

Diese Baulichkeiten sind vorwiegend auf den Sommerbetrieb ausgelegt, da die Beheizung zwar durch enormen Energieaufwand vorgenommen, allerdings nicht als wirtschaftlich angesehen werden kann.

Derartige Bauten mit ihrer typischen, zum Teil an einfachen Jugendherbergsstandard der 50er Jahre erinnernden Innenausstattung sind für den beabsichtigten Zweck heute nicht mehr marktgerecht. Die Akzeptanzschwelle der Verbraucher ist gestiegen und wird bei beginnender wirtschaftlicher Besserung auch weiter steigen. Derartige Ferienbauten werden nicht mehr nachgefragt. Die Erwartung auf weitere, wirtschaftliche Nutzung ist nicht auf Dauer gegeben. In diesen Fällen, wenn nicht besondere Umstände vorliegen, wird eine Restnutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren beizumessen sein.

Baulichkeiten der beschriebenen Art wären z. B. je nach Ausstattung mit einem Raummeterpreis, Basis 1913, von 11 bis 13 Reichsmark zu berechnen, zuzüglich eines Baunebenkostenfaktors von 5%. In diesem Ansatz wäre schon der Abschlag für den haustechnischen Minderstandard (= Mängel) berücksichtigt, nicht aber der Reparaturrückstau für Schäden.

Schlußbemerkung

Die oben dargelegten Gedanken und Erfahrungen stellen keine Tabellenvorgaben dar, an die man sich halten kann oder soll-

te. Wichtig ist die Erkenntnis, daß nicht nur das aus dem westlichen Bundesgebiet übertragene Wissen über bauliche Anlagen bei der Sachwertermittlung auf dem Gebiet der früheren DDR verarbeitet wird, sondern zudem besondere Überlegungen angebracht sind, die im westlichen Bundesgebiet nur in seltenen Fällen diese Bedeutung haben. Hier spielt die Erwartung, die man in die zukünftige Nutzungsmöglichkeiten der vorgefundenen Bauten setzen kann, eine erhebliche Rolle. Die individuelle Ermittlung z. B. von angemessenen Raummeterpreisen und Restnutzungsdauern unter Beachtung dieser beiden Ansätze ist Aufgabe des Sachverständigen. Nur an diesen zutreffend festgestellten Angaben kann sich der Investor oder das finanzierende Bankinstitut orientieren.

Leider werden immer wieder Gutachten vorgelegt, deren Verfasser sich an der (fast marxistisch zu nennenden) Werttheorie zu orientieren scheinen, nach der der Wert eines Gutes die Summe der in ihm enthaltenen Arbeit ist, und ihm Gesamtlebensdauern beimessen, die unter zur Zeit gültigen Voraussetzungen nicht als sachgerecht angesehen werden dürften.

Nicht einen sich ständig wiederholenden Algorithmus anzuwenden ist die Aufgabe des Sachverständigen. Diese Arbeit wurde in der früheren DDR von den Sachverständigen verlangt. Sie ist auch dort passé. Sie deckt sich nicht mit den Anforderungen an einen verantwortlich arbeitenden Sachverständigen. Die Instrumentarien, die dem Sachverständigen zur Verfügung stehen, müssen jedes Mal zur Anwendung des speziellen Bewertungsfalles hinterfragt werden, und die Arbeitsweise muß möglicherweise entsprechend modifiziert werden.

Der Verfasser kann sich gut vorstellen, daß Teile dieser Ausführungen von manchem als „Miesmacherei“ empfunden werden könnten. Es geht nicht darum, die mit dem Fleiß der damals in dem Gebiet der DDR lebenden Menschen erarbeiteten und als Errungenschaften empfundenen Bauten schlecht zu machen. Will man Unterschiede herausarbeiten, muß man die besonderen Abweichungen hervorheben. Daß es hierbei um Beschreibungen nicht gleichwertiger Bauqualität gehen muß, liegt auf der Hand.

