

2. der zu veräußernden Grundstücksgröße und
3. Festbeträgen bezüglich der zu errichtenden Windkraftanlagen.

Die Vermutung, daß eine solche Wertermittlung derartiger Grundstücke genauer ist bzw. der gewöhnliche Geschäftsverkehr derart handelt, konnte begründet werden.

Hinweis: Die Anzahl der

- baurechtlich sowie
- bei Beachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zu errichtenden Windkraftanlagen ist im Einzelfall in geeigneter Weise zu bestimmen. Hierbei sind zudem gegebenenfalls gesondert abzukaufende Baulasten zu beachten.

#### 4. Schlußbemerkung

- Der Verfasser besitzt bezüglich der Betreibung von Windkraftanlagen ein laienhaftes Wissen. Aus diesem Grund kann in dem Artikel auf eventuell diesbezüglich erforderliche Details nicht eingegangen werden.
- Bezüglich der Zulässigkeit von Windkraftanlagen, deren Abstandsflächen etc., ist auf die Landesbauordnungen und hierfür von den Ländern erlassene Verordnungen zu verweisen. In Brandenburg ist auf die Windkraftrichtlinien des MUNR und des MSMV zu verweisen (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, 7. Jahrgang, Nummer 28).

- Die bei der Auswertung des Kaufpreismaterials erfolgte Annahme der zulässigen Windkraftanlagen erfolgte unter Würdigung baurechtlich erforderlicher Mindestgrößen und bezüglich der Standorte in Brandenburg nach Augenschein. Hierbei sind Abweichungen nicht auszuschließen.

Dipl.-Ing. Christian Linke, Urnenstraße 17, 03205 Calau

#### Anmerkungen

- 1 Einige wenige Verkaufsfälle, bei denen nicht auf die Anzahl der möglichen Windkraftanlagen geschlossen werden konnte bzw. deren Werte (Preis des umliegenden Agrarlandes oder Kaufpreis je Fläche im Zusammenhang mit sehr großen Flächen), wurden vernachlässigt. Werden diese Verkaufsfälle nicht vernachlässigt, so würden sich die Werte zwar ändern, die wesentlichen Aussagen selbst blieben aber unverändert.
- 2 Es wurde nicht geprüft, ob auf den Flächen tatsächlich Windkraftanlagen errichtet wurden. Bei Beachtung erforderlicher und/oder üblicher Abstandsflächen ist eine größere Anzahl unwahrscheinlich.
- 3 Da der Standort von wesentlicher Bedeutung ist, ist bei den betreffenden Kauffällen (aus BB) die Verdichtung der Anlagen, trotz der Zulässigkeit weiterer Anlagen, unwahrscheinlich.
- 4 Je 1 Kauffall weicht sowohl bezüglich der Größe als auch des gezahlten Preises je m<sup>2</sup> wesentlich ab. Dieser Wert wurde in Klammern gesetzt.

## LESERFORUM

### Zum SachenRBerG

#### Replik zum Beitrag von Rita Kindler in GuG 1996, 353

Roland Vogel, Berlin

Rechtsverhältnissen an Grundstücken sollten ursprünglich so geklärt werden, daß Grundstücke, die bereits bei Überlassung bebaut waren, grundsätzlich Gegenstand des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sein sollten. Der Gesetzgeber hat allerdings den allgemeinen Grundsatz (gleichwertig mit »Rückgabe vor Entschädigung«) in einer Ausnahmebestimmung durchbrochen, nämlich in § 12 Abs. 2 SachRBerG. Damit wird langjährigen Nutzern von Grundstücken und Gebäuden dann eine deutlich verbesserte Rechtsstellung eingeräumt, wenn sie bedeutende Verwendungen auf das Gebäude getätigt haben. Dennoch handelt es sich um Rechtsverhältnisse, in denen eben nicht widerstreitende Eigentümer-Interessen (bei einerseits vorhandenem Grundstücks- und andererseits vorhandenem Gebäudeeigentümer) ausgeglichen werden müssen, wie R. Kindler anzunehmen scheint. Der Nutzer war immer Besitzer fremden Eigentums, in dem er weitgehende Rechte hatte.

