

Roland R. Vogel, Berlin

Zur Sachwertermittlung von baulichen Anlagen (Gebäudezeitwerten) im Gebiet der ehemaligen DDR

Problematik und Erfahrungen bei Sachwerten

In einer vom Verfasser dieses Beitrages erstellten, und im Mai 1990 veröffentlichten Studie Ausarbeitung wurden Methoden dargestellt, Bodenwerte im Gebiet der früheren DDR zu ermitteln.

Häufig wurde der Autor darauf angesprochen, auch seine Erfahrungen mit der Bewertung von Gebäuden darzustellen. Diesem Wunsch wird hiermit entsprochen und zwar vorerst für den Bereich der *Sachwertermittlung* von baulichen Anlagen.

Mit Begründungen und Beispielen soll dargestellt werden, daß der Sachverständige für Wertermittlung im Bereich der Sachwertermittlung von baulichen Anlagen auch in Ostdeutschland nicht einseitig sein Augenmerk ausschließlich auf technische Gesichtspunkte richten darf. Orientiert sich der Sachverständige z. B. unkritisch nach den in Tabellenwerken als „gewöhnliche Gesamtlebensdauer“ ausgewiesenen Daten, so läuft er Gefahr, wesentliche, auch den Sachwert bestimmende Kriterien außer acht zu lassen.

Die nachfolgenden Darlegungen sollen in zwischen gemachte Erfahrungen mit der Sachwertermittlung baulicher Anlagen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR veranschaulichen.

Marketing-Gesichtspunkte für Bauwerke

Bauliche Anlagen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR sind ebenso wie in Westdeutschland langlebige, immobile Wirtschaftsgüter. Diese unterliegen annähernd vergleichbaren Bedingungen eines Marktes, wie sie auch bei kürzerlebigen Wirtschaftsgütern bekannt sind.

Aus dem Bereich des Marketing ist der Begriff des „Produkt-Lebenszyklus“ bekannt. Der besagt, daß der Absatz eines Wirtschaftsgutes nach seiner Einführung in den Markt ein Wachstum erfährt, nach Sättigung des Marktes oder Änderung des Käuferverhaltens einen Rückgang zu verzeichnen hat, bis es zu dem kommt, was man „Marktaustritt“ nennt.

Mit dem Marktaustritt ist nicht allein die Unmöglichkeit gemeint, das Produkt wei-

terhin im Markt abzusetzen, sondern, daß der Verbraucher ein sogar noch funktionsfähiges Wirtschaftsgut nicht mehr annimmt und daher dieses nicht mehr nutzt. (Beispiel: Erinnern wir uns an die Umstellung von Schwarz-Weiß-Fernsehern auf Farbbildschirme.)

Diese Überlegung läßt sich an einem möglicherweise besonders drastischen, aktuellen Beispiel verdeutlichen.

Über Jahrzehnte war für den damaligen Bürger der DDR ein Wirtschaftsgut besonders erstrebenswert und damit kostbar und begehrt: Das Auto. Ein Auto galt in der ehemaligen DDR als besonders werthaltig, weil es unter den Knappheitsbedingungen des vorhandenen wirtschaftlichen Geschehens als Gebrauchtfahrzeug sogar zum Teil zu höherem Preis verkauft werden konnte, als der offizielle Preis des Neufahrzeugs betrug. Ebenso wurde aufgrund der besonderen Nachschub- und Nachfragesituation ein Auto besonders erfindungsreich gewartet und instandgehalten, um ihm eine lange Nutzungsdauer zu ermöglichen.

Jetzt, nach der Wende, war es den ehemaligen DDR-Bürgern möglich, Vergleiche anzustellen. Andere Gesichtspunkte spielten plötzlich bei der Kaufentscheidung über einen PKW eine Rolle. Nicht nur, daß den ehemals in der DDR produzierten Fahrzeugen der besondere Makel des „staatsverordneten“ Kraftfahrzeugs anhing, es wurde auch erkennbar, daß westliche PKW's andere Standards erfüllten. Dieses bezog sich nicht nur auf Formschönheit, sondern vornehmlich auf zeitgemäße, technische Ausgereiftheit, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und ökologische Anforderungen an ein an sich weniger umweltverträgliches technisches Gerät.

Im Ergebnis führte das dazu, daß eine Markt-Akzeptanz der derzeit noch vorhandenen, mehr als 2 Millionen Fahrzeuge der Marke „Trabant“ durch die Möglichkeit, die Angebote des Marktes kennenzulernen, kaum mehr vorhanden ist. Der Umstand, daß der „Trabbi“ in jüngster Zeit als Gebrauchtwagen wieder Käufer findet, ändert nichts daran, daß seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegen Null tendiert, während die rein technische Betrachtung noch eine Restnutzungsdauer

von 5 oder mehr Jahren ergeben könnte. Der Verbraucher in Ostdeutschland sucht beim Kauf eines solchen Fahrzeuges jetzt lediglich ein billiges Wegwerf-Auto und denkt nicht an eine längerfristige Nutzung.

Ähnliche Phänomene sind auch bei anderen Wirtschaftsgütern zu beobachten. Nicht nur die DDR-Herkunft der angebotenen Konsumgüter ist es, die den Verbraucher zu anderen Angeboten greifen läßt. Auf erkennbar unzeitgemäße Herstellungsmethoden und den Entwicklungsstand verschiedener (glücklicherweise nicht aller) Konsumgüter aus ehemaligen DDR-Produktionen reagiert der Verbraucher mit Kauf-Zurückhaltung.

Auch im hier zu betrachtenden Gebiet der baulichen Anlagen ist ein ähnliches Verhalten vorauszusagen. Es hat sich bislang in der krassen Form wie beim Kraftfahrzeug allerdings nicht ausgewirkt, weil es sich mangels alternativer Angebote gar nicht hat auswirken können.

