

durch technische Entwicklungen wie Multimedia und spezielle EDV-Programme, berühren und Anpassung erfordern.

Grundsätzlich ist festzustellen: die Wirtschaft und unser Rechtssystem werden auch in einem vereinten Europa den freiberuflichen, unabhängigen und nicht weisungsgebundenen Kfz-Sachverständigen benötigen. Es ist unsere Aufgabe, Entwicklungsprozesse flexibel zu bewältigen und

uns entschieden gegen existenzgefährdende Vorgänge, wie sie zur Zeit zum Teil durch die Versicherungswirtschaft versucht werden, zu wehren. Hier plädiere ich für Gespräche, um Positionen klarzustellen und dort vernünftige Kompromisse zu schließen, wo sie möglich sind.

Wenn uns gelingen könnte, von falschen und nachteiligen "Freund-Feind-Bildern" zu einer nüchternen Betrachtung der Aufga-

ben der Sachverständigen zu kommen und wir uns auf Entwicklungen und Erfordernisse einstellen, ohne unsere grundsätzliche Position, die Unabhängigkeit, aufzugeben, wage ich die anfänglich genannte vorsichtige Beurteilung:

Der qualifizierte, freiberufliche Kfz-Sachverständige hat nach einem zur Zeit noch zu bewältigenden Anpassungsprozeß eine gute Zukunft.

WERTERMITTLUNGEN

Prof. Roland R. Vogel

Zur Einschätzung von investiven Maßnahmen durch Nutzungsberechtigte gemäß Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Voraussetzungen

Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR gibt es zahlreiche als „Überlassungsverträge“ bezeichnete Rechtsverhältnisse (im Sinne des Artikels 232 § 1 a des Einführungsgesetzes zum BGB), für die besondere gesetzliche Regelungen getroffen worden sind. In diesem Beitrag soll ein bestimmter Aspekt der Rechtsverhältnisse beleuchtet werden, der bei damals abgeschlossenen Überlassungsverträgen heute eine Rolle spielt. Es geht hier aber ausdrücklich nicht um Überlassungsverträge über seinerzeit unbebaute Grundstücke. Es geht hier um Fälle, in denen den Nutzungsberechtigten seinerzeit schon bebaute Grundstücke überlassen worden sind.

In der Regel handelt es sich um Vorgänge, bei denen die damaligen Eigentümer das Gebiet der ehemaligen DDR verlassen hatten und ihre Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zurückgelassen haben. Diese wurden vorerst einer staatlichen Zwangsverwaltung unterstellt und dann einer Nutzung zugeführt: Das Wohnhaus wurde in der Regel vermietet. Auf diesem Wege wurde neuen Mietern aufgrund eines (mit der damaligen Kommunalen Wohnungs-Verwaltung, KWM) abgeschlossenen Mietvertrages die Nutzung der Räume zu Wohnzwecken zugewiesen.

In vielen Fällen wurde später mit dem bestehenden Mieter oder einem Dritten ein „Überlassungsvertrag“ abgeschlossen. Darin überläßt der staatliche Zwangsverwalter dem oder den Berechtigten die Nutzung von Haus und Grundstück. Im Zuge des Abschlusses des Überlassungsvertrages waren die Nutzungsberechtigten verpflichtet, den damals in der DDR-Zeit festgestellten Wert des Grundstücks nebst baulicher Anlagen (der Wert wurde regelmäßig in einem Wertgutachten nach den damaligen staatlichen Vorgaben ermittelt) in Mark der DDR auf einem Hinterlegungskonto, z.B. der Sparkasse, zu hinterlegen. Dieses ist in allen bekannt gewordenen Fällen auch erfolgt.

In der Regel wurde die Gültigkeitsdauer solcher Überlassungsverträge vorerst mit 30 Jahren vereinbart. Häufig wurde in einer Zusatzvereinbarung die Gültigkeitsdauer auf Lebenszeit der Nutzer verlängert. Diese zeitlichen Begrenzungen sind gem. Art. 1 des Schuldrechtsänderungsgesetzes (SchuldRÄndG), dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG), nach § 34 nunmehr gegenstandslos, sie gelten als unbefristet geschlossen. Die vertraglich vereinbarten Laufzeiten haben keine Bedeutung mehr. Sämtliche vertraglichen Bestimmungen derartiger Überlassungsverträge sind grundsätzlich ab dem 1.1.1995 unwirksam.

Hier sei angemerkt, daß bezüglich der Nutzungsentschädigung an den Grundstückseigentümer jetzt durch entsprechende Regelungen in § 34 ff. SchuldRAnpG ein Wahlrecht besteht, nach dem der Eigentümer es entweder bei der bisherigen Regelung belassen kann oder nach den mietrechtlichen Vorschriften einen Mietzins verlangen kann. [Nähere Einzelheiten hierzu können dem Kommentar zum SchuldRÄndG entnommen werden (Schnabel: Schuldrechtsänderungsgesetz, Grundeigentum-Verlag, Berlin, 1995).]

In solchen mir vorgelegten Überlassungsverträgen bestätigten die Nutzungsberechtigten zum Teil auch formularmäßig, das Grundstück in einem einwandfreien Zustand erhalten zu haben. Ferner wurde die Bereitschaft des staatlichen Verwalters verankert, vom Nutzer bereits erbrachte und während der Dauer des Vertrages herbeigeführte Werterhöhungen durch eine Höchstbetrags-Sicherungshypothek am Grundstück zugunsten des Nutzers sichern zu lassen. Für diesen Fall wurde der Nutzer verpflichtet, bautechnische Unterlagen, Kostenanschläge, ggf. Handwerkerrechnungen usw. dem staatlichen Verwalter vorzulegen. So sollte ein möglicher Anspruch des Nutzers auf Eintragung einer von ihm erbrachten Wertsteigerung anerkannt werden können. Diese grundbuchliche Sicherungsmöglichkeit ist in § 37 (3) SchuldRÄndG übergeleitet und damit fortgeschrieben worden.

Ferner wurde die Eintragung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Nutzungsberechtigten eingeräumt. Dieses ist regelmäßig auch eingetragen worden. Dieses vertragliche Vorkaufsrecht ist durch die neuen gesetzlichen Regelungen weggefallen, dem Eigentümer steht sogar grundsätzlich ein Anspruch auf Löschung der Eintragung zu.

Das Vorhandensein eines damals abgeschlossenen Überlassungsvertrages ist insoweit für die Beurteilung der Rechtsfolgen bedeutungsvoll, als sich aufgrund dieser vertraglichen Vereinbarung unter anderem ableitet, welche der jetzt geltenden gesetzlichen Regelungen

- des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBERG – in der Fassung des Art. 1 Sachenrechtsänderungsgesetz vom 21.9.1994, BGBl. I Seite 2457 ff.) einerseits, oder konkurrierend hierzu des
- Schuldrechtsanpassungsgesetzes [SchuldRAnpG in der Fassung des Art. 1 Schuldrechtsänderungsgesetz (SchuldRÄndG) vom 21.9.1994, BGBl. I Seite 2538]

zur Anwendung kommen und somit die weitere Verfahrensweise bestimmen.

Infolge der Hinterlegung des seinerzeit aufgrund staatlicher Vorgaben festgestellten Wertes von Grundstück und Gebäude fühlten sich die Nutzer nach damaligem DDR-Empfinden als Eigentümer, obwohl sie wußten, daß sie es im eigentlichen Sinne nicht waren. Derartige Unterscheidungen wurden damals aber durchweg nicht gemacht, und diese Einstellung war allgemein.

Die Nutzer haben über all die Jahre in vielen Fällen die Häuser nicht einfach nur bewohnt und laufend die Maßnahmen bewirkt, die auch ein Mieter auf sich genommen hätte. Sie haben auch bauliche Maßnahmen durchgeführt, und zwar Modernisierungen und/oder Um- bzw. Anbauten. Sie haben sich eben so verhalten, wie sich auch ein sonstiger Eigentümer mit seinem Besitz verhalten würde, dessen Nutzung von niemandem streitig gemacht wird.

Nach der Wiedervereinigung wurde die jetzige Problematik offenbar. Der Alleigentümer und der Inhaber des Überlassungsvertrages standen sich gegenüber, häufig streitig. Jetzt wollte der Gesetzgeber aus politischen und sozialen Gründen die Investitionen der Nutzungsberechtigten schützen. Er gesteht ihnen zu, daß Überlassungsverträge über bebaute Grundstücke als Besonderheit in das SachenRBERG einbezogen sind, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Dann nämlich hat der Nutzungsberechtigte das Recht, das Grundstück nebst Gebäuden zu einem privilegierten Preis zu kaufen bzw. ein Erbbaurecht eingeräumt zu erhalten. Zur Bedingung wird gemacht, daß die Nutzungsberechtigten beachtliche bauliche Maßnahmen am Gebäude aufgebracht haben mußten. Als beachtlich sollen die Maßnahmen dann angesehen werden, wenn die Nutzer

- a) die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes um mehr als 50 % vergrößert haben, oder
- b) Aufwendungen für bauliche Investitionen erbracht haben, die die Hälfte des Sachwertes des Gebäudes ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen überstiegen [SachenRBERG § 12 (2) 2.].

Der Fall oben zu a) soll hier nicht behandelt werden, er ist in der Regel der einfachere Fall, der in § 12 (2) 1. SachenRBERG geregelt ist. Denn die Vergrößerung der Nutzfläche ist ein quantitatives Problem, nicht das einer Wertermittlung.

In diesem Beitrag soll es um den Fall oben zu b) gehen. Er birgt viele Zweifelsfragen und damit auch viel Zündstoff in sich. Man muß sich die von beiden Seiten – jeweils für sich gesehen – subjektiv verständliche Situation vor Augen führen: Hier der wieder (wenn auch nur bedingt) in seine Rechte eingesetzte Grundstückseigentümer, dem der Nutzer gegenübersteht, der seit Jahren oder gar Jahrzehnten das Haus als „seins“ empfindet und sich auch so verhalten hat. Man kann ermessen, daß hier eine stark emotionsgeladene Atmosphäre entstanden ist, in die der Sachverständige hineingezogen wird.

Darstellung anhand eines Praxis-Beispiels

Für die nachfolgenden Darlegungen wird ein typischer Fall zugrunde gelegt, anhand dessen die Methode der Abgrenzung und Wertfindung dargestellt wird und auch Zweifelsfragen und Besonderheiten problematisiert werden.