Aus dieser Sonderregelung, die aus der allgemeinen Systematik herausfällt, ergeben sich zahlreiche rechtliche Auseinandersetzungen. Eine glückliche Hand bei der Formulierung der Ausnahmeregelung mag man dem Gesetzgeber

nicht attestieren, obwohl Klarheit angestrebt und m. E. in wesentlichen Punkten auch erreicht wurde. Streitpunkte entstehen bei Nutzungsverhältnissen, wenn sich Nutzer und Grundstückseigentümer gegenüberstehen und sich beide auf den § 12 Abs. 2 SachenRBerG berufen. Es ergeben sich Probleme bei Feststellung, ob die Investitionen des Nutzers, seien sie zu den »nachweisbaren« oder den »nicht nachweisbaren« zu zählen, nun oberhalb oder unterhalb der gesetzlichen 50-%-Grenze des jeweils zu einem Stichtag anrechenbaren Ausgangswertes des Altgebäudes anzusiedeln sind. Leider liegen zu diesem Problembereich viele unqualifizierte Gutachten vor, aus denen sich wiederum zahlreiche Gerichtsverfahren ergeben. Von denen ist zu hoffen, daß sie – am Sinn und der Aussage des Gesetzes orientiert – Wege aus dem Streit aufzeigen.

Rita Kindler, eine auf ihrem besonderen Bestellungsgebiet für landwirtschaftliche Bewertungen allgemein anerkannte und hierfür von vielen – auch von mir – geschätzte Kollegin, ist zum ersten Mal außerhalb ihres Fachgebietes mit ihrem Beitrag (GuG 1996, 353) hervorgetreten. Sie beschreibt in ihrem Aufsatz Vorgehensweisen an die Probleme der Zuordnung von Nutzungsverträgen zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Sie stützt sich hierbei, wie sie

schildert, auf Erfahrungen, besonders aber auf Diskussionen im »Verein Märkischer Eigenheim- und Grundstücksnutzer«. Das vorliegende Gesetz wird kritisiert, z. T. meines Erachtens nicht richtig gesehen und es werden Wege aufgezeigt, wie das Gesetz anders gefaßt oder aber besser verstanden werden sollte. Sie kleidet ihre Ausführungen zwar in ein objektiv wirkendes Gewand, jedoch macht sie sich die Argumente der Interessenvertreter der Grundstücksnutzer zu eigen. Zwar tritt sie in einem Punkt einer bislang weitgehend unbekanntem, abwegigen Vorstellung von Nutzern entgegen (Nutzer-Hoffnung, daß der Anfangswert nicht entsprechend dem Index dynamisiert wird, S. 360 links unten), eine kritische Auseinandersetzung mit generellen Standpunkten der Grundstücksnutzer läßt der Aufsatz leider vermissen. Diese einseitige Sicht läßt sie auch nicht erkennen, daß sie den Nutzern Schwierigkeiten ins Haus trägt, die nicht gesehen werden.

Hier sollen aus Gründen der Kürze der Zeit, in der diese Stellungnahme zusammengefaßt wird, nur einige grundsätzliche, wesentliche Aspekte herausgegriffen werden. Auch manche weiteren nicht zutreffenden Darstellungen des Beitrags sollen nicht näher beleuchtet werden. Dafür und beispielsweise auch die Erörterung der Einbeziehung oder Nicht-Einbeziehung von Nebenanlagen wie Garagen ist die Zeit leider zu knapp.<sup>1</sup>

#### **Fiktion der Zuordnung nach DDR-gemäßen Wertverhältnissen nicht relevant**

In Tab. 1 gibt *Kindler* eine Darlegung, die schwer verständlich ist. Ein Grundstücksnutzer, der in 1970 – in aller Regel aufgrund einer Wertermittlung eines staatlich zugelassenen Sachverständigen der DDR – einen als Kaufpreis empfundenen Betrag von M 25 800 hinterlegen mußte, muß wohl die Nutzung eines besonders prachtvollen Hauses übertragen bekommen haben. Es ist ja nicht so lange her, daß eine solche Wertermittlung nach damaligen Grundsätzen etwa nicht zurückverfolgt werden kann. Rückrechnungen ergeben, bezogen auf die übrigen Beispielsrechnungen desselben Nutzungsverhältnisses, daß damals ein exorbitant hoher Wert ermittelt worden sein muß. Solche möglicherweise vom Nutzer genannten Daten sollten vom Sachverständigen hinterfragt werden. Der Sachverständige muß auch in der Lage sein, ihm vorgelegte Werte zu werfen, wenn sie, wie in diesem Fall, nicht plausibel sein können. Das gilt auch dann, wenn diesen Zahlen kein Relevanz beizumessen ist.