Könnte das aus westlicher Produktion stammende, kurzfristig zu beschaffende Konsumgut (z. B. PKW) sofort DDR-Produktionen verdrängen, ist ein Gebäude ein Wirtschaftsgut, dessen Herstellung größerer Zeiträume bedarf. Es ist vorzusehen, daß in kurzer Zeit auf dem Gebiet der ehemaligen DDR eine rege Bautätigkeit sowohl im Neubau als auch in der Sanierung und Instandsetzung von bestehenden Baulichkeiten einsetzen wird. Diese wird dazu führen, daß Neubauten mit neuzeitlichen und insbesondere individuellen Grundrissen, der heutigen Zeit entsprechenden Baumethoden und Ausstattungen in zeitgemäßem Komfort am Markt vorhanden sein werden. Ebenso werden Altbauten mit noch erhaltenswerter Substanz modernisiert werden, um so Neubaustandard zu erreichen.

Gutachtenwerte basieren auf Wissen, zusätzlich auf Erwartung!

Der Sachverständige für Wertermittlungen wird nicht als Bausachverständiger in dem Sinne tätig, daß er detaillierte bauliche Beurteilungen der besichtigten baulichen Anlagen abgibt. Allerdings ist für die sachgerechte Beurteilung das Wissen um die bauliche Substanz und die tat-

sächlichen Gegebenheiten des Bauwerkes grundlegend. Der Wertermittler muß sich ein Bild von der Bauart und Baukonstruktion, sowie von den erkennbaren Mängeln und Schäden am Bauwerk machen. Seine Tätigkeit ist aber darüber hinaus von den Bedingungen des Marktes bestimmt, somit auch von den Erwartungen, die am Markt wertbeeinflussend herrschen.

Der Wert, den der Sachverständige ermittelt, muß also immer aus beiden Komponenten zusammengesetzt sein: Wissen und Erwartung.

Welcher Bauindex ist anzuwenden?

Im westlichen Bundesgebiet ist der Sachverständige gewohnt, zur Ermittlung von Zeitwerten von baulichen Anlagen Indices zugrunde zu legen. Üblicherweise ist dieses ein auf der Basis eines Leistungskorbes, z. B. ein von 1913 an fortgeschriebener Bauindex, der viermal jährlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Im Februar 1991 lag dieser Index bei 1.805,9. Hierin drücken sich Baupreisentwicklungen aus, die durch die Indices unmittelbar berücksichtigt werden können. Auf Abweichungen durch regional geltende Indices (wie z. B. Berlin, hier liegt der Index im Mittel rd. 50% über dem Bundesindex, im Februar 1991 bei 2.627,8) soll hier ausdrücklich hingewiesen werden. Daran wird nämlich deutlich, daß dieser Bundesindex nicht als flächendeckend anwendbar angesehen werden kann und daß Sonderpreisgebiete durchaus bekannt sind und eine Rolle spielen.

Für das Gebiet der ehemaligen DDR noch keine verlässlichen, vergleichbaren Daten vorliegen, müssen für die anstehenden Wertermittlungen andere Wege beschritten werden. Es sollte allerdings nicht so vorgegangen werden, daß einfach der im Bundesgebiet (West) veröffentlichte Index auf das Rechtsgebiet der früheren DDR „übergestülpt“ wird.

Derzeit ist zu bemerken, daß im hier zu betrachtenden, besonderen Gebiet der früheren DDR das Lohnniveau erheblich niedriger liegt als im westlichen Bundesgebiet. Zur Zeit gilt seit dem 1. 4. 1991 auf dem Bausektor ein Tarifverhältnis von 100% West zu 65% Ost (Laufzeit des Tarifvertrages bis 30. 9. 1991). Überträgt man diesen Lohn-Minderungs-Faktor auf Baukosten durchschnittlicher Bauwerke in konventioneller oder auch industriell vorgefertigter Bauweise, so kommt man zu dem Schluß, daß sich bei Berücksichtigung der niedrigeren Lohnkostenanteile am Bau (und in der Verwaltung) ein niedri-

gerer Baukostenfaktor von mindestens etwa 15% ergeben müßte.

Nun läuft allgemein die Baukonjunktur in Ostdeutschland sehr schwer an. Das liegt sicher auch daran, daß es zur Zeit, im Frühjahr 1991, noch keine ausreichende Anzahl von Neubauvorhaben gibt, die einen längeren Planungsvorlauf haben, und auch daß es noch keine Verwaltungsstrukturen gibt, die Bauvorhaben voranbringen können (auch in Westdeutschland sind da Probleme nicht unbekannt). So könnte man vermuten, daß Baubetriebe aus Ostdeutschland nach Aufträgen in den westlichen Bundesländern suchen. Nennenswerte Auftragsvolumina werden zur Zeit allerdings nicht abgewickelt. Denn derzeit ist noch nicht nachgewiesen, daß Baubetriebe der früheren DDR den niedrigeren Lohnkostenfaktor als Preisvorteil an den Markt weiterzugeben in der Lage sind. Das könnte an dem geringeren technologischen Stand der maschinellen Ausstattung liegen, möglicherweise an geringerer Produktivitätsleistung, das sind aber lediglich Vermutungen, die noch zu belegen wären. Tatsache ist, daß Kalkulationsabteilungen von Baubetrieben der ehemaligen DDR bei Ausschreibungen Preise vorlegen, die zum Teil unrealistisch hoch sind. Das liegt auch an der noch vorhandenen Unsicherheit im Umgang mit dem neuen Instrument „Kalkulation“ unter Marktbedingungen, wohl auch an der neu auf die Kalkulatoren zukommenden Vielfalt der jetzt einsetzbaren Materialien und deren Verwendung.

Auf keinen Fall ist es verständlich, daß in Ostdeutschland der niedrigere Lohnanteil nicht zu niedrigeren Baukosten führen sollte. (Nimmt der ostdeutsche Baubetrieb diesen Kalkulationsvorteil nicht wahr, wird er bei entsprechend ausgeschriebenen Bauvorhaben die Ausschreibung auf jeden Fall die Entscheidung zu seinen Gunsten nicht über den Preis beeinflussen können). So besteht also die Erwartung, daß mit geringeren Lohnkosten belastete Baubetriebe (Ost) gegenüber Baubetrieben (West) einen um schätzungsweise 15% niedrigeren Kalkulationspreis abgeben können, wenn die derzeit noch herrschenden Unsicherheiten überwunden sind. Auch wenn dies eine Erwartung ist, müßte sie sich auf die kalkulatorisch zugrunde zu legenden Herstellungskosten von baulichen Anlagen auf dem Gebiet der früheren DDR auswirken.