Es geht darum, ein realistisches Bild der tatsächlich in der früheren DDR vorzufindenden Bausubstanz zu zeichnen. Nur dadurch kann erkannt werden, welche baulichen Anlagen vornehmlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch auf Dauer Bestand haben dürften, um rechtzeitig Alternativen zu erarbeiten. Um die geht es, nämlich in einem großen Teil unseres Landes eine vergleichbare Lebens- und Arbeitsqualität zu schaffen, um den Menschen dort jeden Tag mehr Gründe zu geben, in ihrer heimatlichen Umgebung zu bleiben.

den, das dargestellte, individuell anzuwendende und *konkrete* Vergleichsverfahren in das Gerüst eines Punkte-Systems zu bringen, um tabellarisch flächendeckend mit gleicher Arbeitsmethodik Bodenwerte in der gesamten damaligen DDR ermitteln zu können.

Vorschlag für 68 Städte ehem. DDR über 30000 Einw. mit Vergleichsstädten westl. Bundesgebiete (alle Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen)

Vorbemerkung zu vergleichenden Bodenwerten

Im Frühjahr des Jahres 1990 veröffentlichte der Autor dieses Beitrages eine Studie, die sich mit der Problematik der Ermittlung von Bodenpreisen im Gebiet der früheren DDR auseinandersetzt. Die Studie wurde u. a. in den Zeitschriften „Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige“, Heft 9/1990 S. 200 ff., und in der Beilage 33 zu Heft 26/1990 der Zeitschrift „Betriebs-Berater“, S. 8 ff., alle Verlag Recht und Wirtschaft, Heidelberg, publiziert.

Sie war Grundlage für die vom damaligen Ministerium für Wirtschaft der früheren DDR am 18. 7. 1990 herausgegebene „Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewertung von Grund und Boden“. Diese Arbeitsrichtlinie baut auf den vom Verfasser veröffentlichten Grundgedanken auf. Vom Arbeitsstab des seinerzeitigen Ministeriums ist damals der Versuch unternommen wor-

den, das dargestellte, individuell anzuwendende und *konkrete* Vergleichsverfahren in das Gerüst eines Punkte-Systems zu bringen, um tabellarisch flächendeckend mit gleicher Arbeitsmethodik Bodenwerte in der gesamten damaligen DDR ermitteln zu können.

Vor dem unkritischen Gebrauch dieses Ermittlungsverfahrens 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 in der Veröffentlichung des früheren DDR-Ministeriums 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. 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 Zielwerte oder gar gewollte Zielwerte mit der Punktsystematik zu begründen. Er kann sich sogar darauf stützen, daß er sich einer Methode bedient, die in dieser Form sogar Eingang in die allgemeinen Vorgaben für in der früheren DDR zu lösenden Bilanzierungsfragen gefunden hat, indem in § 9 des D-Markbilanzgesetzes (in Anlage II des Einigungsvertrages) eine Kann-Vorschrift enthalten ist, nach der die vom Ministerium für Wirtschaft empfohlenen Richtwerte herangezogen werden können. Derzeit ist diese Gefahr auch an anderer Stelle er-

WERTERMITTLUNG IN DEN NEUEN LÄNDERN

kannt worden. Im Arbeitsstab des Bundesbauministeriums, der sich mit der Neufassung der WertR befaßt, wird bereits darauf hingewiesen, daß eine Anwendung dieser Arbeitsrichtlinie des früheren DDR-Ministeriums nicht angeraten werden kann. Gleichfalls erarbeitet das Bundesministerium der Finanzen derzeit Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken im Beitrittsgebiet, in denen bestimmt werden wird, daß die oben zitierte Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewer-

tung von Grund und Boden in der DM-Eröffnungsbilanz des Ministeriums für Wirtschaft der früheren DDR nicht geeignet sind, zur Wertermittlung herangezogen zu werden (vgl. GuG 2/91, S. 110).

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

zu suchen, wenn dieses auch einen erheblich größeren Aufwand bedeutet als das Eingeben von häufig als „Zufallszahlen“ zu klassifizierenden Werten in eine Matrix.

Zur Bearbeitung verschiedener Bewertungsaufgaben wurde vom Verfasser eine Aufstellung verfertigt, in der für 68 Städte der ehemaligen DDR jeweils Vergleichsstädte vorgeschlagen werden, deren Verwendung sich als praktikabel gezeigt hat.