Bei der heutigen Ermittlung der vom Nutzer erbrachten Aufwendungen spielen die Wertvorgaben aus der DDR-Zeit ohnehin keine Rolle. Der Gebäudesachwert des Altbestandes ist zum Zeitpunkt des Abschlusses der vom Nutzer eingebrachten investiven Maßnahmen mit diesen Verwendungen zu vergleichen, und zwar auf der Grundlage der Wertermittlungsmethoden nach dem BauGB. So sagt es das Gesetz, zweifelsfrei und vollkommen eindeutig. Der DDR-Ausgangswert von 1970 nützt in diesem Zusammenhang nichts, weil er nicht als Wertermittlung in der Weise zu verstehen ist, wie sie heutzutage gefordert wird. Aus ihm ist nichts abzuleiten.

#### **Nichtanerkennung von Maßnahmen vor Abschluß des Überlassungsvertrages gesetzeskonform**

Kindler fordert indirekt, daß auch vor Beginn des Überlassungsvertrages erbrachte Aufwendungen in die zur Beginn-

stigung führenden Berechnung einbezogen werden sollen. Nicht erkennbar ist, auf welcher Grundlage Maßnahmen vor Abschluß des Überlassungsvertrages in die Betrachtung einfließen sollen. Der Gesetzgeber hat einen klar abgrenzbaren Stichtag für den Beginn der Beurteilung gewählt, den Tag der Überlassung lt. Vertrag. Häufig war es so, daß den Nutzern die Häuser zuerst zum Wohnen zugewiesen worden waren, bevor ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde. Vielfach konnten die Nutzer auch schon vor formalem Abschluß des Nutzungsvertrages mit einer langfristigen Gebrauchsüberlassung rechnen (aus welchen Gründen auch immer). Im Hinblick auf diese ihnen sicher erscheinende Überlassung, als »Kauf« empfunden, wurden in einzelnen Fällen noch im Rechtsverhältnis als Mieter Aufwendungen getätigt. Derartige Maßnahmen hat der Gesetzgeber mangels Rechtsgrundlage nicht begünstigt. Der Sachverständige kann sie also nicht berücksichtigen.

#### **Ansatz der Berücksichtigung von Aufwendungen der Nutzer anteilig nach Maßnahmen**

Aus der gesetzlichen Formulierung, daß »die Hälfte« des Sachwerts der vorhandenen baulichen Anlagen als Maßstab gilt, leitet sich für den verständigen Leser ab, daß der Gesetzgeber eine Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen *im Verhältnis* berücksichtigt sehen will, und zwar im Verhältnis zum jeweiligen Zeitwert des Altbestandes im Zeitpunkt des Abschlusses abgrenzbarer investiver Maßnahmen. Damit ist der Sachverständige an eine Verhältnisrechnung gebunden. Er hat also in Bruchteilen zu arbeiten, oder aber, einfacher ausgedrückt, in %.

Als gesichert sollte davon ausgegangen werden, daß jede Maßnahme an einem Gebäude einen bestimmten Anteil im Verhältnis zum Gesamtgebäude hat. Für die Zuordnung von Einzelkosten gibt es Gebäudekostenerhebungen, die den Sachverständigen zugänglich sind. Welche der (im Kern nicht wesentlich voneinander abweichenden) Tabellen der Sachverständige für das betreffende Bewertungsobjekt zur Grundlage seiner Überlegungen macht, ist vom Einzelfall abhängig.

Bei Anwendung der Ergebnisse solcher Untersuchungen wird der Ansatz nachvollziehbar, den der Sachverständige einer bestimmten Maßnahme beimißt. Selbst *H. Simon* (Potsdam) bestätigt (GuG 1996, 46), daß es nichts Besseres gibt als die Gewerbeanteile eines Einfamilienhauses und die Beurteilung der Maßnahmen des Nutzers nach solchen Anteilen. Eine andere Herangehensweise kann kaum als sachgerecht eingeschätzt werden.

Obwohl *Kindler* sicher irgend einen Maßstab für die Bestimmung der baulichen Maßnahmen des Nutzers (über die Anwendung der Raummeterpreis-Tabellen hinaus) zugrunde gelegt haben dürfte – wie will sie sonst zu einem Ergebnis gekommen sein – deckt sie diesen nicht erkennbar auf. Stattdessen schlägt sie einen pauschalen Raummeterzuschlag vor, in dem sie die Aufwendungen des Nutzers zusammenfassen will. Dieser ist nicht nachvollziehbar. Mit dem Verlassen einer im Detail nachvollziehbaren und auf die Einzelmaßnahmen bezogenen Grundlage ist der Beliebigkeit Tür und Tor geöffnet.