Das Gesetz ist in manchen Punkten nicht eindeutig. Daher will ich beschreiben, wie ich in meiner Praxis als Sachverständiger für Wertermittlungen solche Bewertungsfälle bearbeitet habe. Aufgabe des Sachverständigen in einem solchen Vorgang ist es, in seinem Gutachten zuerst zu überprüfen, ob die baulichen Investitionen des Nutzers jeweils die Grenze von 50 % am Zeitwert des Gebäudes überschritten haben oder eben nicht. Diese Prüfung wird hier beschrieben.

Die Berechtigten hatten einen Überlassungsvertrag seit dem 1.7.1971. Weitere, die Bewertung bestimmende Faktoren sind die einzelnen, sich aus den Gesetzestexten des SachenRBERG sowie SchuldRAnpG ergebenden Sachverhalte, soweit sie in diesem konkreten Fall vorliegen. [Anmerkung: in diesem Zusammenhang verweise ich auf den Aufsatz von Schnabel in Grundeigentum 8/1995 (Grundeigentum-Verlag, Berlin, S. 450 ff.) sowie auf die Beispielrechnung von Noack und Bischoff im selben Heft (S. 459 ff.).]

Als Gebäude im Sinne dieser Vorschrift ist hier das Eigenheim im Sinne von § 5 Abs. 2 SachenRBERG zu verstehen. Dort ist definiert:

(2) Eigenheime sind Gebäude, die für den Wohnbedarf bestimmt sind und eine oder zwei Wohnungen enthalten. Die Bestimmungen über Eigenheime gelten auch für mit Billigung staatlicher Stellen errichtete Nebengebäude (wie Werkstätten, Lagerräume).

Eindeutig ist somit, daß die gesetzliche Regelung ausschließlich auf die dem Wohnen dienenden Baulichkeiten zielt. Auf § 5 SchuldRAnpG mit seiner weitergehenden Fassung des Begriffes „Bauwerke“ ist ausdrücklich nicht abgestellt. Somit können nachfolgend nur Maßnahmen in Betracht gezogen werden, die seitens der Berechtigten des Überlassungsvertrages an dem Bauwerk selbst erbracht worden sind.

Auf dem Beispiels-Grundstück befinden sich also ein Einfamilienhaus in massiver Bauart, das zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie ein Garagenanbau, beide in unterschiedlichen Erhaltungszuständen; des weiteren ein Schuppen, der aus verschiedenen Materialien in leichter Bauart zusammengesetzt wurde, der im wesentlichen als nicht mehr zeitgemäß und nicht erhaltungswürdig eingestuft wird.

Der Wertbestimmung unterliegen nur das vorhandene Gebäude, das der Wohnungsnutzung dient und dessen Räume im Sinne der II. BV §§ 42 ff. vom 2.10.1990 den Wohn- und Nutzflächen zugeordnet werden können, sowie ggf. auch die Garage (hierzu unten mehr).

In einem solchen Gutachten ist – wie bei einem Wertermittlungsgutachten – die gesamte bauliche Situation zu beschreiben, um dem Leser des Gutachtens einen Eindruck über die Baulichkeiten zu vermitteln. Darauf soll hier in dieser Darstellung verzichtet werden. Bei dieser Baubeschreibung ist schon auf die Maßnahmen einzugehen, die vom Nutzer als sein Beitrag benannt werden.

Häufig ist es so, daß an der baulichen Substanz der Einfamilienhäuser, also im Rohbaubereich, wesentliche Veränderungen nicht vorgenommen worden sind. Vorwiegend handelt es sich bei den erbrachten Leistungen um solche, die dem Ausbau zuzurechnen sind. Da es sich bei den Inhabern solcher Überlassungsverträge zum Teil auch um privilegierte Personen der damaligen DDR handelte, wurden von diesen vielfach Wertverbesserungen durchgeführt, und zwar auch solche, die dem Normalbürger mangels Zugang zu Materialien verwehrt blieben.

Vorgehensweise und Besonderheiten

Bei einer solchen Wertermittlung ist nach dem allgemeinen Sachwertverfahren vorzugehen. Die zutreffende Sachwertermittlung gehört zum einfacheren Handwerkszeug des Sachverständigen. Die Ermittlung des umbauten Raumes, Zuordnung eines angemessenen Raummeterpreises, der Baunebenkosten, des zutreffenden Bauindex, Einschätzung der Gesamtlebens- und der Restnutzungsdauer ergibt bei richtigen Ansätzen nach Abzug der Wertminderungen wegen Alters und auch wegen Schäden den Sachwert. Der Sachwert ist also die Zusammenfassung der Werte der Gebäude auf dem Grundstück, ohne Ansatz von Außenanlagen. Somit kann der Zeitwert der Bausubstanz am Stichtag der Wertermittlung festgestellt werden.

An dieser Stelle ist wesentlich, wie der Gebäudezeitwert bestimmt wird. Wertermittlungsmethoden der ehemaligen DDR können hier nicht herangezogen werden, da diese keinen „nahtlosen Übergang“ zu den Methoden bieten, die seit der Wirtschafts- und Währungsunion in ganz Deutschland zugrunde gelegt wurden. Der Gesetzgeber hat sich für die Wertermittlungsmethoden entschieden, die nach bundesdeutschem Recht anwendbar sind. Hier sind insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 91/76) zu nennen. Wenn nach der Wiedervereinigung die nunmehr allgemein im Bundesgebiet geltenden Bewertungsansätze zu unterstellen sind, widerspricht es der Logik, wenn vor dieser Zeit andere Maßstäbe angelegt werden sollten. Es kann hier also sachgerecht nur so vorgegangen werden, daß die „Ost“-Gebäude so behandelt werden, als stünden sie auch zu DDR-Zeiten solchen Gebäuden gleich, die in derselben Bauart etc. im Westen vorhanden waren. Dieser theoretische „Transport“ der Gebäude von Ost nach West ist nicht nur zulässig, sondern zwingend geboten. Nur so kann eine Kontinuität der Wertermittlung erreicht werden. Es ist also zu den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen der jeweilige Bundes-Bauindex bzw. auch ggf. ein regionaler Index anzuwenden.

Sichermaßen wäre auch eine Alterswertminderung nach bundesdeutschen Methoden zu wählen. Dieses ist bei der Alterswertminderung des Gebäudes auch zu bejahen. Für die investiven Maßnahmen des Nutzers lege ich aus Gründen der Vereinfachung allerdings eine lineare Wertminderung zugrunde. Dieses wird wegen der deutlich kürzeren Lebensdauer der im wesentlichen zu betrachtenden Ausbauteile als sachgerecht eingeschätzt.

Insgesamt sind also, da nach dem Beitritt ohnehin bundesdeutsche Verhältnisse zugrunde zu legen sind, diese auch für den Zeitraum vor der Wende zu simulieren.

Reparaturrückstau

Problematisch kann in diesem Zusammenhang die Einschätzung einer technischen Wertminderung wegen Schäden (Reparaturrückstau) für zurückliegende Zeitpunkte sein. In der Regel wird eine sichere Feststellung für zum Teil weit zurückliegende Zeitpunkte nicht möglich sein. Daher habe ich bislang keine Möglichkeit gesehen, zu zurückliegenden Zeitpunkten ohne hinreichend zweifelsfreie Beurteilung eines möglichen Reparaturrückstaus diesen in die Überlegungen einzuführen. Lediglich zum aktuellen Termin, also zur Besichtigung des Objektes, dürfte es möglich sein, eine Einschätzung abzugeben.

Das Einführen des Reparaturrückstaus bringt, soweit es sich nicht um Schäden an den vom Nutzer eingebrachten Sachen oder Bauteilen handelt, den Gebäudewert des Eigentümers „nach unten“ und begünstigt im Zeitpunkt der Ortsbesichtigung natürlich den Nutzer. Dieses ist gerechtfertigt. Zu beachten ist, daß eine technische Wertminderung wegen Schäden natürlich auch an den Bauteilen zu berücksichtigen wäre, die vom Nutzer eingebracht worden sind.

Über die Ansätze der technischen Wertminderung wegen Schäden lagen im vorliegenden Fall – außer für den Termin der Ortsbesichtigung – keinerlei Informationen vor. So konnten Ansätze für eine Technische Wertminderung wegen Schäden lediglich für den zeitnahen Besichtigungstermin berücksichtigt werden. Mangels Nachweisen konnte ein Reparaturrückstau für frühere Termine nicht angesetzt werden. In Fällen, in denen der Überlassungsvertrag den auch vom Nutzer als mangelfrei bestätigten Zustand zu Beginn des Vertragsverhältnisses belegt, ist ein Hinweis zu finden, daß zu diesem Zeitpunkt ein Ansatz nicht gerechtfertigt gewesen wäre. In allen anderen Fällen wird es wegen des lange zurückliegenden Zeitpunktes kaum mehr möglich sein, einen sachgerecht

erhobenen Reparaturrückstau zu bestimmen. In diesen Fällen ist davon auszugehen, daß mangels Nachweises ein solcher Ansatz nicht angesetzt werden kann.

Abgrenzung in „nachweisbare“ und „nicht nachweisbare“ Maßnahmen

Dem Sachverständigen werden bei einer Ortsbesichtigung eine Vielzahl von einzelnen Maßnahmen geschildert, die teils offensichtlich und erkennbar sind (z.B. Einbau einer Heizung), zum Teil aber auch verborgen sind (z.B. frühere Maßnahmen gegen drückendes Wasser am Keller-Außenmauerwerk). Hier muß abgegrenzt werden, welche Maßnahmen wie zu berücksichtigen sind.

Das Gesetz geht davon aus, daß es unterschiedlich zu beurteilende Arten von Investitionen des Nutzungsberechtigten gibt:

Zum einen sind es die vom Nutzungsberechtigten nicht nachweisbaren baulichen Investitionen (§ 12 (2) Ziffer 2 Buchstaben a) und b) SachenRBerG]. Für diese Maßnahmen gibt der Gesetzgeber die pauschale Berechnung der investiven, nicht nachweisbaren Aufwendungen des Nutzers vor, und zwar in Höhe von 2 % p.a. des Zeitwertes des Gebäudes zum Zeitpunkt der Überlassung, begrenzt auf 5 Jahre. Für alle weiteren Jahre der Überlassung bis einschließlich 2. Oktober 1990 gewährt das Gesetz dem Nutzungsberechtigten eine Pauschale von 0,5 % p.a. Hierunter fallen alle Maßnahmen, für die keine Belege bzw. unstreitige Nachweise erbracht werden können, weiterhin solche Maßnahmen, die zwar erbracht sein könnten, jedoch nicht mehr nachvollzogen werden können (z.B. Innen-Putzarbeiten unter aufgebrachteter Beschichtung der Wände mit Tapete oder Holzpaneelen). Für derartige, ggf. auch streitige Investitionen ist ausdrücklich die (großzügige) Pauschalierung gedacht. Da der Gesetzgeber ausdrücklich die nicht nachgewiesenen Maßnahmen zugunsten der Nutzungsberechtigten pauschaliert, entsteht diesem auch bei fehlenden zweifelsfreien Nachweisen der von ihm angeführten Maßnahmen kein wesentlicher Nachteil, da ihm diese Maßnahmen im Zuge der Pauschalierung ohnehin angerechnet werden.