Als Teuerungsfaktor (Bauindex) ist daher in Ermangelung eines für das Gebiet der ehemaligen DDR ermittelten, empirisch erhobenen Bauindex der um 15% geminderte Bauindex für die Bundesrepublik Deutschland (derzeit $1.805,9 \times 85\% = 1.535$) anzuraten. Die Minderung ist in An-

sehung des derzeit noch erheblich niedrigeren Lohn-Niveaus als notwendig und angemessen anzusehen.

Welche Gesamtlebensdauer, welche Restnutzungsdauer, welche Alterswertminderung?

Die Gesamtlebensdauer einer massiven baulichen Anlage wird gemeinhin je nach Bau- und Nutzungsart mit 60 bis 100 Jahren angesetzt. Man unterstellt bei diesem Ansatz den verständlichen Wunsch des Eigentümers, mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln sein Eigentum zu erhalten, um zu gewährleisten, daß die technische Lebensdauer auch erreicht werden kann. Die Erwartung, ein massiv errichtetes Haus habe eine technische Lebenserwartung von beispielsweise 100 Jahren, setzt voraus, daß die Bestandteile dieses Bauwerkes auch laufend instandgesetzt und notwendigerweise erneuert werden. Niemand erwartet, daß ein einmal errichtetes Haus in allen Bestandteilen die Lebenserwartung von 100 Jahren erfüllen kann. Jeder weiß, daß Dachdeckung, Rohre, Heizungen, Fenster etc. nach erheblich kürzerer Zeiten überholt oder gar ersetzt werden müssen, will man nicht den Bestand des Gesamtobjektes gefährden.

Hat ein Hauseigentümer diese notwendige Sorgfalt nicht walten lassen (oder konnte es nicht, mangels der notwendigen Mittel), so altert das Bauwerk erheblich schneller, als aus allgemein zugänglichen Tabellenwerten abzulesen ist. Somit ergibt sich in vielen Fällen schon aus technischen Gründen eine kürzere Restnutzungsdauer, als aus den bekannten Tabellenwerten abzulesen ist.

Ähnlich ist es mit der Verwendung von Tabellen zur Alterswertminderung. Hier wird meist auf die „Ross'sche Tabelle“ zurückgegriffen, die auch Bestandteil der WertR 76 geworden ist. Bei Anwendung dieser Tabelle ergeben sich häufig zu hohe Restwerte, die zu unzutreffenden Ergebnissen führen können. Insbesondere im gewerblichen und Industriebereich sollte wegen der stärkeren Beanspruchung der Bauteile mindestens eine lineare Abschreibung zugrunde gelegt werden.

Bauformen: Übereinstimmungen und Abweichungen

Allgemein haben sich Unterschiede in den Bauweisen West und Ost herausgestellt. Während die in Westdeutschland gebräuchlichen Bauformen vergleichbare Standards erreichen, stehen die in Ostdeutschland vorgefundenen Gebäude vornehmlich in bezug auf Ausbau und Dauerhaftigkeit der Bauart deutlich zurück. In als „nur für den Dienstgebrauch“

gekennzeichneten Arbeitshinweisen des Landesbauforschungsinstitutes Sachsen wurde im Oktober 1990 dargelegt: „Neben der differenzierten Baupreisentwicklung haben sich nämlich bei den tatsächlichen Eigenschaften von Gebäuden und baulichen Anlagen deutliche Unterschiede herausgebildet, die DDR-seitig hauptsächlich durch den allgemein niedrigen Ausbaugrad, die ungünstige energieökonomische Bauweise und die geringe Dauerbeständigkeit – infolge des geringeren Veredelungsgrades und der schlechteren Qualität der verwendeten Roh- und Ausbaumaterialien – heute und in Zukunft zu erheblich höheren Betriebskosten bei der Nutzung und höheren Instandsetzungsaufwendungen bei der Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Bauwerke führen.“ Diese bautechnischen Abweichungen müssen vom Sachverständigen erkannt und berücksichtigt werden. Sie drücken sich allgemein in einem niedrigeren langfristigen Nutzen von Gebäuden aus, die die oben bezeichneten Beeinträchtigungen aufweisen.

a) Industriebauten

In Industrieanlagen auf dem Gebiet der früheren DDR werden vornehmlich Zweckbauten angetroffen, die entweder aus weitergenutzter Altbau-Substanz (Produktions- und Verwaltungsgebäude), oder aus neu errichteten Baulichkeiten bestehen.

Sind noch genutzte Altbauten im Produktionsbereich vorhanden (Hallen, Fabrikgebäude), die denen im westlichen Bundesgebiet entsprechen, kann der in der Bewertung von Industrieobjekten erfahrene Sachverständige eigentlich problemlos aufgrund der vorgefundenen Substanz und des Baualters wie in Westdeutschland vergleichbare Restwertbestimmungen vornehmen. Er muß allerdings berücksichtigen, ob aufgrund der weniger instandgehaltenen Bausubstanz tatsächlich die gleiche Restnutzungsdauer anzusetzen ist, oder eine (zum Teil erheblich) kürzere.

Hierbei dürften allerdings häufig aufgrund der weniger zeitgemäßen oder weniger instandgehaltenen Bausubstanz sehr geringe Restwerte ermittelt werden.

Ohne Schwierigkeiten sind ebenso nach moderner Konzeption in zeitgemäßer Art errichtete Produktions- und Lagerhallen zu beurteilen. Sie entsprechen vielfach in ihrer Bauart den auch im Westen Deutschlands üblichen Bauformen.