Es sollte daher – im Gegensatz zu den Ausführungen von *Kindler* – daran festgehalten werden, daß Maßnahmen des

<sup>1</sup> Vgl. *Vogel* Sachenrechtsbereinigung bei Überlassungsverträgen; GE 1996 Heft 7; *Vogel* zur Einschätzung von investiven Maßnahmen durch Nutzungsberechtigte gem. Sachenrechtsbereinigungsgesetz, DS 1996 Heft 5.

Nutzers immer im Rahmen von Baupreisanteilen zu beurteilen sind, die detaillierbar und auch nachvollziehbar sind. Hier ist nach Art und Umfang der Maßnahmen zusammenzufassen. Dazu unten mehr.

Einen Punkt habe ich schon immer genau so gesehen wie *Kindler*: Die Maßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art und ihrer Bewertung großzügig beurteilt werden. Nur auf diese Weise kann der Sachverständige berücksichtigen, daß ggf. Altbestand entfernt werden mußte etc. Hier befindet sie sich allerdings auch nicht in einem von ihr dargestellten Widerspruch mit anderen Autoren Allgemein – so auch von mir – wird so vorgegangen, daß die Aufwendungen des Nutzers auf den jeweiligen Neubauwert des Gebäudes zum Stichtag (1913er o. a. Wert multipliziert mit Index) bezogen werden. Damit ist zum einen berücksichtigt, daß Neubauteile eingebracht worden sind, weiterhin, daß zu unterschiedlichen Terminen die sich ändernden Baukostenentwicklungen einfließen. Auf diese Weise werden beide Wertteile, der Altbau wie auch die Aufwendungen, nach identischen Maßstäben beurteilt. Mir ist nicht erinnerlich, daß es ernstzunehmende Meinungen gibt, die die Aufwendungen des Nutzers auf den jeweiligen Zeitwert der baulichen Anlagen (also um Alterswertminderung gekürzt) beziehen, wie *Kindler* verstanden werden muß.

In diesem Zusammenhang darf aber nicht vergessen werden, wie bauliche Maßnahmen zur DDR-Zeit einzuschätzen sind. 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. Hier ist also in allen Fällen zu prüfen, ob die direkte Übernahme der Wägungsanteile zu einem angemessenen Ergebnis führt. Ggf. kann es erforderlich sein, daß für die vom Nutzer eingebrachten Ausbau-Komponenten – im Gegenzug zur oben geforderten großzügigen Behandlungsweise – gewisse Abschläge erforderlich sind, wenn zwar Aufwendungen erbracht wurden, diese aber erhebliche Qualitätsunterschiede zum Vergleich herangezogenen, üblichen Einbauten aufweisen.

Problematisch ist die These der Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Investitionen des Nutzers. Die Restnutzungsdauer des Altbestandes leitet sich i. d. R. auch aus dem Zustand des Ausbaues her. Tätigt der Nutzer bauliche Aufwendungen, werden ihm diese über die Wägungsanteile gutgeschrieben. Während den Wägungsanteilen des ursprünglichen Hauseigentümers im Bereich des Rohbaues eine wesentlich höhere Nutzungsdauer beizumessen ist (Rohbauanteile weit über 100 Jahre), sind die Aufwendungen, die der Nutzer üblicherweise im Bereich des Ausbaues

erbracht hat, mit deutlich geringeren Nutzungsdauern zu belegen. Eine gleichzeitige Verlängerung der Restnutzungsdauer auf die Aktivseite des Nutzers zu verbuchen, käme einer doppelten Berücksichtigung gleich, die nicht angemessen erscheint. -

Gleichfalls kann die These der Autorin nicht geteilt werden, daß der Anteil der Nutzer am Gesamtwert des Hauses im Laufe der Überlassungszeit ansteigt. Hier ist nicht bedacht, daß die in der Regel kürzere Lebensdauer der vom Nutzer eingebrachten Aufwendungen einem deutlich rascheren Wertverzehr unterliegen im Verhältnis zu den dem Eigentümer zuzurechnenden Roh- und Ausbauteile (tragendes Mauerwerk, sonst langlebige Konstruktionsteile, Fenster, Türen, Treppen, etc.).