Alle anderen investiven Maßnahmen des Nutzers fallen dementsprechend nach der Systematik des Gesetzes logischerweise unter die Rubrik der „nachweisbaren“ baulichen Investitionen. Nachweisbar heißt hier auch, daß es dem Nutzer obliegt, diese nachzuweisen.

Der Nachweis für diese Investitionen kann durch Vorlage nachprüfbarer Belege erbracht werden. Aus diesen kann das Ausführungsjahr und der Leistungsumfang abgelesen werden. Keinesfalls ist auf die Kostenansätze abzustellen, denn diese sind, wie oben dargelegt, auf damalige „westdeutsche“ Verhältnisse abzustellen. Insgesamt wäre das aber der einfachere Fall.

In den meisten Fällen ist es so, daß die (auch im Überlassungsvertrag schon vorgesehenen) Nachweise über erbrachte investive Maßnahmen nicht vorgelegt werden. Statt dessen werden chronologische, detaillierte Erinnerungsprotokolle hinsichtlich erbrachter Leistungen mit Zeitangaben vorgelegt, ohne daß diesen nachprüfbare Belege beiliegen. Solche Nachweise müssen für die Überlegungen herangezogen werden können.

Es muß dem Nutzer auch möglich sein – unabhängig von einem durch ihn zu führenden Nachweis –, durch „Vorweisen“ seiner investiven Maßnahmen einen Beweis zu erbringen, daß diese Maßnahmen tatsächlich erfolgt sind, auch wenn Rechnungsbelege nicht zur Verfügung gestellt werden können. Das ist im Gebiet der früheren DDR auch sachgerecht, da in vielen Fällen derartige bauliche Leistungen in Eigenleistung oder auch mit Nachbarschaftshilfe erbracht worden sind. Es wäre unbillig, die aufgestellten Maßnahmen nicht zu berücksichtigen, wenn sie noch erkennbar sind.

Zwar liegen im Falle solcher pauschalen Aufstellungen schlüssige Belege nicht vor. Es ist dem Sachverständigen jedoch möglich, die Aufwendungen für die noch erkennbaren Maßnahmen anhand üblicher Anteile von Neubaukosten am Gesamtgebäude mit hinreichender Genauigkeit einzuschätzen (s.u.). (In den Fällen, in denen die Aufwendungen zwar noch erkennbar sind, aber partout keine Klärung über den Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen gefunden werden kann, schreibt das Gesetz eine Festlegung unter den Bedingungen des 2. Oktober 1990 vor.)

Es stellen sich die nachfolgend berücksichtigten Maßnahmen heraus. Da hierfür keinerlei Belege beigebracht werden konnten, war nach Augenschein festzustellen, welche Maßnahmen noch erkennbar waren.

Berücksichtigungsfähige Maßnahmen

Zur Bestimmung von vermutlich durchgeführten, noch erkennbaren Aufwendungen bzw. Investitionen durch den Nutzer wird nochmals auf die Systematik des SachenRBerG verwiesen. Danach sind sämtliche seit Vertragsbeginn des Überlassungsvertrages aufgewandten und auch nachweisbaren Investitionen zugunsten der Berechtigten zu berücksichtigen, die der Erhaltung oder Verbesserung bzw. dem Ausbau der Wohnflächen des Gebäudes dienen. Darunter werden hier alle nachvollziehbaren Maßnahmen am Gebäude verstanden, die der Gebäude-Instandhaltung dienen, kurz gesagt, alle Maßnahmen, die über die Pflichten eines normalen Wohnungsmieters hinausgehen.

Uneingeschränkt begünstigt sind alle Maßnahmen, die am Gebäude selbst vom Zeitpunkt des Beginnes des Überlassungsvertrages bis einschließlich 2. Oktober 1990 erbracht worden sind – und auch nachweisbar sind. Um nun die im Vertrags-Zeitraum, bis einschließlich 2. Oktober 1990, vom Nutzer angemeldeten Maßnahmen sachgerecht einzuordnen, wurden hier zunächst alle Maßnahmen am Gebäude untersucht, die in einer solchen, mir übergebenen Aufstellung der Nutzungsberechtigten benannt sind. Soweit in den Listen Maßnahmen zum Beispiel für Gartenanlagen, Wegebefestigungen etc. enthalten sind, scheiden diese aus (s.u.). Diese werden also nicht weiter behandelt.

Folgende Daten über das Beispiels-Gebäude wurden zur Verfügung gestellt:

Baujahr

Lt. Angabe 1935	Errichtung des ursprünglichen Wohngebäudes
Lt. Angabe ca. 1963	Einzug des 1. Mieters, Eltern der heutigen Nutzer
Lt. Angabe ca. 1968	Brand im Gebäude, Instandsetzung durch die ehemalige KVV
Lt. Angabe 1970	Einzug der jetzigen Nutzungsberechtigten, als Mieter
1970 – 1971	Lt. Angabe Durchführung einzelner baulicher Maßnahmen durch die derzeitigen Grundstücksnutzer noch in ihrer Eigenschaft als Mieter
1.7.1971	Inkrafttreten des Überlassungsvertrages
1971 – 1984	Lt. Angabe der Nutzungsberechtigten Durchführung mehrerer baulicher Investitionen durch die derzeitigen Grundstücksnutzer
1990 – 1995	Weitere bauliche Investitionen zur Verbesserung der Haussubstanz

Maßnahme der Nutzungsberechtigten

- Erweiterung auf eine 3-Kammer-Klärgrube
- Untergrundverrieselung und Verlegen von Dränage
- Wiederherstellen einer Hauseingangstreppe *)
- Aufmauern eines Schornsteinkopfes
- Mauern einer Zwischenwand im Keller
- diverse Folgearbeiten, wie Zumauern von Öffnungen, Abrißarbeiten etc. *)
- Anbau Garagen-Stellplatz
- Einzug eines Trägerbalkens im Dachstuhl, Erneuerung der Laufbohlen; Ausbessern der Dielung in den Wohnbereichen *)
- Aufgraben des Fundamentsockels an zwei Stellen und Isolieranstrich *)
- Dachdeckung auf einer Hälfte erneuert – eine Hälfte umgedeckt *)
- Schweißbahnen des Verandadaches erneuert *)
- Erneuerung der Regenrinnen und -fallrohre sowie Blechabdeckungen
- Erneuerung des Außenputzes, diverse Ausbesserungen
- Innenputz *)
- Einbau einer neuen Wohnungseingangstür
- Erneuerung Plattentür *)
- Aufdoppeln Fenster Dachkammer *)
- Erneuerung weiteres Fenster DG *)
- lt. Angabe Instandsetzung von Rolläden *)
- diverse, komplette malermäßige Instandsetzung aller Flächen
- Verlegen von Fußbodenbelägen auf begehbarem Untergrund *)
- lt. Angabe Wiederaufbau einer Dachkammer und Renovierung der zweiten *)

Einordnung in den Leistungsbereich bzw. tatsächlich erbrachte Leistung (wenn bekannt)

- Entwässerungskanalarbeiten
- Dränarbeiten
- Maurerarbeiten
- Zimmerer und Holzbauarbeiten
 - es wurden vermutlich lediglich Ausbesserungsarbeiten an der Holzkonstruktion durchgeführt
- Abdichtungsarbeiten gegen Wasser
- Dachdeckungsarbeiten
- Dachabdichtungsarbeiten
- Klempnerarbeiten
 - wenn erfolgt, nach Augenschein vermutlich aus Restbeständen in minderer Qualität zusammengesetzt, jedoch berücksichtigt
- Putzarbeiten
- Tischlerarbeiten
 - es wurden keine Fenster erneuert, lediglich ein aufgedoppeltes Dachkammerfenster vorgefunden
- Rolladenarbeiten
 - vermutlich nur Überarbeitung von alten, noch vorhandenen Rolläden
- Maler- und Lackierarbeiten
 - hier wird nur der üblicher Aufwand berücksichtigt, wie z.B. Streichen von Außenfenstern
- Bodenbelagsarbeiten
 - ohne Berücksichtigung, da nicht Vermietersache
- Trockenbauarbeiten
 - der Aufbau einer beidseitig beplankten Wand in einer Dachkammer hat provisorisch stattgefunden, incl. Folgearbeiten; beide Dachkammern waren schon vorher vorhanden; Wärmedämmung nicht sachgerecht angebracht, sondern nur stellenweise und mit erheblichen Fehlstellen
- Heizungs- und Warmwassererwärmungsanlagen
- Gas- und Wasserinstallationsarbeiten
 - es wurden lediglich die direkten Zu- und Abflüsse erneuert sowie z.T. die auf Putz verlegten Wasser- und Abwasserleitungen (nach den Angaben der Nutzer)
- Elektroarbeiten (Niederspannungsanlagen)
 - es wurden lediglich ein großer Teil der Steckdosen erneuert sowie die Leitungen von der Steckdose bis zur Verteilerdose im Raum z.T. erneuert, ebenso die Anbindung der Verteilung zum Keller erneuert

In der Aufstellung ist darauf verzichtet worden, für die einzelnen Maßnahmen auch die Zeiträume anzugeben. Diese ergeben sich aus der tabellarischen Aufstellung (s.u.).

Bei diesen geschilderten Investitionen mußte nun eingeschätzt werden, welche Maßnahmen in die Gruppe der (durch Augenschein) nachweisbaren, und welche in die Gruppe der nicht nachgewiesenen Maßnahmen gehören. Entscheidendes Kriterium hierfür ist, ob die Maßnahmen als eindeutig erkennbar und von den Nutzungsberechtigten durchgeführt eingestuft werden können. Anlässlich der Ortsbesichtigung ließ sich überprüfen, welche Maßnahmen eindeutig als von den Nutzungsberechtigten eingebracht festgestellt werden konnten. Hierbei schieden alle unklaren und „verdeckten“ Maßnahmen aus, für die keine sonstigen Nachweise vorgelegt werden konnten.

Alle Maßnahmen, die oben mit *) gekennzeichnet worden sind, schieden nach der durchgeführten Ortsbesichtigung aus der Gruppe der nachgewiesenen Maßnahmen aus. Sie waren in die Gruppe der nicht nachgewiesenen Maßnahmen einzureihen. So werden alle nicht mehr nachvollziehbaren Arbeiten unter die „nicht nachweisbaren“ baulichen Investitionen subsumiert, die mit der paualen Anrechnung begünstigt sind.