Beispiel:

Hallen in Stahlbetonfertigteilkonstruktion mit vorgehängten Gasbeton-Wandplatten bzw. Stahlbeton-Stützen-

konstruktionen mit Gasbeton-Wandplatten-Ausfachungen bzw. Außenwände als Stahlbeton-Fertigteile, aufsteigende Fassadenbauteile in Sichtbeton; überdeckt durch Flachdach, Unterkante Binder ca. 5–7 m; Gründung mit Stahlbeton als Einzel- und Streifenfundamente entsprechend statischer Erfordernis; Innenscheiden auch als Massivwände aus Ziegel- bzw. KS-Mauerwerk; Decken als Massivdecken aus Stahlbeton bzw. über dem Hallenbereich Untersichten der Deckenkonstruktion aus Stahlbetonfertigteilen, sichtbar belassen; Dach als Flachdach auf Massivdecke mit oberseitiger Isolierung und Eindeckung aus mehrlagigen Dichtungsbahnen. Entwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

Bei solchen Sachwertermittlungen im Industriebereich ist der Sachverständige für Bewertungen in der Lage, die Verhältnisse (West) auf die vorgefundenen baulichen Anlagen (Ost) zu übertragen und zu zutreffenden Ergebnissen zu kommen. Die Bauart ist auch in Westdeutschland verbreitet, allerdings nicht immer marktgerecht. Besonderheiten ergeben sich insoweit, als oft zu überlegen ist, ob für die Art der Nutzung nicht zu massive (und damit zu teure) Bauten erstellt worden sind, d.h., ob die gleichen Anforderungen nicht mit preisgünstigeren Bauten zu erfüllen waren.

Zu beachten ist allerdings auch bei diesen ansonsten als zeitgemäß und weitgehend gleichartig erscheinenden massiven Bauten die Frage der Qualität des verwendeten Baumaterials und seine Verarbeitung. Häufig entsprechen die verwendeten Rohbaumaterialien gerade der jüngeren Vergangenheit nicht den in Westdeutschland üblichen Qualitätsstandards. Hier kann sich trotz moderner Bauart durchaus eine kürzere Restnutzungsdauer als bei als gleichartig anzusehenden Bauten in Westdeutschland ergeben. Ebenfalls ist ein möglicherweise höherer Kostenansatz für laufende Instandhaltungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

a 1) Heizhäuser

Probleme können sich bei anderen, auch verhältnismäßig neuen Bauten ergeben, die hier an einem Beispiel erläutert werden sollen.

In eigentlich allen Gewerbebetrieben (und auch Wohnanlagen) gibt es Blockheizhäuser, die den Wärmebedarf der angeschlossenen Verbrauchsräume decken. Vielfach wurden Heizhäuser in den 70er Jahren noch mit Öl betrieben. Nach Umstellung in den 80er Jahren wegen der Ölkrise werden diese Heizhäuser jetzt mit Braun-

kohle, vornehmlich Rohbraunkohle, beheizt. Sie sind in der Landschaft häufig an den markanten, gemauerten Schornsteinanlagen zu erkennen.

Beispiel:

Heizhaus, im wesentlichen aufgeteilt in Kesselhaus für Festbrennstoffkessel, häufig Beschickung von oben, Kohlenübergabestation und Entstaubungshalle, Personalbereich. Konventioneller Mauerwerksbau bzw. aus Gasbetonelementen. Dächer als Flachdächer mit Eindichtung aus mehrlagigen Dichtungsbahnen oder flach geneigte Satteldächer. Fassaden verputzt. Zweckentsprechender Innenausbau. Freistehender Schornstein, gemauert oder aus Betonringen, Höhe bis ca. 30 m. Kohlenlagerplatz, zum Teil eingefaßt mit Winkelstützmauern.

Mit Fernheizwerken im westlichen Bundesgebiet sind diese Kleinanlagen nicht zu vergleichen. Sie arbeiten zum großen Teil höchst unökonomisch, zudem insbesondere unökologisch. Schon aus dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes wird es in kürzester Frist unumgänglich sein, diese Beheizungsform zu ändern. Vereinzelt gibt es schon Bemühungen, vorhandene Heizanlagen (wieder) auf Öl umzustellen. Damit wäre zwar ein Schritt in die richtige Richtung getan. Dieses ändert aber nichts an dem System des oft weiten, unökonomischen Wärmetransportes von der Erzeugerstelle zur Verbrauchsstelle. Die überall oberirdisch sichtbaren Heizleitungen zeugen von vermeidbaren Energieverlusten. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Heizenergie ist es als unumgänglich anzusehen, die Raumheizung den Standards anzupassen, die in westlichen Industrienationen als üblich empfunden werden. Hier sind insbesondere bei der Raumheizung dezentrale, ökonomisch arbeitende Anlagen mit geringem Schadstoffausstoß gefordert. Die derzeit noch vorgefundenen Heizhäuser werden bald wegen des unökonomischen Betriebes außer Dienst gestellt werden müssen.

Nun, wenn dieses erkannt wurde, erhebt sich die Frage nach der Ermittlung des Sachwertes eines solchen, überall vorzufindenden Heizwerkes. Unter der Erkenntnis, daß Wert immer einen zukünftig zu erwartenden oder erwarteten Nutzen widerspiegeln muß, kann man sich vorstellen, daß diese Blockheizwerke in absehbarer Zeit keinem wirtschaftlich denkbaren Nutzen mehr zugeführt werden können, will man nicht erhebliche Baukosten für eine mögliche Umnutzung aufwenden. Hier kann man ebenso nur über die noch zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Ergebnis kommen. Als Ergeb-

nis ist solchen Blockheizwerken je nach Größe in der Regel im Mittel eine Restnutzungsdauer von etwa 5 Jahren beizumessen, gleichgültig, vor wie kurzer Zeit sie erstellt sein mögen.

b) Büro- und Verwaltungsbauten

b 1) Massivbauten

Büro- und Verwaltungsbauten neuerer Bauart wurden auch auf dem Gebiet der früheren DDR in industriell vorgefertigter Bauweise errichtet, eine Bauform, die in ihrer Grundkonzeption auch in Westdeutschland üblich ist. Unterschiede ergeben sich allerdings in der Bauausführung.

