REGIONALE LAGE		
Anteil am Gesamtwert	30 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren:	BRD	DDR
Verkehrsanbindungen	3	2
Umgebung	3	1
Freiheit von Umweltbelastungen	3	0

BRD = Vergleichsgrundstück Bundesrepublik
 Hier: Gewerbe-/Industriegebiet Braunschweig
 DDR = Bewertungsgrundstück ehem. DDR
 Hier: Industriegelände Raum Halle/Bitterfeld

3
9
3/9 von 30 %
= 10,0 %

INFRASTRUKTUR		
Anteil am Gesamtwert	35 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren:	BRD	DDR
grundstücksbezogene Infrastruktur	3	1
gemeindebezogene Infrastruktur	3	2
überregionale Infrastruktur	3	1

4
9
4/9 von 35 %
= 15,6 %

SUBJEKTIVE BEURTEILUNG		
Anteil am Gesamtwert	35 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren:	BRD	DDR
Erwartungen bis 2 Jahre	3	0
Erwartungen bis 15 Jahre	3	2
Erwartete Nutzerakzeptanz	3	2

4
9
4/9 von 35 %
= 15,6 %

Wertanteil
= 41,2 %

0 = nicht vorhanden · 1 = sehr viel schlechter als Vergleichsgrundstück · 2 = schlechter als Vergleichsgrundstück
 3 = normal, wie Vergleichsgrundstück · 4 = besser als Vergleichsgrundstück · 5 = sehr viel besser als Vergleichsgrundstück

Wert von Grundstücken im Vergleichsgebiet, Industriegebiet
 Güterbahnhof Braunschweig-Lehndorf
 abzüglich Infrastrukturabschlag rund 59 %
 Vergleichswert des Gewerbegebietes in Halle rund 41 %

55,00 DM/m²
 - 32,45 DM/m²
22,55 DM/m²

Das Mustergrundstück liegt an erschlossener öffentlicher Straße und ist mit diversen Schuppen und einfachen Hallen bebaut (hier nicht berücksichtigt), es hat eine Größe von 12.000 m². Der Raum Bitterfeld-Halle ist ein großflächiges Industriegebiet, dessen Bewohner bekanntlich unter erheblichen Immissionsproblemen zu leiden haben. Vergleichsgebiet ist der Bereich Braunschweig/Salzgitter, da er eine ähnlich ausgeprägte industrielle Strukturierung wie das Bewertungsgebiet aufweist. Braunschweig hat mit seinen etwa 253.000 Einwohnern eine ähnliche Größe wie Halle und ist ebenfalls als bedeutender Industriestandort anzusehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich in Halle um ein Grundstück in einem Industriegebiet im stadtnahen Bereich. Das Bewertungsgrundstück ist mit Starkstromanschluß, Be- und Entwässerung versehen. Vergleichbar sind Grundstücke im Bereich von Salzgitter-Hallendorf. Zum Vergleich herangezogene, auflagenfreie Grundstücke werden zur Zeit zwischen privaten Käufern und Verkäufern zu einem Preis von rund 55 DM/m² gehandelt. Ähnliche Preise gelten auch für vergleichbare Grundstücke in den nahen Gewerbe- und Industrie-Gebieten von Braunschweig und Peine. Dieser Wert wird als Vergleich herangezogen und nun mit den im Zielbaum dargestellten Abschlägen bedacht. Aus der Zielbaumdarstellung ergibt sich ein Wertanteil im Verhältnis zum Vergleichsgrundstück von 41 Prozent – es war ein Abschlag zum Grundstück (West) von etwa 59 Prozent zu bilden.

überlagern, die nachfolgend aus weiteren Betrachtungen ermittelt und vorgeschlagen werden.

2. *Infrastruktur*, regional (Gemeinde) und überregional (national).
3. *subjektive Beurteilung*, soweit preisbildend: Bodenpreise ergeben sich nicht nur aus rechnerischen und vergleichenden, sondern auch aus subjektiven Einschätzungen. So wird hier die Erwartung in zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, die ein möglicher Käufer in ein Grundstück setzt, als preisbeeinflussender Faktor – differenziert nach kurz- und langfristigen Erwartungen – aufgenommen.

Ostwerte zu Westdaten in Beziehung setzen

Nachdem diese Parameter gesetzt sind, gilt es, jeweilige Wertgrößen einzelnen Wertanteilen zuzuordnen. Hierfür ist das Modell analog der Zielbaummethode nach Dr.-Ing. H. E. Aurnhammer²⁾ aufgebaut. Ausgangspunkt ist immer das aufgrund der Kenntnisse des Sachverständigen sorgfältig ausgewählte Vergleichsgrundstück in Deutschland (West), dessen einzelne Wertzahlen jeweils für alle Werteinheiten als „normal“ und so mit 100 Prozent anzunehmen sind. Bei sachgerechter Auswahl des Vergleichsgrundstücks unterscheidet sich das Bewertungsgrundstück vom Vergleichsgrundstück im wesentlichen durch die unterschiedlichen Zuordnungen von Faktoren, die im Zielbaum aufgelistet werden.