Wahrscheinlicherweise gehören alle aufgelisteten Maßnahmen, die ein solches Negativ-Merkmal [*] nicht tragen, zu den „nachweisbaren“ Maßnahmen.

Wahl der Wertermittlungsstichtage

Das Gesetz sagt, daß als Wertermittlungsstichtag der „Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen“ zu wählen ist. Auslegungen zu diesem Passus gibt es noch nicht. Klar ist: Wenn bei Abschluß der Maßnahme der Wert dieser Maßnahme 50 % des Gebäudezeitwertes übersteigt, liegt ein privilegierter Fall vor. Diese Formulierung könnte so verstanden werden, daß bei Durchführung von einzelnen Maßnahmen jeweils für den Abschluß einer einzelnen, auch noch so kleinen Maßnahme, diese dem Zeitwert der baulichen Anlagen des vorhandenen Gebäudes gegenübergestellt werden soll. Bei dieser Art der Auslegung wäre der Nutzungsberechtigte ggf. benachteiligt, da häufig nur eine Summe von kleineren, zeitlich auch etwas gestreckten Einzelmaßnahmen eine Gesamtheit ergeben, die als „investive Maßnahme“ verstanden werden können.

Das Vorgehen ist auch unverhältnismäßig aufwendig. Als praktikabel kann nur angesehen werden, daß zeitlich zusammenhängende Maßnahmen auch zusammengefaßt werden dürfen. Bei einer längerdauernden Einzelmaßnahme ist ohnehin eine sachliche Zusammenfassung vorzusehen, was durch die Auslegung „Abschluß der Maßnahme“ geklärt sein dürfte. Dies wird in weniger kritischen Fällen als sinnvoll angesehen, um zu vermeiden, daß die Bearbeitung durch Berücksichtigung zu vieler Einzelzeitpunkte unverständlich wird. Gleichfalls wird dadurch vermieden, daß bei zu geringen Zeitabständen des Zusammenfassens nur kleine Maßnahmen erfaßt werden, deren einzelne Höhe nicht in den Bereich kommt, daß sich hieraus die vom Gesetz gewollten Rechtsfolgen ergeben. Allerdings sollte eine solche Zusammenfassung bei ineinandergreifenden Zeiträumen unterschiedlicher Maßnahmen nicht über Gebühr ausgedehnt werden.

Also ist nach den Bestimmungen des § 12 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG die Wahl des Wertermittlungsstichtages abhängig vom Zeitpunkt der Durchführung der investiven Maßnahme. Als Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt der Vornahme (gemeint wohl: des Abschlusses) der Aufwendungen zu wählen. Die Maßnahmen, die die Nutzungsberechtigten erbracht haben und die auch berücksichtigungsfähig sind, sind bei der Gebäude-Zeitwertermittlung des betreffenden Wertermittlungsstichtages nicht in Ansatz zu

bringen. Es muß also zum Vergleich der Summe der Investitionen der Nutzungsberechtigten immer der „unausgebaute“ Zustand des zu beurteilenden Hauses herangezogen werden.

Die so aufgeschlüsselten investiven Leistungen konnten im Beispielsfall aufgrund der Angaben der Nutzer in die geschilderten zeitlichen Zusammenhänge zusammengefaßt werden.

Von den Nutzungsberechtigten sind Zeitpunkte für einzelne Maßnahmen benannt worden. Im wesentlichen führen sie an, erstmalig zwischen 1971 und 1974 Leistungen investiert zu haben. Ob diejenigen Maßnahmen, für die das Jahr 1971 angegeben sind, erst nach dem 1.7.1971 durchgeführt wurden, blieb ungeklärt. Zugunsten der Nutzungsberechtigten kann in unkritischen Fällen allerdings angenommen werden, daß die berücksichtigten Maßnahmen tatsächlich erst nach Inkrafttreten des Überlassungsvertrages angewendet worden sind. Der Zeitraum dieser anfänglichen Maßnahmen wird etwa mit dem Jahr 1974 begrenzt (eine in der Aufstellung der Nutzer noch für 1976 angeführte Maßnahme „Zimmerer- und Holzarbeiten im DG“ kann hier – da nicht nachgewiesen – nicht berücksichtigt werden, sie fällt unter die den Nutzungsberechtigten begünstigende Pauschalierung). Damit ergibt sich für die Nutzungsberechtigten eine Kumulierung der Maßnahmen der Jahre 1971 bis 1974.

(Anmerkung: Sollte sich aufgrund der Zusammenfassung der von den Nutzungsberechtigten angemeldeten investiven Leistungen über einen längeren Zeitraum – in diesem Fall von 3 1/2 Jahren – ergeben, daß sich eine „kritische Größe“ abzeichnet, sich also die investiven Maßnahmen der Nutzungsberechtigten im Bereich der 50 %-Marke bewegen, darf nicht mehr zusammengefaßt werden. Diese Zusammenfassung wäre nur dann als zulässig anzusehen, wenn sich schon hier zweifelsfrei ergibt, daß sich nach der einen oder anderen Richtung eine eindeutige Aussage abzeichnet.

Eine solche kritische Größe wäre im Bereich zwischen 45 % und 55 % anzusiedeln. Erst wenn sich anhand der Untersuchungen ein solcherart eingegrenzter Bereich ergibt, wäre eine detaillierte Ermittlung erforderlich. Zeigt sich bei der Bearbeitung, daß es sich um einen „kritischen“ Fall im Bereich der 50 %-Größe handeln könnte, ist unerlässlich, nach der engen Auslegung des Gesetzes vorzugehen. Dann wäre es sachgerecht, die investiven Leistungen der Nutzungsberechtigten in keinem größerem Zeitraum als jeweils etwa einem Jahr zusammenzufassen. Nur so kann festgestellt werden, ob – den Vorgaben des Gesetzes entsprechend – sich die Waage nach der einen oder anderen Seite senkt.)

Im vorliegenden Fall hat sich letztendlich ergeben, daß eine „kritische Größe“ nicht erreicht wird. Daher war es zulässig, als WST 1 den 31.12.1974 zu wählen, der den Nutzungsberechtigten durch das Zusammenfassen seiner Maßnahmen über Jahre in gewissem Maße begünstigt. Da sich zeigen wird, daß das Ergebnis noch immer im unkritischen Rahmen bleibt, ist eine Abrechnung nach Einzeljahren demnach entbehrlich.

Weitere Maßnahmen sind im wesentlichen lt. Angabe im Jahre 1984 erbracht worden. Nach 1984 sind keine investiven Maßnahmen dargestellt worden.

Daher wurden die investiven Maßnahmen zu 2 Wertermittlungsstichtagen zusammengefaßt, die den Zeiträumen der Aufwendungen zugeordnet werden können. Zum WST 1 wurden alle Aufwendungen einbezogen, die nach dem 1. Juli 1971 bis 1974 angegeben wurden und berücksichtigt werden konnten. Dieses gilt auch für die nicht nachweisbaren Aufwendungen, die zum WST 1 vom 1. Juli 1971 bis zum 31.12.1974 hinzuzurechnen sind (Zeitraum: 3 1/2 Jahre).

Als WST 2 wurde der 31.12.1984 gewählt. Schließlich wurde als aktueller Wertermittlungsstichtag der WST 3 mit dem Besichtigungstermin, also dem 4.4.1995, gewählt.

Im WST 2 ergibt sich, daß die in dem Zeitraum des WST 1 durchgeführten Maßnahmen der Nutzungsberechtigten zum WST 2 lediglich noch mit ihrem Restwert (nach Ansatz der durchschnittlichen Abschreibung) eingehen, gleichermaßen gehen die Investitionen aus den Wertermittlungsstichtagen 1 und 2 in den WST 3 lediglich noch mit ihrem Restwert ein.

So ergeben sich einzelne Wertermittlungs-Stichtage (WST) in unserem Beispiel:

WST 1: Zeitpunkt des Abschlusses der ersten, wesentlichen Maßnahmen nach Inkrafttreten des Überlassungsvertrages, hier 1974

WST 2: Zeitpunkt des Abschlusses weiterer wesentlicher Maßnahmen, hier 1984

WST 3: Gegenwärtiger Zeitpunkt, 1995

In einigen Fällen kann es empfehlenswert sein, als weiteren Wertermittlungsstichtag den 2. Oktober 1990 einzuführen. Besonders dann, wenn Zweifel über den Ausführungszeitraum von Maßnahmen besteht, die als erheblich eingeschätzt werden müssen. Sollten sich bei der letzten Bewertung vor dem Tag der Wiedervereinigung kritische Werte ergeben, wäre zu prüfen, ob nicht ohnehin als zusätzlicher Stichtag der 2.10.1990 bearbeitet werden sollte.

Berücksichtigung der Nutzungsdauer von Maßnahmen

Die Nutzung des Einfamilienhauses im vorgestellten Beispiel war nach der Durchführung der oben erwähnten, als erforderlich anzusehenden Reparaturen und substanzerhaltenden Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag noch gewährleistet. Nach allgemeiner Auffassung wird Gebäuden der beschriebenen Art eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohngebäude beigemessen. Aufgrund der vorhandenen, insgesamt als leicht instandsetzungsbedürftig anzusehenden Substanz, der allgemeinen Erfahrung und unter Würdigung der zum Wertermittlungsstichtag herrschenden Wertauffassungen wurde dem Wohngebäude zum WST 3 eine technische Restnutzungsdauer von noch rd. 30 Jahren beigemessen, für WST 1 und WST 2 werden analog noch Restnutzungsdauern von 51 bzw. 41 Jahren angesetzt.

Weiterhin sind sich ändernde Wohnvorstellungen und daraus resultierende höhere Komfortansprüche nicht berücksichtigt.

Die als „Gesamtnutzungsdauer“ angenommene übliche Nutzungsdauer kann, insbesondere bei älteren Gebäuden, durchaus von der tatsächlichen Nutzungsdauer abweichen. Das liegt daran, daß für die allgemeine Einschätzung von baulichen Anlagen gebäudetypische übliche Gesamtnutzungsdauern zugrunde gelegt werden. Bei noch instandgehaltenen, daher technisch nutzbaren, aber erheblich alten Gebäuden hat der Sachverständige darauf abzustellen, daß dem Gebäude die zutreffende, bauartypische übliche Gesamtnutzungsdauer beizumessen ist, und weiterhin, welche Restnutzungsdauer für die bauliche Anlage noch anzunehmen ist. Entscheidend für die Bewertung ist also nicht so sehr, wie lange das Gebäude schon steht, sondern welche übliche Nutzungsdauer und welche Restnutzungsdauer dem Bauteil zuzuordnen ist. Das kann dazu führen, daß sich einerseits bei einem alten Gebäude Gesamtnutzungsdauern ergeben, die über der üblichen Nutzungsdauer liegen (hier: mehr als 80 Jahre), andererseits sich bei einem neueren Gebäude solche Restnutzungsdauern ergeben, bei denen die Addition der schon abgelaufenen Nut-

zungsdauer mit der Restnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer ergibt, die unter der üblichen Nutzungsdauer liegt. Diese Entscheidung liegt im verantwortlich zu handhabenden Ermessen des Sachverständigen.