Beispiel:

Etwa 6- bis 8-geschossige, voll unterkellerte Büro- bzw. Verwaltungsgebäude. Streifen- und Einzelfundamente sowie Sohlplatte aus Beton. Tragende und aussteifende Konstruktion im wesentlichen Stahlbeton als Fertigbauteil, im Keller häufig auch Ort beton; Vorhangfassaden aus Stahlbetonelementen mit werkseitig eingesetzten Fensterbändern; Stahlbeton-Fertigteildecken; Trennwände zum Teil Fertigbauteile, zum Teil sind auch Mauerwerkswände anzutreffen; montierte Fertigtreppenanlagen aus Stahlbeton; Sattel- oder Grabendächer, letztere mit innenliegender Entwässerung, Ausführung als Kaldach mit massiven Dachplatten; Eindichtung aus mehrlagigen Dichtungsbahnen;

Derartige Bauten sehen sich zukünftigen Marktnachteilen ausgesetzt, die bei dauerndem Erhalt des vorhandenen Baukörpers z. T. schwer behoben werden können. Ein Verwaltungsbau ist heute im Bereich des (oben nicht berücksichtigten) Innenausbau ein sog. „intelligentes“ Gebäude. Darunter soll verstanden werden, daß nicht nur Abläufe innerhalb des Gebäudes gewissen Vorstellungen des Nutzers entsprechen müssen. Insbesondere Ansprüche an die Haustechnik stehen im Vordergrund des zukünftigen Nutzers.

Die nachfolgenden Faktoren werden exemplarisch erwähnt, um zu verdeutlichen, worauf bei der Festlegung eines Reparaturrückstaus oder Investitionsrückstaus geachtet werden muß.

Häufig ist selbst in neueren Bauten nur eine einzige Stromverteilung ohne Unterverteilung für Nutzungsabschnitte (Etagen, Segmente) mit lediglich wenigen oder gar nur einer Absicherung vorhanden. Getrennte Stromkreise waren nicht die Regel. Durchweg ist davon auszugehen, daß die Stromversorgung vollkommen neuzeitlichen Gesichtspunkten angepaßt werden muß, zumal die verwendete

Aluminium-Leitungen äußerst stör anfällig und nur schwach belastbar sind.

Gleichfalls findet sich in den Systembauten auch bei größeren Nutzflächen häufig nur eine einzige, im Bereich des zentralen Treppenhauses angeordnete Aufzugsanlage, zum Teil nur als Lastenaufzug. In modernen Bauten werden wesentlich höhere Aufzugskapazitäten verlangt, um einen Büro- und Verwaltungsbau zeitgemäß auszustatten.

Die Sanitärinstallationen, sowohl im Leitungs-, als auch im Objektbereich, ist in der Regel nicht zeitgemäß. Die vorwiegend verwendeten verzinkten Stahlrohre haben eine sehr kurze Lebensdauer. Zudem sind jedem Nutzer unästhetische Verfärbungen des Leitungswassers durch Verwendung eben dieser Rohrsysteme bekannt. Hier wird es erforderlich werden, gerade die Sanitäreinrichtungen neuzeitlichen Hygiene- und Komfortansprüchen anzugleichen.

Auch die vorgefundenen Holzteile (Fenster, Türen) sind infolge mangelnder Holzqualitäten, aber auch mangelnder Pflege oft schlecht. Hier stehen häufig erhebliche Instandsetzungskosten an.

Inwieweit die Gebäude auf im westlichen Bundesgebiet vorgegebene brandschutztechnische Vorschriften „nachzurüsten“ sind, ist im Einzelfall zu beachten. Ob bei solchen Bauten der Bestandsschutz eingreift, ist noch nicht abschließend geklärt. Generell wären hier Bedenken durchaus verständlich, nach denen Umbauten erforderlich werden könnten.

Daß nicht vorhandene Kommunikationsleitungen ein hoffentlich im Laufe der Zeit gelöstes Problem darstellen, sollte vorausgesetzt werden. Derartige Leitungen sind mit verhältnismäßig geringem Aufwand nachzurüsten, sobald es die Anschlußmöglichkeiten gibt. In der Sachwertermittlung spielt dieses Handicap daher eine untergeordnete Rolle. Bedeutsam wird sie bei der Ertragswertermittlung, auf die hier allerdings nicht eingegangen wird.

Die für die verschiedenen Maßnahmen erforderlichen werdenden Kosten müssen in Form eines niedrigeren Raummeterpreises, eines technischen Abschlages oder aber eines Reparaturrückstaus berücksichtigt werden.

Für derartige Bauten, wie oben kurz beschrieben, wäre ein Raummeterpreis, Basis 1913, von 15 bis 18 Reichsmark als Grundlage zu empfehlen, zuzüglich eines Baunebenkostenfaktors von ca. 15%. In diesem Ansatz wäre schon der Abschlag für den haustechnischen Minderstandard (= Mängel) berücksichtigt, nicht aber der Reparaturrückstau für Schäden.

Die in den Verwaltungsbauten meist vorhandenen Küchen- und Kantinenanlagen

stellen in der Regel auch bei der Sachwertermittlung keinen nachhaltigen wertbildenden Faktor dar. Zum einen entsprechen die Kücheninstallationen häufig nicht dem westlichen Hygienestandard. Eine Erneuerung wäre unumgänglich. Andererseits hat sich das Nutzer-Verhalten geändert. Schon heute geht im Gegensatz zu früher der/die Beschäftigte in einem solchen Bürohaus nicht mehr in die Kantine, und zwar vielfach aus Gründen der gestiegenen Preise, aber häufig nicht geänderter Qualität. So werden die häufig umfangreichen Küchenanlagen nicht als bewertungsfähig anzusehen sein. Der zukünftig aus diesen Anlagen zu erzielende, gegen Null tendierende Nutzen dürfte dieses verdeutlichen.

b 2) Leichtbauten

In vielen Industriebetrieben ergab sich in der Vergangenheit die Notwendigkeit, Platz für Verwaltungsflächen zu schaffen. Hier wurden in rationeller Bauweise in größeren Stückzahlen Systembauten errichtet, die einen ähnlichen Standard haben:

Beispiel:

2 bis 3-geschossige, nicht unterkellerte Verwaltungsgebäude. Geschosse mit Mittelgangerschließung und davon jeweils links und rechts abgehenden Zellenbüros. Zugänglich über einen Haupteingang bzw. über die Stirnseiten als Fluchttüren. Neben den Büroräumen je Geschos in der Regel 1 WC-Anlage, zusätzlich zum Teil Teeküchen und Aufenthaltsräume. Diese Verwaltungsbauten sind vorwiegend in Stahlleichtbauweise errichtet. Gebäudebreite etwa 12 m, unterschiedliche Längen. In der Regel Streifenfundamente bzw. massive Bodenplatte in Beton; Stahlstützen als tragende Konstruktion. Zwischengehängte Wandfelder als Sandwichkonstruktion mit vorgehängter Witterungsschale aus Wellaluminium bzw. im Innenbereich auch Leichtbauwände als Ständerwerkswände mit außenseitiger Beplankung aus Sokalit. [Häufig erkennt man diese Bauten an den geringen Außenwandstärken, ca. 80 mm, und den vorgehängten Profilblechplatten als außen angebrachten Wetterschutz.] Stahlbetondecken, leicht geneigte Satteldächer in Leichtbaukonstruktion auf oberster Geschoßdecke mit Wärmedämmung, durchlüftetem Dachraum, Wabenkernplatten, oberseitig Eindeckung aus mehrlagigen, bekieteten Dichtungsbahnen, Weilasbest-Zement- oder Well-Aluminiumplatten; in der Regel für heutige Anforderungen nicht ausreichende Wärmedämmschicht in

Außenwandbereichen; Stahlzellendecken mit abgehängten Unterdecken; Fassaden in der Regel vorgehängte Wellaluminiumplatten. Im Bereich der Befestigungen häufig Korrosionserscheinungen der tragenden Bolzen sichtbar. Vorgehängte Blech- oder Kunststoffrippen und Fallrohre zur Entwässerung.

Neben der einfachen Bauart haben diese Bauten häufig Systemmängel, die ohnehin keine lange Lebensdauer gewährleisten. Insbesondere ist auf die häufig mindere Qualität der Halteeisen der vorgehängten Platten hinzuweisen. Diese zeigen schon bei neueren Bauten starke Korrosionserscheinungen, die eine dauerhafte Verbindung zwischen Tragwerk und vorgehängter Platte gefährden.

Derartige Bauten sind im westlichen Bundesgebiet kaum vorzufinden, da sie aufgrund der hohen Energiekosten vom Markt nicht angenommen wurden.

Sie erfüllten ihren Zweck so lange, wie man sich um die Betriebskosten eines solchen Baues keine Gedanken machte. Unter Betriebskosten sollen hier besonders die Heizkosten verstanden werden. Denn die Wärmedurchlaß-Widerstände dieser Bauten sind dermaßen gering, daß eine überdurchschnittlich hohe Heizenergie je m² nutzbarer Fläche aufgewendet werden muß. Die Kosten im Verhältnis zu zeitgemäß wärmegeprägten Bauten betragen häufig den Faktor 5 und höher, die bei weiterer Nutzung dieser Bauten aufzuwenden wären. Im Ergebnis ist diesen als Beispiel beschriebenen Bauten eine geringe Restnutzungsdauer beizumessen, da ein Bauwerk auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar sein muß. Im vorliegenden Fall wird von mir in der Regel eine Restnutzungsdauer von rd. 2 bis 5 Jahren angenommen.

c) Wohnungsbauten

c 1) Altbauten

In vielen Fällen der auf dem Gebiet der früheren DDR vorgefundenen Haussubstanz im Altbau (vor 1949) ist erkennbar, daß häufig über Jahrzehnte die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen unterblieben sind. Insbesondere dringend gebotene Erneuerungen im Bereich der Haustechnik wurden nicht in dem erforderlichen Umfang oder mit ungeeigneten Mitteln durchgeführt. Das führt dazu, daß der ansonsten vom Baujahr her als solide einzuordnenden Altbausubstanz eine erheblich kürzere Restnutzungsdauer beizumessen ist, als vergleichbaren Baulichkeiten, die regelmäßig instandgehalten wurden.

Auch im Westen Deutschlands ist nach der Neubautätigkeit der Nachkriegsjahre der Altbau erst in den siebziger Jahren wiederentdeckt worden. Während lange Zeit der Abriß und Neubau oberstes Gebot erschienen, wurde seitdem verstärkt die Altbausubstanz nachhaltig instandgesetzt und modernisiert, so daß heute das Wohnen in einem städtischen, modernisierten Altbau oft einen höheren Stellenwert hat, als in einem Neubau der 60er und 70er Jahre.

Allerdings ist nur dann beim Altbau herkömmlicher Bauart (vornehmlich in innerstädtischen Bereichen) der Bausubstanz eine noch mit westdeutschen Bauten vergleichbare Restnutzungsdauer beizumessen, wenn die Sanierungs- und Instandsetzungswürdigkeit bejaht werden kann. Die zu erwartenden Kosten für Sanierung und Instandsetzung, nicht der Modernisierung, müssen in Betracht gezogen werden.

Sollte eine Instandsetzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht angeraten werden können, ist von kürzerer Restnutzungsdauer bzw. von einem Abbruch in absehbarer Zeit auszugehen.

Die zutreffende Sachwertermittlung von Wohnhäusern im Altbau ist deshalb besonders wichtig, weil der Markt zur Zeit erkennbar in Richtung einer Sachwertbeurteilung der Altbau-Miethäuser tendiert. Aufgrund der nicht kostendeckenden, derzeitigen Mieten werden Mieterträge als Beurteilungsmaßstab nicht akzeptiert. Die Erwartung der Marktteilnehmer auf kostendeckende Mieten bzw. künftige Mietanhebungen aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestimmen diese Einschätzung. Um so wichtiger ist die verantwortlich durchgeführte Ermittlung des Gebäudesachwertes.

c 2) Neubauten in „Plattenbauweise“

Die vorherrschende Bauweise, die das Stadtbild der ostdeutschen Städte entscheidend geprägt hat, ist die der allgemein bekannten Plattenbauweise.