Es darf auch nicht vergessen werden, daß bei den bekannten Formularen im Falle von Überlassungsverträgen in der Regel folgendes vereinbart wurde (vgl. § 3 des üblichen Vertragsmusters): Ein laufendes Nutzungsentgelt entfiel, weil die Nutzer im Gegenzug dazu die Verpflichtung übernommen hatten, für die Instandsetzung und Instandhaltung der baulichen Anlagen zu sorgen. Bislang habe ich meine Gutachten so erstattet, daß ich sämtliche, auch notwendige Aufwendungen während der DDR-Zeit einbezogen habe, die glaubhaft gemacht werden konnten. Rechtsmeinungen, nach denen sich aus der vorstehenden vertraglichen Vereinbarung ergibt, daß die notwendigen Verwendungen während der Vertragslaufzeit bis zum 2. 10. 1990 überhaupt nicht angesetzt werden können, sind nicht von der Hand zu weisen. Inwieweit die Rechtsprechung auf diesen Vertrags-Passus reagiert, wird noch abzuwarten sein.

#### Kein Ansatz eines Reparaturrückstaus ohne schlüssigen Nachweis

Auf erhebliche Bedenken stößt der Ansatz eines Reparaturrückstaus zum Zeitpunkt der Übergabe an den Nutzer, wenn ein glaubhafter Nachweis über das Vorhandensein von Schäden zum Zeitpunkt der Überlassung (nicht des ggf. früher liegenden Einzuges) nicht geführt werden kann. Lediglich auf Vermutungen kann der Sachverständige sein Urteil nicht stützen. Wer ein Haus neu bezieht, das er als sein eigenes empfindet, möchte sich dort einen Rahmen schaffen, in dem er seine Vorstellungen verwirklicht. Daher wird häufig durchaus noch nutzbare Altsubstanz entfernt und es werden neue, den Vorstellungen des Nutzers entsprechende Einbauten bzw. Verbesserungen vorgenommen. Auch die Anscheinsvermutung, daß, wenn in den Jahren nach der Nutzungsüberlassung Aufwendungen erbracht worden sind, diese auch schon zum Überlassungszeitpunkt einen Reparaturrückstau dargestellt haben müssen, ist nicht zwingend.

Den Nutzern ist anzuraten, die bei Abschluß des Nutzungsverhältnisses seinerzeit angefertigte Wertermittlung zu beschaffen und zugänglich zu machen, die als Grundlage für die Feststellung des Hinterlegungsbetrages erstellt worden ist. Sie kann zwar nicht einer Wertfeststellung dienen, aus ihr wäre aber ggf. ein objektiver Hinweis dahingehend abzuleiten, ob wesentliche Technische Wertminderungen (Reparaturrückstau) in die Wertermittlung eingeflossen sind. Liegt ein solcher Nachweis nicht vor, ist der Sachverständige kaum in der Lage, einen Reparaturrückstau »aus der Luft« zu greifen. Es muß schon etwas Handfesteres sein, aus der ein Sachverständiger seine Erkenntnisse ziehen darf.

### Diskussion um Ansatz der Raummeterpreise und des Bauindex überflüssig

Verfolgt man die anzuwendenden Vorgaben des Gesetzes mit nach meinem Dafürhalten richtigem Verständnis, erübrigt sich eine (weitgehend überflüssige) Diskussion über den Ansatz des einen oder anderen Raummeterpreises. Bei der Feststellung, welcher Zuwachs prozentual in einem Gebäude entstanden ist, ist der Raummeterpreis unerheblich: Selbst bei extrem verändertem Raummeteransatz bleibt das Ergebnis identisch. Dieses habe ich bereits a.a.O. erläutert.

Gleichermaßen ist es unerheblich, ob ein Bundes- oder regionaler Index gewählt wird, soweit durchgängig der selbe, am Markt orientierte Index in seiner jeweiligen Höhe zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt wird. Die gesetzeskonforme prozentuale Betrachtung läßt auch hier die unterschiedlichen Indizes bedeutungslos werden. Wer das nachrechnet, wird bei Anwendung der einfachen Gesetze der Mathematik das Ergebnis schnell bestätigt sehen. Da es um prozentuale Anteile geht, ist das logisch. Es erscheint mir zu banal, hier ein Beispiel anzuführen. Das kann jeder rasch selbst nachvollziehen.