Nunmehr ist es Aufgabe des Sachverständigen, alle Einzelinvestitionen hinsichtlich ihrer durchschnittlichen Nutzungsdauer zu beurteilen. Hierfür steht genügend Fachliteratur bereit, die im Roh- und Ausbaubereich Einzelwerte zur Verfügung stellt. Die Werte unterscheiden sich bei den einzelnen Autoren nicht derart, daß unterschiedliche Betrachtungsweisen grundlegend abweichende Ergebnisse nach sich ziehen würden. Der Einfachheit halber kann hier auf die Anlage 5 der WertR 91 zurückgegriffen werden, aus der hinreichend bestimmbare Werte für Roh- und Ausbauteile entnommen werden können. Diese Werte sollten allerdings im Einzelfall sorgfältig überprüft werden. Allgemein haben sich nämlich Unterschiede in den Bauweisen West und Ost herausgestellt. Während die in Westdeutschland gebräuchlichen Bauformen weitgehend vergleichbare Standards erreichen, stehen die in Ostdeutschland vorgefundenen Gebäude vornehmlich in bezug auf Ausbau und auch Dauerhaftigkeit der Bauart deutlich zurück.

In als „nur für den Dienstgebrauch“ gekennzeichneten Arbeitshinweisen des Landesbauforschungsinstitutes Sachsen wurde bereits 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 baulichen Maßnahmen aus, die die oben bezeichneten Beeinträchtigungen aufweisen. Ferner ist zu beachten, daß auch bei Bauteilen, denen im Neubau eine lange Lebensdauer beigemessen wird, diese durch die Restnutzungsdauer des zu betrachtenden Gebäudes begrenzt ist. Also: Länger als das Gesamtgebäude noch steht, darf auch die Lebensdauer eines Einbaues nicht eingeschätzt werden.

Den investiven Maßnahmen der Nutzer ist nach Zuordnung der jeweils angemessenen technischen Lebensdauer ab ihrer Fertigstellung auch die jeweilige Abschreibung zuzuordnen. Nur so ist für spätere Perioden der jeweils zutreffende, auf die investive Maßnahme entfallende Restwert darzustellen. Denn es muß jeweils stichtagsbezogen ermittelt werden, welcher Zeitwert den investiven Maßnahmen beizumessen ist.

Unklarheiten bei Garagenbauten

Weiterhin taucht immer wieder auf, daß eine der wesentlichen Maßnahmen des Nutzungsberechtigten die Errichtung einer Garage bzw. eines gedeckten Pkw-Stellplatzes betraf. Für diese bauliche Maßnahme besteht noch Aufklärungsbedarf seitens der Verfasser der gesetzlichen Regelungen, oder aber seitens der Rechtsprechung. Die Bestimmung in § 12 (2) 2. SachenRBERG könnte nämlich darauf hindeuten, daß diese Sonderregelung mit seinen privilegierenden Folgen nur auf den Wohnteil von Gebäuden anzuwenden wäre, also nicht auf eine gesonderte Garage. (Hierbei

WERTERMITTLUNGEN

könnten sich aus der unklaren Gesetzeslage auch noch unterschiedliche Beurteilungen daraus ergeben, ob nämlich die Garage nun angebaut oder freistehend ist!) Daß eine Garage nicht berücksichtigt werden kann, könnte aus der Formulierung geschlossen werden, nach der die mehr als 50-%ige Vergrößerung der Wohn- oder Nutzfläche (zu berechnen nach der II. Berechnungs-Verordnung) Voraussetzung für die Rechte des Nutzungsberechtigten sein soll, das Grundstück zu den im Gesetz geregelten Vorzugsbedingungen zu erwerben. Folgt man dieser Auslegung, wäre die Garage nicht zu berücksichtigen. Ob die vom Nutzer in diesem Fall zweifelsfrei erbrachte Investition des Anbaues einer Garage einbezogen werden kann und muß, könnte im vorliegenden Fall also zu einem Streitpunkt werden:

Nach § 5 (2) SachenRBerG könnte dieses Bauwerk in die Maßnahmen einbezogen sein, die dem Nutzer als bauliche Investitionen angerechnet werden. Bei enger Auslegung von § 12 (2) SachenRBerG könnte es wiederum aber auch sein, daß diese Maßnahme nicht unter die zu berücksichtigenden Investitionen fällt.

Die Klärung dieser juristischen Frage fällt nicht in den Kompetenzbereich eines Sachverständigen für Wertmittlungen. Zur genauen Abgrenzung, ob die eine oder andere juristische Auslegung zutreffend ist, wäre ein juristisches Grundsatz-Gutachten bzw. ein zitiertes

fähiges, rechtskräftiges Grundsatz-Urteil erforderlich. Derartige juristische Literatur liegt (noch) nicht vor, ebenfalls kein entsprechendes einschlägiges Urteil. Auch Konsultationen bei der zuständigen Fachabteilung des Bundesministeriums für Justiz ergaben: Es handelt sich in der Tat um eine noch nicht eindeutig geklärte Einzelfrage, bei der sogar auch zusätzlich noch eine Rolle spielen könnte, ob eine solche Garage angebaut oder freistehend ist.

Daher habe ich für dieses Beispiel, um beide möglichen Alternativen des zu bearbeitenden Falles darzustellen,

- a) zum einen die baulichen Investitionen des Nutzers einbezogen, die ohne Anbau einer Garage zu berücksichtigen sind, und abweichend dazu
- b) zum anderen die baulichen Investitionen des Nutzers einbezogen, die unter Beachtung des Anbaues einer Garage zu berücksichtigen sind.

Beispielsrechnung in Tabellenform

Dem Beispiels-Gutachten wurden Tabellen angefügt, die in zusammengefaßter Form das Ergebnis der angestellten Untersuchungen wiedergaben. Diese werden hier vorgelegt und sollen die Vorgehensweise verdeutlichen. Auf diese Tabellen wird hier verwiesen.

Tabelle baulicher Investitionen ohne Berücksichtigung der Garage (TABELLE 1)

Sp.-Nr. Standard- Leistungs- Buch (SLB) Nr.	1 Bezeichnung des Leistungs- bereiches (LB) in Anlehnung an die DIN 276	2 Kostenanteil am Gesamt- bauwerk (allg.) in %	3 Nutzer-Anteil bezogen auf Bewertungs- objekt in %	4 Zeitpunkt der Durch- führung im Jahre	5 Lebensdauer (nach Wertf) in Jahren	6 Investive Maßnahme, bezogen auf jeweiligen BST (bei BST 2 und 3 unter Berücksichtigung der AfA)		
						(1971-)1974 bezogen auf BST 1 in % (mind. Restwert)	1984 BST 2 in % (mind. Restwert)	1995 BST 3 in % (mind. Restwert)
	BAUWERK gem. DIN 276 3.0.0.0							
0	Baustelleneinrichtung	1,80	0,00					
2	Erdarbeiten	1,90	0,00					
9	Entwässerungskanalarbeiten	1,30	80,00	1974	30	1,04	0,69	0,31
10	Drainarbeiten	1,10	100,00	1974	30	1,10	0,73	0,33
12	Maurerarbeiten	23,40	1,50	1971	51	0,33	0,26	0,19
13	Beton- und Stahlbetonarbeiten	1,10	0,00					
14	Natur- und Betonwerkstein	0,25	0,00					
16	Zimmer- und Holzbauarbeiten	9,90	0,00					
18	Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	0,60	0,00					
20	Dachdeckungsarbeiten	3,70	50,00	1973	30	1,79	1,17	0,49
21	Dachabdichtungsarbeiten	0,90	20,00	1973	20	0,17	0,08	0,02
22	Klempnerarbeiten	1,10	50,00	1973	15	0,51	0,15	0,06
23	Putz- und Stuckarbeiten	6,50	50,00	1972	40	3,09	2,28	1,38
24	Fliesen- und Plattenarbeiten	0,25	0,00					
25	Estricharbeiten	1,10	0,00					
27	Tischlerarbeiten	5,60	15,00	1974	40	0,84	0,63	0,40
30	Rolladenarbeiten	0,80	0,00					
31 und 35	Metallbau und Schlosserarbeiten	0,20	0,00					
29 und 32	Verglasungsarbeiten	2,10	0,00					
34 und 35	Malerarbeiten (1971)	3,50	10,00	1971	10	0,25	0,02	0,02
34 u.37	Malerarbeiten (s.o.), 1984		10,00	1984	10		0,35	0,02
36	Bodenbelagsarbeiten	0,50	0,00					
39	Trockenbauarbeiten	1,80	20,00	1974	30	0,36	0,24	0,11
40	Heizungs- und Wassererwär- mungsanlagen	6,35	100,00	1971	25	5,59	3,05	0,64
40.1	Brennerumstellung		30,00	1984	15		1,91	0,51
42	Gas- und Wasserinstallationsanla- gen, Einrichtungsgegenstände (71)	5,20	15,00	1971	25	0,69	0,37	0,08
dito	Weitere Maßnahmen 1984		25,00	1984	25		1,30	0,73
44	Abwasserinstallationsarbeiten	1,50	10,00	1984	30		0,15	0,10
50	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	0,05	0,00					
53	Niederspannungsanlagen (71)	2,50	25,00	1971	30	0,56	0,35	0,13
dito	Niederspannungsanlagen (84)		35,00	1984	30		0,88	0,55
	Baunebenkosten DIN 276 7.0.0.0	15,00	0,00					
Summe		100,00				16,31	14,61	6,04
nicht nachgewiesene Maßnahmen gem. § 12 (2) Nr. 2 a) und b) SachenRBerG (bis 2.10.1990) in %						7,00	14,25	17,13
Summe der nachweisbaren, anerkannten und zusätzlich der pauschaliereten Maßnahmen in %						23,31	28,86	23,17

In Tabelle 1 ist zunächst der durchschnittliche Kostenanteil jeweils der einzelnen Bauteile eines vergleichbaren Einfamilienhauses aufgegliedert. Die Aufteilung ist an das Standardleistungsbuch (SLB) nach DIN 276 angelehnt. Die Leistungsbereiche des Standardleistungsbuches beziehen sich bei einem vergleichbaren Bauwerk auf Neubaumaßnahmen. Eine solche Aufteilung ist jeweils auf den vorgefundenen Bautyp abzustimmen. Dies ist hier erfolgt und in der Spalte 1 dargestellt.