Beispiel:

Massivbauten in Montagebauweise, überdeckt durch Flachdach oder Satteldach. Hauptzugang mittig von der Straßenseite, ein Treppenhaus je Bauteil, zum Teil mit Aufzug; Streifenfundamente in statisch erforderlichen Stärken und Güten, Beton oder Stahlbeton; tragende Konstruktion aus Stahlbetonelementen in Wandbauweise, vorge-setzte Wandscheiben aus Beton mit Kerndämmung als nichttragende Wetterschale, Fassadenplatten-Elemente als Sichtbetonplatten. In Dachber-

chen auch auf Gefälle gesetzt. Treppenläufe, und wenn vorhanden, Aufzugsschacht montiert bzw. als Beton-Gleitkern ausgebildet; Trennwände ebenfalls aus Stahlbetonelementen. Durchweg Stahlbetonfertigteildecken; Flachdächer als Warmdächer als massive Deckenplatte mit oberseitiger, häufig unzureichender Wärmedämmung und Eindeckung aus mehrlagigen Dichtungsbahnen bzw. massive Schmetterlingsdächer mit innenliegender Entwässerung, Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke durch lose aufgelegte Kamillbahnen. Im Sockelbereich Zementputz.

Es ist dringend anzuraten, Bedenken zu berücksichtigen, die sich wegen der vorgefundenen Plattenbauweise erheben könnten.

Obwohl die wesentlichen Mängel und später entstandenen Schäden der allgemein als kritisch zu beurteilenden Plattenbauweise schon zu Zeiten der Baujahre der hier zu betrachtenden Bewertungsobjekte bekannt wurden, wurde aus ökonomischen Zwängen (Planerfüllung) weiter in der einmal geplanten Technologie gebaut. Es ergab sich sehr schnell eine erhebliche Differenz zwischen dem ursprünglichen Planungsansatz und der monotonen Realität.

Der verständliche Wunsch nach Wohnraum für breite Massen ergab Bauten, die jetzt technisch als fragwürdig eingestuft werden müssen. Unzureichende Herstellungsmethoden sowohl bei der Plattenproduktion wie auch bei der Verarbeitung ergaben vielfach Mängel und Schäden. Plattenbauteile, die schon mit einem technischen Baualter von 40 Jahren vom Werk an die Baustelle geliefert wurden, sind bekannt. Transportwege z. B. von Suhl nach Berlin führten zu erheblichen Transportschäden an Platten in großer Zahl, die dennoch eingebaut wurden. Durchfeuchtete und damit unbrauchbar gewordene Kerndämm-Schichten und daraus folgende unzureichende Wärmedämmung, Korrosionen durch Tauwasserbildung, unzureichende Betonüberdeckung und die sich daraus ergebenden Karbonatisierungsprobleme, sowie unzureichende Fugenausbildung bei der Herstellung und Montage führten dazu, daß derartige Baulichkeiten sehr kritisch zu beurteilen sind. Und diese Einschätzung erstreckt sich am Markt nicht nur auf die tatsächlich und nachweisbar mit Mängeln und Schäden behafteten Bauten, sondern natürlich auch auf die Bauten, bei denen die beschriebenen Beeinträchtigungen (noch) nicht offensichtlich geworden oder aber tatsächlich nicht vorhanden sind.

Auch im westlichen Bundesgebiet gibt es Substandardwohnungen aus verschiedenen Baujahren. Wegen der herrschenden Knappheit an Wohnraum werden auch diese eigentlich für breite Bevölkerungskreise unzulänglichen Wohnungen weiter genutzt.

So wird es auch mit den Plattenbauten in Ostdeutschland gehen. Solange ein alternatives Wohnungsangebot nicht vorhanden ist, werden die Plattenbauten stehen und bewohnt sein. Trotz der Tatsache, daß die Mängel und Schäden an den Bauwerken offensichtlich sind, bleibt dem Mieterinteressenten häufig keine andere Wahl, als die mangelhafte Wohnung in Anspruch zu nehmen. Bei besser werdendem Angebot wird sich die Belegung der dann vermutlich weniger nachgefragten Plattenbauten über den Preis regeln. Es ist vorherzusehen, daß derartig bebaute Quartiere von sozial schwachen Bewohnern besiedelt werden. Das sich daraus mittel- bis langfristig ergebende Konfliktpotential kann man sich auch aus Erfahrungen im westlichen Bundesgebiet ausmalen.

Heute bürgert es sich in Ostdeutschland ein, zu einer zivilrechtlichen Bauabnahme westliche Bausachverständige heranzuziehen, um bei dem bauausführenden Betrieb Minderungen der Vergütung durchsetzen zu können. Aus derartigen Ermittlungen sind Mangel- bzw. Schadensquoten von häufig 30% bis 40% des vergleichbaren Neubauwertes eines mangelfreien Bauwerkes bekannt. Diese Minderungsbeträge reichen allerdings durchweg nicht aus, die als erforderlich angesehenen Sanierungsmaßnahmen zu bezahlen. Die Kosten dieser Maßnahmen liegen in Bereichen, die den Neuherstellungskosten oft nahekommen.

Als Grenze für die weitere Nutzung solcher Bauten ist allerdings die echte Gefährdung für die Bewohner anzusehen. Ist die Standfestigkeit der Bauteile gefährdet, ist eine weitere Nutzung unter keinem Gesichtspunkt vertretbar. Leider gibt es schon heute Fälle, in denen derartige Bauten so beurteilt werden müssen.

Zur Feststellung der tatsächlich im Durchschnitt vorhandenen Schäden und Mängel an dieser Bauweise bedarf es einer Grundlagenermittlung, die allerdings noch nicht in Angriff genommen wurde. Dieses wäre eine dringend erforderliche Aufgabe für Forschungsinstitute.