Wer das erkannt hat, sieht auch, daß damit wesentliche Streitpunkte beigelegt sind, die mit viel Aufwand den angeblich richtigen Raummeterpreis begründen und den angeblich falschen Bauindex verwerfen wollen. Es kommt nicht darauf an! Einer Objektivierung ist der Weg bereitet.

### Generelle Anwendung der »Stichtagsmethode« zu verwerfen

Die von allen Autoren – außer von Kindler und Simon (Potsdam) – vorgeschlagene Vorgehensweise wird als »Jahrescheibenmethode« bezeichnet. Hierin liegt schon eine tendenziell gefärbte Benennung: Keiner der mir bekannten Autoren hat sich für eine jahresweise Betrachtung ausgesprochen. Stattdessen wurde in allen Ausführungen davon gesprochen, daß Maßnahmen zusammenzufassen sind, von denen in den meisten Fällen längere Zeiträume als ein Jahr überspannt werden. In der Regel ergeben sich im Laufe des Überlassungszeitraumes nur drei oder vier Wertermittlungsstichtage, eine durchaus überschaubare Zahl. Richtiger ist eine Bezeichnung, die dem Sinn des Gesetzes entspricht, die ich mit »Maßnahmen-Abgrenzungs-Methode« vorschlage. Der Gesetzgeber schreibt vor – in diesem Punkt vollkommen unmißverständlich –, daß die vorgenommenen Investitionen nach einzelnen Maßnahmen zerlegt und beurteilt werden müssen. Bei konsequenter Auslegung des Gesetzes müssen also alle Einzelmaßnahmen für sich betrachtet werden. Als praktikabel kann für das erste Herangehen nur angesehen werden, daß zeitlich eng zusammenhängende Aufwendungen auch zusammengefaßt werden dürfen, die als »investive Maßnahme« verstanden werden können, unabhängig von Jahresabschnitten.

[In den Fällen, in denen während der DDR-Zeit besonders privilegierte Nutzer innerhalb kürzester Zeit erhebliche Aufwendungen erbringen konnten (aufgrund des nur ihnen möglichen Zugriffs auf Baukapazitäten und Baumaterial), ist kein größerer Zeitraum zu wählen. Hier ist häufig aufgrund des zusammengedrückten Ausführungszeitraumes ein Überschreiten der 50-%-Grenze gegeben.]

Es kann sich ergeben, daß bei der großzügigen Zusammenfassung von Maßnahmen eine »kritische Größe« erreicht wird, die ich in den Bereich zwischen 45 % und 55 % der

anzuerkennenden Nutzeranteile angesiedelt habe. Alle anderen Ergebnisse nach der einen oder anderen Seite sind wegen ihrer Eindeutigkeit unproblematisch. Sollte sich bei der Untersuchung dieser kritische Bereich zeigen, ist anzuraten, die Maßnahmen erneut zu untersuchen und eine »Feinabstimmung« vorzunehmen. Ergibt sich, daß die Zusammenfassung zu grob durchgeführt wurde, sind weitere Wertermittlungsstichtage einzuführen. Sollte sich auch bei der Feinabstimmung das zuerst erreichte Ergebnis bestätigen, ist es als zutreffend auszuweisen.

Einen anderen Weg schlägt die Autorin vor: Sie meint, der klar vom Gesetzgeber geforderte Einzelnachweis »zersplittere« die Nachweisführung. Stattdessen solle das grundsätzliche Prinzip des Gesetzes verlassen werden, nach dem die Investitionen des Nutzers »zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen« dem Wert des Altgebäudes gegenübergestellt werden müssen. Das sei nach Meinung der Autorin zu arbeitsaufwendig. Es soll stattdessen eine »Stichtagsmethode« gewählt werden, nach der, auf den 2. 10. 1990 abgestellt, der Raummeterpreis des Altgebäudes um die Ansätze erhöht wird, die dem Nutzer als Maßnahmen zuzurechnen sind. Damit ergäbe sich, wie hoch sein Anteil am Zeitwert zu diesem Stichtag sei.