(Die Bezugsorte sind im wesentlichen nach Einwohnergrößen zugeordnet, aber auch nach Bezügen zu den nächsten, zum Vergleich herangezogenen größeren Städten)

Stadt ehem. DDR	ehem. Bezirk	Einwohner rd.	Bezugsstadt	Einwohner rd.	ggf. zusätzl. Hinweis
Altenburg	Leipzig	53.000	Peine	46.000	
Arnstadt	Erfurt	30.500	Rendsburg	31.000	
Aschersleben	Halle	34.000	Helmstedt	27.000	
Bautzen	Dresden	52.000	Lüneburg	60.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Berlin (Ost)	Berlin	1.285.000	Hamburg	1.593.000	Großes Umland, bedeutend, kein zusätzlicher Abschlag, häufig Marktzuschläge wg. besonderen Marktinteresses erforderlich
Bernburg/Saale	Halle	41.000	Gifhorn	35.000	
Brandenburg/Havel	Potsdam	95.000	Wilhelmshaven	91.000	Große Mittelstadt in Randlage
Chemnitz	Chemnitz	312.000	Braunschweig	253.000	
Cottbus	Cottbus	129.000	Bremerhaven	127.000	
Dessau	Halle	104.000	Salzgitter	111.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Dresden	Dresden	518.000	Hannover	495.000	
Eberswalde-Finow	Frankfurt/O	55.000	Lüneburg	60.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Eisenach	Erfurt	48.000	Bad Salzuflen	50.000	
Eisenhüttenstadt	Frankfurt/O	53.000	Emden	50.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Erfurt	Erfurt	220.000	Lübeck	210.000	
Frankfurt/O	Frankfurt/O	88.000	Wilhelmshaven	91.000	Große Mittelstadt in Randlage
Freiberg	Chemnitz	51.000	Peine	46.000	
Freital	Dresden	42.000	Peine	46.000	
Fürstenwalde	Frankfurt/O	36.000	Buxtehude	31.000	
Gera	Gera	135.000	Oldenburg/O	140.000	
Görlitz	Dresden	78.000	Celle	75.000	
Gotha	Erfurt	57.000	Lüneburg	60.000	
Greifswald	Rostock	69.000	Cuxhaven	56.000	
Greiz	Gera	34.000	Ülzen	35.000	
Guben	Cottbus	35.000	Helmstedt	27.000	
Güstrow	Schwerin	39.000	Rendsburg	31.000	
Halberstadt	Magdeburg	47.000	Peine	46.000	
Halle/Salle	Halle	236.000	Braunschweig/Salzgitter-Gebiet		
Halle-Neustadt	Halle	93.000	Braunschweig/Salzgitter-Gebiet		
Hoyerswerda	Cottbus	69.000	Cuxhaven	56.000	
Jena	Gera	108.000	Hildesheim	103.000	
Köthen	Halle	34.000	Helmstedt	27.000	
Leipzig	Leipzig	545.000	Hannover	495.000	
Magdeburg	Magdeburg	290.000	Braunschweig	253.000	
Meißen	Dresden	37.000	Neustadt/Rübbg.	38.000	
Merseburg/Halle	Halle	45.000	Peine	46.000	
Mühlhausen	Erfurt	43.000	Gifhorn	35.000	
Naumburg/Saale	Halle	31.000	Ülzen	35.000	
Neubrandenburg	Neubrandenbg.	90.000	Wilhelmshaven	91.000	Große Mittelstadt in Randlage
Nordhausen	Erfurt	49.000	Peine	46.000	
Pirna	Dresden	45.000	Peine	46.000	
Plauen	Chemnitz	48.000	Peine	46.000	