Spalte 2 stellt den durchschnittlichen Kostenanteil dieses Leistungsbereiches im Verhältnis zum Gesamtbauwerk dar, bezogen auf ein dem Bewertungsobjekt vergleichbares Bauwerk zum Zeitpunkt des Neubaus. Anschließend wurden die von den Nutzungsberechtigten angemeldeten investiven Maßnahmen den einzelnen Bauanteilen zugeordnet. Mangels konkreter vorgelegter Kostenaufstellungen war jeweils (großzügig) der Wert des Anteiles zu schätzen, der diesen Maßnahmen im Verhältnis zu den anteiligen Neubaukosten beigemessen werden kann. Dies steht im Einklang mit der Gesetzesbegründung, die in der Bundesratsdrucksache 515/93 davon ausgeht, daß „der Sachwert des Gebäudes, der nach §§ 21 ff. der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln ist, mit dem Wert der Aufwendungen zum Zeitpunkt ihrer Vornahme verglichen werden soll“. Großzügig, so die hier vertretene Auffassung, sollte die Schätzung deshalb sein, weil in der Regel Reparaturen und Umbauten höhere Kosten verursachen, die bei einem Neubau anfallen. Diese Zuordnung ist aus Spalte 3 ersichtlich.

Weitere Kostenanteile sind in der Regel nicht berücksichtigungsfähig, sofern nur begrenzte Maßnahmen in Art von Reparaturen durchgeführt worden sind, die z.B. ohne Zuhilfenahme von Architekten oder Fachingenieuren durchgeführt worden sein dürften. Das betrifft insbesondere den Kostenfaktor der Baunebenkosten, die in der Regel bei den zu betrachtenden Maßnahmen nicht angefallen sind. Daher werden Baunebenkosten im vorgelegten Beispiel als nicht berücksichtigungsfähig angesehen.

In Spalte 4 wird das Jahr des Abschlusses der Maßnahme angegeben. Ferner wird in Spalte 5 den investiven Maßnahmen, die den Nutzungsberechtigten als „nachweisbar“ anerkannt werden konnten, eine übliche Nutzungsdauer dieser baulichen Maßnahmen beigemessen, angelehnt an WertR 91/76, Anl. 5. Dabei ist ersichtlich, daß in der Regel am Ausbau (z.B. Haustechnik) erbrachte Maßnahmen deutlich geringere übliche Nutzungsdauern haben, als die Nutzungsdauer des Gesamtgebäudes beträgt.

Eine Besonderheit ist im Falle von Maßnahmen hinzuweisen, die im Bereich des Rohbaues durchgeführt worden sind. Zwar haben solche Maßnahmen für sich genommen regelmäßig eine hohe Gesamtlebensdauer. Diese ist in jedem Fall aber durch die Restlebensdauer des Gebäudes begrenzt. Wird im Hause eine neue, massive Wand gezogen, ist deren Lebensdauer allein möglicherweise mit 100 Jahren anzunehmen. Wenn dem Gebäude hingegen nur noch eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren beizumessen ist, teilt die „neue“ Wand das Schicksal des Gesamtgebäudes: Die Restlebensdauer ist bei unveränderter Gesamtlebensdauer nur mit noch 50 Jahren einzuschätzen. Die Wand hat also schon beim Einbau eine technische Lebensdauer von 50 Jahren. Im vorliegenden Fall wird allerdings entgegen dieser allgemein erforderlichen Einschätzung die Gesamtlebensdauer des eingebauten Bauteiles höchstens mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes gleichgesetzt. Das vereinfacht das Verfahren und erscheint gerechtfertigt. Schließlich wurden in Spalte 6 – bezogen auf die drei genannten Wertermittlungsstichtage – den einzelnen baulichen Maßnahmen der Nutzer die Anteile zugeordnet, die jede einzelne Investition am Gesamtbauwerk jeweils hatte. Hierbei ist die jeweils schon abzusetzende Alterswert-Minderung zu berücksichtigen gewesen.

Das bedeutet, daß eine vom Nutzer erbrachte Investition – in der Regel im Ausbaubereich – bei der Beurteilung der nächsten Investitionsphase natürlich nicht in voller Höhe einfließen kann, sondern nur in der Höhe, die ihr nach Berücksichtigung der Alterswertminderung noch beizumessen ist. Zur Alterswertminderung ist noch anzumerken, daß häufig die tatsächliche Nutzungsdauer die technisch allgemein anzunehmende Nutzungsdauer noch übersteigt. Der alte Heizkessel, dem eine allgemeine technische Lebensdauer von etwa bis zu 20 Jahren beizumessen war, tat auch nach mehr als 20 Jahren noch seinen Dienst. Für solche längerlebigen Investitionen, die zwar theoretisch verbraucht waren, aber tatsächlich noch genutzt wurden, wurde als „Widerstandsgrenze“ ein Restwert von 10 % des ursprünglichen Investitionsanteiles berücksichtigt. So wurde schon beim WST 1 berücksichtigt, daß für die investiven Maßnahmen, wenn sie nicht im Jahre 1974 erbracht worden sind, für die schon abgelaufenen Jahre eine Abschreibung anzusetzen war. Daher ist bei Maßnahmen, die vor 1974 erbracht wurden, nicht der volle, anteilige Prozentsatz ausgewiesen. Der sinnvollen Handhabung dieses Verfahrens wegen wurde von einer linearen Abschreibung dieser Maßnahmen ausgegangen und somit die Anteile der Nutzbarkeit der einzelnen Maßnahmen gleichmäßig und über die übliche Lebensdauer verteilt.

Logischerweise wurden beim WST 2 und WST 3 die von den Nutzungsberechtigten erbrachten investiven Maßnahmen in der jeweils abgeschriebenen Höhe (Restwert) berechnet. Dadurch wird der Wertverzehr der Investition durch Zeitablauf angemessen berücksichtigt. Allerdings verzehrt sich eine investive Maßnahme auch nach Ablauf der üblichen Nutzungsdauer nicht vollkommen. Die Erfahrung lehrt, daß auch bei länger zurückliegenden investiven Maßnahmen diese noch in manchen Fällen genutzt werden, soweit sie noch vorhanden sind. In der Regel sind daher 5 % bis 10 % der investiven Maßnahme als Restwert noch berücksichtigt worden.

Bei allen kurzlebigen Investitionen, die nicht in den Bereich der auch nach dem ZGB von den Mietern übernommenen „Schönheitsreparaturen“ einzuordnen sind – vornehmlich handelt es sich in diesem Beispiel um vom Nutzer erbrachte äußere Anstricharbeiten an den Außenfenstern und Außentüren –, wurde nach mehr als 10 Jahren kein Restwert mehr berücksichtigt. Es ergaben sich nach dieser Methode zu den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen Anteile am Gesamtbauwerk, die auf die Maßnahmen der Nutzer zurückzuführen waren. Nur informativ wurde diesen sich ergebenden prozentualen Anteilen die Beträge hinzugefügt, die als Pauschalen für nicht nachgewiesene Maßnahmen einzuführen sind.

Es sind, und das ist der einfachere Teil, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die pauschal anzurechnenden, nicht nachgewiesenen Maßnahmen aufzustellen. Hierbei sind für die ersten 5 Jahre je 2 %, für die restlichen Jahre bis 2.10.1990 je 0,5 % angerechnet worden. Aus der Addition der beiden Prozentsätze ergibt sich eine Maßzahl. Diese ist allerdings für sich noch nicht aussagekräftig. Denn die beiden unterschiedlichen Arten von Maßnahmen – einmal nachgewiesene, zum anderen nicht nachgewiesene – sind nun wiederum auf unterschiedliche Ausgangsgrößen zu beziehen. Daher ist aus der oben beschriebenen Tabelle 1 noch kein eindeutiges Ergebnis abzulesen, wenn die 50%-Grenze nicht erreicht sein sollte. Die jeweiligen prozentualen Anteile sind nämlich auch noch unterschiedlich zu gewichten. Daher war in einer zweiten Tabelle dieser unterschiedlichen Gewichtung Rechnung zu tragen. Die gesetzlich geregelten, nicht nachgewiesenen Maßnahmen werden auf den jeweiligen Gebäuderestwert – entsprechend § 12 (2) 2. a) u. b) SachenRBerG – bezogen. (Auch hier wäre bei der Feststellung, daß ein „kritischer Bereich“ vorliegt, eine z.B. jahresweise Ermittlung anzuraten. Das lag hier nicht vor.)

WERTERMITTLUNGEN

Während sich lt. Gesetz die Einschätzung des Anteiles der nicht nachweisbaren Investitionen am Gebäudezeitwert orientiert, sieht es bei den nachweisbaren Investitionen anders aus. Hier werden sozusagen Neubauinvestitionen getätigt, die, will man den prozentualen Anteil dieser Maßnahmen folgerichtig weiterhin zugrunde legen, nicht auf den Zeitwert der baulichen Anlagen bezogen werden dürfen. Dieses wäre eine einseitige Benachteiligung des Nutzers. Er hat Neubaukosten gehabt, daher dürfen seine Aufwendungen auch nur mit der Latte der Gesamt-Neubaukosten gemessen werden. Somit sind die Werte dieser investiven Maßnahmen logischerweise auf den jeweiligen Neubauwert zum entsprechenden Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Damit wird erreicht, daß die baulichen Investitionen auch bei alten Gebäuden einen jeweils angemessenen Wertanteil bekommen. Also sind die dort ermittelten Prozentsätze auf die jeweils zum Stichtag zu ermittelnden Neubaukosten des betrachteten Gebäudes zu beziehen – ohne die von den Nutzungsberechtigten erbrachten Maßnahmen.

Das geschieht in Tabelle 2, der Sachwertermittlung (siehe unten). Erst in Tabelle 2 ergibt sich, ob eine kritische Größe von der einen oder anderen Seite festzustellen ist. Im vorliegenden Fall ist zu allen drei Wertermittlungsstichtagen eine Nähe zu der kritischen Größe nicht festzustellen.

Prozentzahl der nicht nachweisbaren Investitionen ist am jeweiligen Wertermittlungsstichtag auf den dann zu ermittelnden Gebäude-Zeitwert zu beziehen. Die Multiplikation des Gebäude-Zeitwertes mit dem pauschalen, prozentual zu berücksichtigenden Anteil ergibt den Wertanteil, der dem Nutzer am Zeitwert (lt. Gesetz: „Gebäuderestwert“, § 12 (2) 2. a) und b) SachenRBerG) des Gesamtgebäudes zum entsprechenden Zeitpunkt zuzurechnen ist.