Eine Berechnung zum Stichtag 2. 10. 1990 sieht das Gesetz vor – wenngleich nicht durch einen simplen Raummeterpreis-Zuschlag –. Dies sieht es aber nur in dem (seltenen) Sonderfall vor, daß der Zeitpunkt nicht feststellbar ist, an dem der Nutzer Aufwendungen erbracht hat. Darin ist aber keinesfalls eine generelle Regelung zu sehen. In keinem der von mir bearbeiteten Fälle konnten die Nutzer Art und Umfang ihrer Aufwendungen nicht glaubhaft machen, und zwar dieses regelmäßig verbunden mit Zeitangaben zur Durchführung von Maßnahmen.

Der Nutzer ist auch gut beraten, die Art und den Umfang seiner Maßnahmen auf geeignete Weise darzulegen. Der Nutzer muß seine Aufwendungen glaubhaft machen, die mildeste Form des Nachweises. Ich gehe hier nicht so weit, daß nur zweifelsfreie Urkunden wie Rechnungen einen Nachweis erbringen können. Es müssen angesichts der in der DDR seinerzeit üblichen Art und Weise, wie solche Arbeiten am Haus erbracht worden sind, auch andere Formen zulässig sein, soweit sie schlüssig und nachvollziehbar sind. Hierbei ist allerdings darauf zu achten, daß nicht von Dritten erbrachte Aufwendungen (in manchen Fällen seitens der KWV oder von Seiten früherer Nutzer, ggf. Verwandten) in die Aufwendungen des Nutzers einbezogen werden. Ein Einblick in die KWV-Akte muß in Zweifelsfällen angeraten werden. Eine »verschwendete« KWV-Akte, das Überlassungsobjekt betreffen, sollte hellhörig werden lassen.

Kann der Nutzer keine glaubwürdigen Nachweise erbringen, daß und welche Maßnahmen er erbracht hat, und daß er diese Maßnahmen auch aus eigenen Mitteln finanziert hat, könnte es dazu kommen, daß seine Aufwendungen in die Rubrik der »nicht nachweisbaren Aufwendungen« oder gar »Aufwendungen von Dritten« zu subsumieren sind. Damit ist die »Stichtagsmethode« aus der Sicht der Nutzer erheblich risikobehaftet. Die vermeintliche Arbeitsvereinfachung für den Sachverständigen kann sehr zum Nachteil des Nutzers ausschlagen und ist daher zu verwerfen.

Zudem läßt diese von Kindler propagierte »Methode« nicht erkennen, daß bzw. wie berücksichtigt wird, daß sich die Investitionen des Nutzers verzehren, und zwar abhängig von ihrer Art und ihrer üblichen Nutzungsdauer. Die

Autorin verbindet die Abschreibung der vom Nutzer eingebrachten Ausbauteile ohne Gewichtung mit der des Gesamtobjektes. Die Alterswertminderung eines Anstriches von Außenfenstern ist nun einmal eine grundsätzlich andere als bei langlebigen Bauteilen. Diese abweichenden Lebensdauern von unterschiedlichen Teilen eines Hauses können nicht vernachlässigt werden, wo es doch gerade um die detaillierte Zuordnung von Einzelmaßnahmen geht. Eine derartige Generalisierung ist nicht sachgerecht.

### Ruf nach staatlichem Dirigismus verfehlt

*Kindler* fordert »eine Richtlinie oder einen ergänzenden Gesetzeskommentar«. Dies wohl in der irrigen Meinung, daß sich die Sachverständigen danach zu orientieren hätten (vielleicht in der Hoffnung, daß die in ihrem Beitrag geäußerten Ansichten richtungsweisend sein könnten?). Hier zeigt sich ein bedauerliches Unverständnis der Mechanismen unserer Rechtsordnung. Ein Umdenken ist notwendig. Es wird verkannt, daß sich ein Sachverständiger an Gesetzen zu orientieren hat, deren Zielsetzung allerdings richtig verstanden sein muß. Darüberhinaus kann dem Sachverständigen die Verantwortung für seine Darlegungen nicht durch Verwaltungsvorschriften o.ä. abgenommen werden. Das sieht das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland im Hinblick auf die Eigenverantwortlichkeit des Sachverständigen nicht vor. Geäußerte Fachmeinungen ohne Gesetzeskraft können weder den Sachverständigen noch ggf. Gerichte binden. Auch Gesetzeskommentare haben nur so viel Gewicht, wie sie der Fachwelt vernünftig, ausgewogen und folgerichtig erscheinen. Nur so können sie sich zu einer herrschenden Meinung herausbilden, die dann auch Einzug in die Rechtsprechung halten kann.