Dennoch, obwohl eine solche begründete Arbeit noch nicht vorliegt, reagiert der Markt schon heute auf die als mangelhaft und nicht zukunftsfruchtig eingeschätzte Bauart. Die eintönige Bauweise, in der die Bauteile von Rügen bis Suhl gleichartig aussehen, stößt ab. Die Nutzungsdauer dieser Bauten, auch wenn sie zur Zeit

noch technisch als standfest einzustufen sind, ist begrenzt. Selbst bei neueren Plattenbauten ist davon auszugehen, daß die Restnutzungsdauer nicht mit mehr als 20 Jahren anzunehmen ist, wenn nicht besondere Voraussetzungen Anlaß zu einer anderen Betrachtung geben. Diejenigen, die sich trotz Kenntnis der Gesamtumstände heftig gegen diese als provokatorisch empfundene Aussage aussprechen werden, sollten die Erwartung der jetzigen Nutzer auf zeitgemäßen Wohnstandard mehr berücksichtigen als die lediglich aus technischen Gesichtspunkten noch zu erwartende Restnutzungsdauer.

Für derartige Bauten, wie oben kurz beschrieben, sollte ein Raummeterpreis, Basis 1913, von 14 bis 16 Reichsmark als Grundlage empfohlen werden, zuzüglich eines Baunebenkostenfaktors von ca. 15%. In diesem Ansatz wäre schon der Abschlag für den haustechnischen Minderstandard (= Mängel) berücksichtigt, nicht aber der Reparaturrückstau für Schäden.

d) Ferienobjekte

Überall auf dem Gebiet der früheren DDR finden sich in landschaftlich sehr reizvollen Lagen Ferienobjekte der früheren DDR-Betriebe. Diese Anlagen erfreuten sich großer Beliebtheit, da sie Ferien zu niedrigem Preis erlaubten und es andere Möglichkeiten nicht ausreichend gab. Der Wunsch nach einem solchen Ferienplatz wurde auch nicht durch einfache Ausstattung der Unterkunft getrübt, da diese als durchaus üblich empfunden wurde. Die Wartelisten auf einen solchen Platz in der Ferienanlage waren lang, Belegungsprobleme gab es nicht.

Heute treten zu der Konkurrenz preisgünstiger Pauschal-Ferienangebote zwei Faktoren gleichzeitig auf, die die Belegung solcher Ferienanlagen schwer macht: zum einen haben die Betriebe erkennen müssen, daß die Kosten für derartige Heimanlagen kalkuliert und erheblich angehoben werden müssen. Damit fällt der frühere Preisvorteil weg (zum Teil allerdings auch dadurch, daß überzogene Kalkulationen zu unrealistischen Forderungen führen). Entscheidender aber ist es, daß nun auch der Ausstattungs- und Unterbringungsstandard nicht mehr unkritisch akzeptiert wird. Vergleiche werden gezogen, die dazu führen, daß der angebotene Standard nicht mehr hingenommen wird. Westpreise bei Ost-Standard werden nicht akzeptiert.

Und hier setzt auch die Beurteilung durch den Sachverständigen für Wertermittlung ein. Kommt es doch nicht allein auf die technisch noch anzunehmende Nutzungsdauer derartiger baulicher Anlagen

an, sondern besonders auch auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die einer solchen Baulichkeit beigemessen werden kann.

Liegt die Anlage in hervorragender, landschaftlich besonders gefragter Lage, ist zu überlegen, ob ein Erhalt wenigstens der Massivbauten und Neuausstattung mit zeitgemäßer Haustechnik lohnend sein könnte. Der Anteil des Innenausbauens am Gesamtbauwerk ist bekannt, allerdings kommt bei einer notwendigen Neuinstallation von Elektroanlagen, WC's, Bädern, Fenstern, Türen etc. noch der Aufwand hinzu, die alten Installationen zu entfernen und zu entsorgen. In der Regel hat es sich als gerechtfertigt herausgestellt, vom vergleichbaren Neubauwert entsprechender, im westlichen Bundesgebiet zum Vergleich herangezogener Bauten lediglich einen Ansatz von 50% bis 60% zu wählen, um die zu erneuernde Haustechnik angemessen zu berücksichtigen. Dann ist den Bauten allerdings, wenn keine umfangreichen Grundrißänderungen und Substanzmaßnahmen unumgänglich sind, eine westlichen Bauten vergleichbare Restnutzungsdauer beizumessen.

Anders sieht es allerdings bei den häufig vorgefundenen, als „Bungalows“ bezeichneten Leichtbauten aus. Hier fanden vorgefertigte Bauten Verwendung, die etwa wie folgt beschrieben werden können:

Beispiel:

Einfache Ferienhäuser als Fertigteilkonstruktion in Holztafelbauweise, z. B. Fabrikat VEB Fertighausbau Wittenberge, diverse Typen (z. B. Party 55/72). Einzel- und Streifenfundamente bzw. Bodenplatte nach statischer Erfordernis in Beton oder Mauerwerk, zum Teil auf Nullniveau, zum Teil auf massivem Mauerwerkssockel aufgebracht, Sockelbereiche geputzt oder auch Sichtmauerwerk, Fußschwellen in Holz; Wände in Art der Holzständerwerkswände mit Holzstielen und vorgefertigten Wandelementen, bestehend aus Holzständerwerk, Dämmung und außenseitiger Bekleidung mit Asbestzement- oder Gipskartonplatten; Holzbalckendecke moderner Bauart, unterseitig abgehängt mit Gipskartonplatten; Satteldächer in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion bzw. Nagelbrettbinde, Geschoßdecke oberseitig zum Teil mit aufgelegten Matten provisorisch wärmegeklämt. Eindeckung aus Wellasbestzementplatten bzw. Dichtungsbahnen o. ä. Entwässerung über vorgehängte Blech- bzw. PVC-Rinnen und Fallrohre; Fassaden überwiegend gestrichen, Fugen bzw. Stöße der Wandelemente verlattet, Dachüberstände mit Profilholzverkleidung.

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.

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-

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 „Beratungs-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* Vergleichsverfahrens 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-