Der bei den Einzelbeispielen jeweils aufgestellte Zielbaum kann natürlich bei verschiedenen Grundstücken durch unterschiedliche Wertigkeiten anders gewichtet sein. Die Summe der Einzelfaktoren des Bewertungsgrundstückes ergibt aber immer eine Prozentzahl im Verhältnis zum Wert 100 Prozent. Die Differenz zwischen dem 100-Prozent-Wert und der Verhältniszahl des Bewertungsobjektes gibt die Größe der Wertdifferenz an, um die das Bewertungsgrundstück niedriger angesetzt werden muß als das Vergleichsgrundstück. Der so gefundene Abschlagsfaktor – trotz der Tatsache, daß er auch andere Komponenten enthält – ist zum leichteren Verständnis als „Infrastrukturabschlag“ bezeichnet.

Nach diesem System lassen sich sämtliche Bodenwerte in allen Gebieten ermitteln, in denen ein funktionierender Markt nicht vorhanden ist – insbesondere in Ostblockländern, in denen ein solcher Markt derzeit noch nicht besteht, wie Ungarn, der CSFR, Polen und der UdSSR, allerdings mit Vergleichen im europäischen und außereuropäischen Ausland.

Wer trägt die Kosten für Infrastruktur-Maßnahmen?

Noch bestehen Infrastrukturnachteile in der ehemaligen DDR. Alle Beobachter sind sich darin einig, daß diese Nachteile mit enormen Anstrengungen innerhalb der nächsten Jahre beseitigt werden. Als Zeitraum werden allgemein 10 bis 15 Jahre angenommen, zu Kosten, über die zur Zeit noch erhebliche Unklarheiten bestehen. Die Beseitigung der noch vorhandenen Nachteile wird langfristig dazu führen, daß ganz selbstverständlich auch die Bodenpreise steigen und sich denen in vergleichbaren Gebieten im alten Bundesgebiet angleichen werden. Der dargestellte Infrastrukturabschlag wird kleiner und entfällt schließlich vollkommen.

Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind von allen Bürgern zu tragen, kommen aber über Bodenpreissteigerungen primär den Eigentümern der Grundstücke zugute. Zum Ausgleich sollte von den Grundeigentümern nach Abschluß der Maßnahmen ein Ausgleich erhoben werden, etwa in Form eines Erschließungskostenbeitrages.

Wird eine derartige Regelung nicht kurzfristig entworfen, reagiert der Markt so, daß er zukünftige Bodenpreissteigerungen als erwarteten Gewinn vorwegnimmt. Mit dem Ergebnis, daß sich die oben dargestellten Überlegungen zu einem derzeit erforderlichen Infrastrukturabschlag nicht als folgerichtig erweisen, sondern die vorgeschlagenen Abzüge von Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke im Bundesgebiet zwar technisch richtig, nach dem Marktverhalten jedoch zu hoch angesetzt wären.

Abschließend noch eine wichtige Bemerkung: Diese Ausarbeitung war Grundlage für die vom damaligen Ministerium für Wirtschaft der DDR am 18.07.1990 herausgegebene „Arbeitsrichtlinie zur vor-

läufigen Bewertung von Grund und Boden“. Diese machte den Versuch, das dargestellte individuell anzuwendende, konkrete Vergleichswert-Verfahren in das Gerüst eines Punkte-Systems zu bringen, um tabellarisch flächendeckend mit gleicher Arbeitsmethodik Bodenwerte in der gesamten DDR ermitteln zu können.

Vor diesem unkritischen Gebrauch muß gewarnt werden. Einerseits hat die Praxis der Anwendung dieses abstrakten Vergleichs-Verfahrens gezeigt, daß die erhoffte Systematisierung durch zu viele unterschiedlich zu bewertende Parameter häufig zu nicht zutreffenden Ergebnissen führt. Es kann kein Nachweis darüber geführt werden, daß die gewählten Punktwerte tatsächlich in der beschriebenen Form Auswirkungen auf den Bodenpreis haben. Weiterhin ist unbekannt, ob sich die einzelnen Punktwerte tatsächlich in der Form addieren, wie dargestellt.

Von abstraktem Punktesystem ist dringend abzuraten

Diese Bedenken könnten bei richtiger, sachverständiger Anwendung unter Umständen zurückgestellt werden, da es möglich ist, daß auch dieses Verfahren zu hinlänglich verwendbaren Ergebnissen führen kann. Viel größer und schwerwiegender sind die Einwendungen, wenn sich Laien des Verfahrens bedienen. Der Laie kann die Methode dazu verwenden, erdachte oder gar gewollte Zielwerte mit der Punktesystematik zu begründen.

Diese Gefahr ist auch an anderer Stelle erkannt worden. Bundesbau- und Bundesfinanzministerium raten von der Anwendung der DDR-Arbeitsrichtlinie ab.

Für den Sachverständigen gilt es also, zu den Ursprüngen des Systems zurückzukehren, nämlich den direkten und konkreten Vergleich von Grundstücken in Deutschland (West) jeweils mit dem einzelnen Bewertungsgrundstück in Deutschland (Ost) zu suchen.

1) Seele, Ausgleich maßnahmebedingter Bodenwerterhöhungen, Schriftenreihe Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1976

2) Aurnhammer, Die Zielbaummethode als Hilfsmittel zur Lösung von Bewertungsproblemen in der Systemtechnik, Stuttgart 1976