Es wurden also die für die baulichen Investitionen des Nutzers ermittelten Prozentzahlen (vgl. Tabelle 1) mit den sich jeweils zum Wertermittlungsstichtag ergebenden Gebäude-Neuwerten multipliziert.

Schließlich war eine Summe aus den absoluten Werten zu bilden, die sich bislang ergeben haben. Zum einen sind dies die Anteile, die aus der Pauschal-Begünstigung zu errechnen waren (bezogen auf den jeweiligen Gebäude-Zeitwert), zum anderen kommen die vorstehend erläuterten Anteile für die nachweisbaren Investitionen (bezogen auf den jeweiligen Gebäude-Neuwert) hinzu.

Es war erkennbar, daß durch den Bezug der baulichen Investitionen des Nutzers auf den Neubauwert auch nach Abzug der Alterswertminderung der Anteil des Nutzers deutlich steigt. Dennoch erreicht er im vorliegenden Beispiel noch nicht die kritische Marke von 50 %.

Nachdem diese Summe gebildet war, wurde das Ergebnis ins Verhältnis zum Gebäude-Zeitwert gesetzt, wie im Gesetz vorgegeben.

Es kommt übrigens bei dem ersten Teil der Tabelle 2 (Spalten 1 bis 3) nicht darauf an, welchen – sonst für eine Sachwertermittlung so entscheidenden – Raummeterpreis der Sachverständige einsetzt. Selbst bei (extrem) veränderten Raummeterpreis verändert sich das Ergebnis überhaupt nicht, da nur prozentuale Werte verglichen werden. Es ergibt sich in den Spalten 1 bis 3 dieselbe Prozentzahl, ob nun der Raummeterpreis mit 1 RM oder mit 100 RM angenommen wird.

Eine Auswirkung auf die Prozentzahlen hat der vom Sachverständigen festzusetzende Raummeterpreis erst in dem zweiten Teil der Tabelle, nämlich wenn die von den Nutzungsberechtigten errichtete Garage mit ins Kalkül einbezogen wird. Hier zeigt sich, da eine feste, zusätzliche Berechnungsgröße eingeführt wird, daß ein hoher anfänglicher Raummeterpreis die anteiligen investiven Maßnahmen drückt, ein niedriger Raummeterpreis den anteiligen Wert der investiven Maßnahmen höher erscheinen läßt.

Im vorliegenden Fall war der in die Tabelle eingesetzte Raummeterpreis zu wählen, da er den Gegebenheiten des vorgefundenen Bauwerkes entsprach.

Sachwertermittlung unter Einbeziehung der investiven Maßnahmen (TABELLE 2)

Ild. Nr.		Sachwert ohne Berücksichtigung der Garage			Sachwert mit Berücksichtigung der Garage		
		1	2	3	4	5	6
		BST 1 (12/74)	BST 2 (12/84)	BST 3 (4/95)	BST 1 (12/74)	BST 2 (12/84)	BST 3 (4/95)
1	Umbauter Raum m3	460,00	460,00	460,00	460,00	460,00	460,00
2	Preis pro m 3 (1913 = 100) in RM	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
3	Baunebenkosten (BNK) in %	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
4	Gebäudewert 1913 inkl. BNK in RM	10.051,00	10.051,00	10.051,00	10.051,00	10.051,00	10.051,00
5	Teuerungsfaktor 1913 bis BST RM / DM	11,71	21,56	32,24	11,71	21,56	32,24
6	Gebäude-Neuwert zum BST in DM	117.697,21	216.699,56	324.044,24	117.697,21	216.699,56	324.044,24
7	Restnutzungsdauer (RND) zum BST Jahre	51	41	30	51	41	30
8	Gewöhnliche Lebensdauer Jahre	90	90	90	90	90	90
9	Alterswertminderung gemäß WertR 91/76 Anlage 6 in %	30,70	41,60	55,90	30,70	41,60	55,90
10	in DM	36.133,04	90.147,02	181.140,73	36.133,04	90.147,02	181.140,73
11	Technische Wertminderg. wg. Schäden DM	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
12	besondere Bauteile (hier Garage) DM	0,00	0,00	0,00	4.680,00	7.540,00	8.900,00
13	Gebäudezeitwert DM	81.564,17	126.552,54	117.903,51	86.244,17	134.092,54	126.803,51
14	nicht nachweisbare Investitionen % (Bezug: Gebäude-Zeitwert)	7,00	14,25	17,13	7,00	14,25	17,13
15	tatsächliche Aufwendungen % (Bezug: Gebäude-Neuwert)	16,31	14,61	6,04	16,31	14,61	6,04
16	nicht nachweisb. Inv. x Gebäudezeitwert	5.709,49	18.033,74	20.196,87	5.709,49	18.033,74	20.196,87
17	tatsächliche Aufwendg. x Gebäudewert	19.199,26	31.652,43	19.574,13	19.199,26	31.652,43	19.574,13
18	Zzgl. Zeitwert der Garage (s.o.)	0,00	0,00	0,00	4.680,00	7.540,00	8.900,00
19	Summe der Zeilen 16, 17 und 18	24.908,75	49.686,17	39.771,00	29.588,75	57.226,17	48.671,00
20	1/2 Gebäudezeitwert (ohne Garage!)	40.782,08	63.276,27	58.951,75	40.782,08	63.276,27	58.951,75
21	Ergebnis Zeile 19 größer als Zeile 20?	nein,	nein,	nein,	nein,	nein,	nein,
22	anteilige investive Maßnahmen %	30,54	39,26	33,73	34,31	42,60	30,38

Wäre nun bei dem WST 1 ein Ergebnis ermittelt worden, das einen investiven Anteil der Nutzungsberechtigten von (deutlich) mehr als 50 % ausweist, hätten sich weitere Untersuchungen für die übrigen Wertermittlungsstichtage erübrigt. Denn dann wäre schon hier nachgewiesen, daß dem Gesetz entsprechend dem Nutzungsberechtigten das Recht auf Erwerb oder Einräumung eines Erbbaurechtes zustünde. Das Gesetz geht davon aus, daß die Überschreitung dieser „kritischen Grenze“ lediglich bei einem der sachgerecht zu wählenden Stichtage ausreicht, um die privilegierenden Folgen für die Nutzungsberechtigten auszulösen.

Dieser Fall lag hier nicht vor. Daher waren auch dieselben Ermittlungen für den weiteren festzustellenden WST anzustellen. Da sich auch hier kein Hinweis auf ein Überschreiten der „kritischen“ Größe ergab, waren dieselben Ermittlungen auch für den WST 3 anzustellen. Zu keinem der drei Wertermittlungsstichtage war ein Überschreiten der kritischen 50%-Grenze erkennbar. (Dasselbe Ergebnis zeigte sich auch bei dem gesondert betrachteten Fall, bei dem die von den Nutzungsberechtigten errichtete Garage mit in die Berechnung einbezogen wurde.)

Wie oben ausgeführt, war noch nicht eindeutig davon auszugehen, daß der Bau der Garage in die baulichen Investitionen einbezogen werden darf oder nicht. Der möglicherweise mit zu berücksichtigende Bau der Garage wurde in einer weiteren Tabelle (Tabelle 2, Spalten 4 bis 6) mit berücksichtigt. (Grundlage dieser Tabelle sind die Ergebnisse der Tabelle 1.) Die Sachwertermittlung ist tabellarisch einmal unter Einbeziehung der Garage und einmal ohne den Bezug dazu dargestellt.

In diesem Tabellenteil wurde der Garagenanbau in derselben Weise behandelt, wie auch die nachweisbaren baulichen Investitionen beurteilt worden sind. Es wurde der jeweilige Neubauwert und auch der Gebäude-Zeitwert [identisch mit „Restwert“ gem. § 12 (2) 2. a) und b) SachenRBerG] der baulichen Anlagen zu den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen ausgewiesen. Es wird deutlich, daß bei Berücksichtigung des Garagenanbaues der anteilige Wert der baulichen Investitionen des Nutzers naturgemäß steigt, im vorliegenden Beispiel allerdings immer noch nicht in die Nähe der 50 %-Grenze.

Der Wert der Garage (einseitiger Anbau an den bestehenden Baukörper, massive Wände, Pultdach, Betonsohle, Holztore, sehr einfache Bauweise) wurde wie folgt ermittelt und – am Beispiel des WST 1 dargestellt – in die Tabelle jeweils mit dem zutreffenden Zeitwert eingefügt:

Wertermittlungsstichtag (WST) 31. Dezember 1974

Garage, lt. Angabe 1973 erbaut (Abschluß der Maßnahme)

01	Umbauter Raum gesamt (s.o.)	55	m ³
02	Preis pro m ³ (1913 = 100), sachverständig eingeschätzt	7	Mark
03	Baunebenkosten (BNK)	5	%
04	Gebäudewert 1913 incl. BNK (01 x 02 + 03)	404	Mark
05	Teuerungsfaktor 1913 bis WST	1170,60	Mark/DM
06	Gebäudewert zum WST (04 x 05)	4730,00	DM
07	Restnutzungsdauer zum WST	51	Jahre
08	Nutzungsdauer bis zum WST	1	Jahr(e)
08a	Übliche Gesamtnutzungsdauer	50	Jahre
09	Alterswertminderung analog WertR 91 3.6.3.1 Anlage 6	1	%
10	Betrag der Alterswertminderung (06 x Faktor aus 09)	47	DM
11	Reparaturrückstau zum WST	0	DM
12	Gebäudezeitwert zum WST (06 – 10 – 11)	rd. 4680	DM

Analog zu dieser Berechnung wurden die jeweiligen Zeitwerte der Garage zu den übrigen Stichtagen ermittelt, und zwar für **WST 2 mit rd. 7540,- DM**, für **WST 3 mit rd. 8900,- DM** und in die Tabelle eingefügt.

Ein Ansatz der technischen Wertminderung wegen Schäden konnte lediglich zum WST 3 erfolgen, da sie nur zu diesem Termin feststellbar war. Sie wurde mit DM 25 000,- eingeführt. Die als erforderlich angesehenen Maßnahmen sind im Gutachten erläutert.

Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen des Nutzers

Um es noch einmal zu verdeutlichen: Aus der Betrachtung scheiden alle Maßnahmen aus, die beispielsweise die Kultivierung des Grundstücks, seine Wege und seine Einfriedungen betreffen. Die vorhandenen, nicht bebauten Grundstücksflächen gehören mit ihrem Aufwuchs nicht in den Rahmen dieser Bewertung. Nicht berücksichtigungsfähig sind daher entsprechend dem Gesetzeswortlaut Maßnahmen an Wegen, Zäunen, im Garten, also alles, was außerhalb der bewohnbaren Baulichkeit ist. Mir werden in solchen Fällen natürlich auch zahlreiche Aufwendungen vorgelegt, die derartige Umfriedungen, Wegebefestigungen, Beseitigung von Schutt auf dem Grundstück usw. beinhalten. Diese sind aber eindeutig nicht berücksichtigungsfähig.

Von vornherein auszuschneiden sind aus Gründen der zeitlichen Einschätzung ebenfalls alle Maßnahmen, die vor dem Zeitpunkt des Vertragsbeginnes des Überlassungsvertrages lagen. In unserem Beispiel hatten sowohl die Eltern der späteren Nutzungsberechtigten Verwendungen auf das schon länger genutzte Haus getroffen, als auch die Nutzer als Mieter. Diese Maßnahmen wollten sie verständlicherweise als ihren Beitrag berücksichtigt wissen. Aber: Alle noch von den heutigen Berechtigten des Überlassungsvertrages als Mieter erbrachten Leistungen sind nicht in die Berechnungen miteinzubeziehen. Das wird in all den Fällen problematisch sein, in denen die Nutzer einige Zeit vor dem Abschluß des Überlassungsvertrages schon mit investiven Maßnahmen begonnen haben.

Gleichfalls müssen alle baulichen Investitionen gesondert betrachtet werden, die nach dem 2. Oktober 1990 erbracht wurden [vgl. § 12 (2) 2. b) vorletzter und letzter Satz]. Nach dem 2. Oktober 1990 und bis zum 20. Juli 1993 werden dem Nutzer alle die Maßnahmen angerechnet, die als „notwendig“ einzuschätzen waren. Hier ist eine enge Auslegung angemessen. Weiterhin auszuschneiden sind alle Maßnahmen, die nach dem 20. Juli 1993 begonnen wurden. Investitionen, die der Nutzer nach dem 20. Juli 1993 begonnen hat, die aber nicht mit dem Eigentümer abgestimmt waren, sind überhaupt nicht berücksichtigungsfähig.

In einem anderen Fall waren die Nutzungsberechtigten nach der Wiedervereinigung in Baumärkten gewesen und waren fasziniert von dem Angebot neuzeitlicher Fenster. Die alten, hölzernen Kasten-Doppelfenster wurden ihnen als zu energieaufwendig geschil- dert. Sie entschlossen sich zum Austausch. Im Jahre 1992 wurden sämtliche Holzfenster des Hauses durch neue Kunststoffenster ersetzt. Diese Maßnahme konnte bei der Berechnung nach § 12 (2) SachenRBerG nicht berücksichtigt werden: Der Wunsch zur Energieeinsparung (wenn er durch Austausch der Kasten-Doppelfenster gegen Zweischeiben-isolierverglaste Kunststoffenster überhaupt erfüllt werden kann) ist zwar lobenswert, aber eindeutig nicht als notwendig einzustufen. Die Investition konnte nicht berücksichtigt werden.

In 1994 entschloß sich der Nutzer, einen neuen Heizkessel nebst Brenner einzubauen, ohne hierzu mit dem (ihm schon bekannten) Eigentümer Einvernehmen herzustellen. Ob die Investition nun

notwendig war (z.B. weil keine Heizwärme mehr erzeugt werden konnte), oder aber nur eine geringfügigere Kesselreparatur erreicht hätte, spielt hier keine Rolle mehr. Die Arbeiten wurden nach dem 20. Juli 1993 begonnen und scheiden daher aus.

Fazit

Aus den beigegeführten Tabellen und den vorstehend gegebenen Erläuterungen ergibt sich im vorgestellten Beispielfall zu keinem der Wertermittlungsstichtage, daß ein Anteil von investiven Maßnahmen zusammen mit diesen gleichgestellten, festgelegten Pauschalen von mehr als 50 % feststellbar war, die auf Maßnahmen der Nutzungsberechtigten bzw. ihnen pauschal angerechnete Wertanteile zurückzuführen war. Aufgrund des Umstandes, daß im Fall des „zusammengefaßten“ Wertermittlungsstichtages 1 zum 31.12.1974 ein Wertanteil im Bereich einer „kritischen Größe“ zwischen 45 % und 55 % nicht ermittelbar war, war es auch nicht erforderlich, für den betreffenden Wertermittlungsstichtag gesonderte Untersuchungen anzustellen. Dies gilt sowohl für die Betrachtung ohne Berücksichtigung der Garage wie auch für den Fall, daß die Garage einbezogen werden soll. Somit liegt in diesem Beispiel kein Fall vor, nach dem die Berechtigten des Überlassungsvertrages Rechte in Anspruch nehmen können, die sich nach § 12 Abs. 2 Ziffer 2 i.V.m. § 5 Abs. 1 Ziffer 3 c) SachenRBerG ergeben könnten.

Nach dem Ergebnis der Beispielsuntersuchung ist es nicht erforderlich zu prüfen, welche Werte sich für den Grund und Boden bei Anwendung des SchuldRAnpG ergeben würden.

Diese Ausführungen sollen mit dem dargestellten Ergebnis nur eine Beispielsbetrachtung wiedergeben. So wird hier auch darauf verzichtet, für den Fall eine Bodenwertermittlung anzuschließen, daß dem Nutzungsberechtigten aufgrund seiner investiven Maßnahmen das Recht zusteht, die Privilegien des Kaufes oder der Überlassung im Erbbaurecht in Anspruch zu nehmen. Dieses wäre einer gesonderten Beurteilung vorbehalten.

In dieser Darstellung können selbstverständlich nicht alle Nuancen und Facetten von Beispielfällen bearbeitet werden. Die Problemstellungen sind derart vielfältig, daß allein über die Auswirkung der unterschiedlichen Voraussetzungen vielfältige Überlegungen angestellt werden können.

Weiterhin wären weitere Verfeinerungen der hier vorgestellten Methoden denkbar. Zum Beispiel dahingehend, daß auch für die Abschreibungen der Investitionen des Nutzers die Roßsche Abschreibungstabelle entsprechend der WertR 91/76 herangezogen werden könnte. Weiterhin könnte eine Aufteilung innerhalb der einzelnen Wertermittlungsstichtage unterschiedlich eingeschätzt werden, wenn zu den jeweiligen Stichtagen unterschiedliche Zusammensetzungen der Bauteile nach SLB und DIN 276 vorhanden gewesen sein sollten. Ob durch solche zusätzlichen Feinheiten eine höhere Genauigkeit erreicht werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Für diese Darstellung grundsätzlicher Arbeitsweisen sind diese Überlegungen entbehrlich gewesen.

Anschrift des Verfassers:
Prof. Roland R. Vogel
Kurfürstendamm 132 a, 10711 Berlin

MinRat Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber

Privatisierung und Deregulierung im Bereich der Grundstückswertermittlungen

Chancen und Herausforderungen an einen Sachverständigenverband

Es handelt sich hierbei um den auf einer Fachtagung des Deutschen Sachverständigentages am 7. März gehaltenen Vortrag von Ministerialrat Wolfgang Kleiber, dem Leiter des Referates Wertermittlung (RS I 3) des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Aus der Sicht des Verfassers sollen damit Anstöße für eine grundlegende Neuordnung des Sachverständigenwesens für Grundstückswerte gegeben werden. Angesichts jüngerer Entwicklungen ist sie im Interesse des Verbraucherschutzes überfällig.

1. Vom Zeitgeist

In immer wiederkehrenden Wellen wird das Thema der „Privatisierung“ und der „Deregulierung“ auch auf die fachpolitische Tagesordnung gesetzt. Wo aber der Zeitgeist scheinbar unantastbare Maßstäbe setzt, sollten Besonnenheit und Augenmaß nicht Opfer blinden Eifers werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Sachverständigenwesens für Grundstückswerte, der geradezu als ein Lehrstück dafür stehen kann, was Thomas Mann einst in bitteren Tagen mit den Worten beschrieb: *„Wo aber*

der politische Geist Trumpf ist, wird nach Talent nicht viel gefragt, und die Stümper haben gute Tage.“

2. Privatisierung im Sachverständigenwesen für Grundstückswerte

Daß das Thema der Privatisierung im Sachverständigenwesen für Grundstückswerte immer wieder auf die Tagesordnung gehieft wird, ist für sich allein schon ein erstaunliches Phänomen. So hat zuletzt der Bundesverband *Mittelständige Wirtschaft – BVMW* – im Rahmen eines 15-Punkte-Programms unter dem Titel „Privatisierung und Deregulierung für die freien Berufe“ u.a. gefordert, die nach dem Baugesetzbuch eingerichteten Gutachterausschüsse für die Wertermittlung von Grundstücken aufzulösen und ihre Aufgaben öffentlich bestellten und vereidigten Grundstückswertermittlern zu übertragen.¹

Die Forderung ist nicht neu. Bereits im Zuge der Beratungen zum Bundesbaugesetz – BBauG – 1960 konstatierte die CDU (Rheinland-Wirtschaftsausschuß) in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des BBauG,

daß keine zwingenden Gründe für die Einrichtung von Gutachterausschüssen bestünden.² Unter Hinweis auf die Regierungserklärung vom 4.5.1983 ist auch in der Folgezeit unter dem Leitgedanken einer „Verlagerung öffentlicher Dienstleistungen auf freiberuflich Tätige“ eine Einschränkung des Aufgabenbereichs der Gutachterausschüsse gefordert worden. Die Verfechter dieser Forderung waren mit wissenschaftlichen Gutachten schnell zur Hand.³

1 GuG aktuell 1994, 34.

2 abgedruckt in Boden, SBV, Stadtbau-Verlag, Dokumentation Band III S. 47 f., Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e.V., Bonn 1968.

3 vgl. hierzu: aktuelle Beiträge des Presse- und Informationsamtes der BReg Nr. 16/1984 vom 23.2.1984, die die „Aufgabenverlagerung auf die wirtschaftliche Selbstverwaltung im Bereich des Sachverständigenwesens ausdrücklich nennt; vgl. auch BT-Drucks. 11/6985, S. 18 ff.; Hoffmann in GewArch 1991, 251; vgl. auch Ossenbühl, F., Die Erfüllung von Verwaltungsaufgaben durch Private, Veröffentlichung der Vereinigung deutscher Staatsrechtslehrer Berlin 1971 Band 29; Forum 1985, 121; Siedentopf, H., Die Übertragung von öffentlichen Dienstleistungen auf öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Rechtsgutachten, Speyer 1988; Wanhoff in DÖV 1982, 310.