WERTERMITTLUNG IN DEN NEUEN LÄNDERN/GUTACHTEN MIT EDV

Fortsetzung

Stadt ehem. DDR	ehem. Bezirk	Einwohner rd.	Bezugsstadt	Einwohner rd.	ggf. zusätzl. Hinweis
Potsdam	Potsdam	143.000	Lübeck	210.000	wg. der engen Anbindung an Berlin (West) und dessen Ausstrahlung ist die erheblich größere Stadt Lübeck gewählt
Radebeul	Dresden	30.000	Nienburg/W	30.000	
Rathenow	Potsdam	31.000	Itzehoe	32.000	
Riesa	Dresden	48.000	Peine	46.000	
Rostock	Rostock	254.000	Kiel	238.000	
Rudolstadt	Gera	32.000	Ützen	35.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Saalfeld/Saale	Gera	35.000	Ützen	35.000	
Sangerhausen	Halle	34.000	Helmstedt	27.000	
Schönbeck/Elbe	Magdeburg	45.000	Ützen	35.000	
Schwedt/Oder	Frankfurt/O	52.000	Emden	50.000	Industriestadt in Randlage
Schwerin	Schwerin	131.000	Bremerhaven	127.000	
Senftenberg	Cottbus	32.000	Verden/Aller	24.000	
Stendal	Magdeburg	50.000	Stade	41.000	
Stralsund	Rostock	75.000	Flensburg	86.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Suhl	Suhl	56.000	Goslar	53.000	
Weimar	Erfurt	63.000	Lüneburg	60.000	
Weißenfels	Halle	39.000	Ützen	35.000	
Weißwasser	Cottbus	37.000	Verden/Aller	24.000	
Wernigerode	Magdeburg	37.000	Bad Harzburg	23.000	
Wismar	Rostock	58.000	Cuxhaven	56.000	Küstenstadt im Einzug Großstadt
Wittenberg	Halle	53.000	Peine	46.000	
Wittenberge	Schwerin	30.000	Ützen	35.000	zusätzl. 10% Größen-Abschlag
Wolfen	Halle	46.000	Peine	46.000	
Zeitz	Halle	42.000	Gifhorn	35.000	
Zittau	Dresden	38.000	Helmstedt	27.000	
Zwickau	Chemnitz	122.000	Göttingen	115.000	

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens, Friedberg/Bayern

Rationelle Gutachtenerstattung mit EDV-Unterstützung am Beispiel eines Gerichtsauftrages

1. Allgemeines

In zahlreichen Gesprächen mit Berufskollegen stellte ich fest, daß bei der Gutachtenerstattung überwiegend mit EDV-Unterstützung (Elektronische Datenverarbeitung) gearbeitet wird. Allerdings beschränkt sich diese EDV-Nutzung in aller Regel auf die Textverarbeitung. Bis auf wenige ältere Kollegen, die sich aus persönlichen Gründen nicht mehr in die EDV einarbeiten wollen, wenden also die meisten Büros Textverarbeitung an.

Durch die Arbeit mit einem elektronischen Textverarbeitungssystem ergibt sich bereits eine spürbare Zeitersparnis bei der Bearbeitung von Gutachten. Aber erst mit dem richtigen Einsatz von Hardware (Geräte) und Software (Programme) kann eine wesentliche und nachhaltige Rationalisierung und damit Zeiteinsparung im Büro erzielt werden.

Eine rationelle Arbeitsweise erfordert es außerdem, mit einem Diktiergerät zu arbeiten; sowohl beim Ortstermin als auch am Schreibtisch. Ohne Zweifel ist dies gewöhnungsbedürftig, aber sehr effektiv.

Das Diktat wird dabei zunächst von der Sekretärin in den Personal-Computer (PC) geschrieben. Anschließend kann der Text dort unmittelbar vom Sachverständigen bearbeitet werden. Erheblich aufwendiger arbeitet man, wenn erst ein Ausdruck erfolgt, danach eine handschriftliche Korrektur angefertigt wird und die Verbesserungen von der Sekretärin in den PC eingetragen werden. Erfahrungsgemäß muß dieser Vorgang mehr oder weniger oft wiederholt werden.

Daraus folgt, daß als wichtigste Voraussetzung für eine rasche Bearbeitung von geschriebenen Texten am Bildschirm eine

routinierte Fertigkeit an der Tastatur erforderlich ist. Ohne die Bereitschaft, entweder in Schnellkursen oder autodidakt diese Fertigkeit zu lernen, können – nach meinen Erkenntnissen – die Vorteile der EDV nur sehr eingeschränkt genutzt werden.

Davon unberührt bleibt die Empfehlung, jeden fertiggestellten Computerausdruck „Korrektur“ zu lesen oder besser, lesen zu lassen.

2. Wahl der Hardware

Die Auswahl der Geräte (Hardware) ist davon abhängig, welche Programme (Software) eingesetzt werden sollen. Deshalb ist bei der Wahl der Hardware zu berücksichtigen, welche Anforderungen für die Anwendungen eines Sachverständigen von der Software an die Hardware gestellt werden.