Im Gegenzug dazu ist es auch nicht Angelegenheit der Sachverständigen, ein bestehendes Gesetz zu verwerfen, durch das Gesetz nicht gedeckte Verfahren vorzuschlagen und nach diesen abweichenden Überlegungen Gutachten zu erstatten, bevor die geltenden Gesetze nichts Entsprechendes hergeben. Im vorliegenden Fall ist das Gesetz auch nicht so lückenhaft, daß aus ihm nicht das abgelesen werden könnte, was der Gesetzgeber als Ausnahmefall regeln wollte.

### Pauschalen für nicht nachweisbare Aufwendungen jeweils pro rata anzusetzen

Nicht nachweisbare Investitionen gem. § 12 Abs. 2 S. 2 a und b sollen nach Auffassung der Autorin so berechnet werden, daß die vom Gesetzgeber vorgesehenen Pauschalen nicht pro rata zum jeweiligen Stichtag anzurechnen sind. Nach ihrer Auffassung sollen sie quasi schon beim ersten Untersuchungstermin, wann auch immer der sein mag, in voller Höhe für den Zeitraum zwischen Überlassung und dem gesetzlich bestimmten Ende der Regelung, also dem 2. 10. 1990 berücksichtigt werden. Diese Anrechnung soll auch dann in voller Höhe erfolgen, wenn der Zeitablauf des 2. 10. 1990 noch gar nicht erreicht ist, in Extremfällen also auch beispielsweise zum Jahr 1971. Der Gesetzgeber wollte als Regelung für die widerstreitenden Interesse einen Ausgleich schaffen für die vielen kleinen Dinge, die ein Eigentümer im Laufe der Zeit am Haus erledigt, diese aber nicht einzeln nachweisen kann. Zu beachten ist: im Laufe der Zeit. Niemand wird vermuten, daß der Nutzer eines Gebäudes zu Anfang umfangreiche Kleinmaßnahmen in derartiger Höhe erbracht hat (beispielsweise 1971 bis 1990 in Höhe von rd. 17 %!), die einen

solchen Ansatz rechtfertigen würden, danach aber nichts mehr. Daß diese Betrachtungsweise einseitig ist, die der Gesetzgeber sicher so nicht vorgesehen hat, sollte verständlich sein. Die von *Kindler* geäußerte Ansicht ist mit den Gesetzen der Logik nicht in Einklang zu bringen. Stattdessen ist es für jedermann verständlich, zu den jeweiligen Zeitpunkten, zu denen die Auswirkungen von Aufwendungen zu untersuchen sind, die bis dahin anzurechnenden Beträge der Pauschalen für nicht nachweisbare Aufwendungen zu berücksichtigen. Nicht hingegen für die Zeiträume, die noch in der Zukunft liegen.

In diesem Zusammenhang ist ein aktueller Beweisbeschuß in einem erstinstanzlichen Verfahren interessant, in dem das Landgericht Berlin einem Sachverständigen aufgetragen hat, zu jedem Wertermittlungsstichtag gleichermaßen die volle %-Zahl für nicht nachweisbare bauliche Investitionen (in dem dort nicht abschließend verhandelten Fall 17 %) in Ansatz zu bringen. Allerdings, so der Beweisbeschuß, soll – und das ist nun eine vollkommen neue Variante – der Zuschlag für alle Wertermittlungsstichtage auf den Ausgangswert zum Überlassungszeitpunkt bezogen sein, ohne Index-Angleichung. Hiermit ist zwar noch nicht erkennbar, ob diese Auffassung zur Grundlage einer Entscheidung gemacht wird, es könnte jedoch so sein, daß die Darlegung der Autorin von dieser Kammer im Ansatz geteilt wird. Gleichwohl stößt diese Auffassung auf Unverständnis, da hierin kaum eine dem Gesetz entsprechende Ansicht gesehen werden kann.

### Einbeziehung von notwendigen Maßnahmen, Zeitraum 3. 10. 1990 bis 20. 7. 1993

Einem verantwortungsbewußten Nutzer soll kein Nachteil dadurch entstehen, daß er sich um den Bestand des Hauses bemüht hat. Das honoriert der Gesetzgeber dadurch, daß er alle notwendigen Maßnahmen so behandelt, daß sie dem Nutzer im Rahmen der Beurteilung der Zuordnung zum SachRBERG zuzurechnen sind. Selbst, wenn ein Grundbuch-Eigentümer nicht bekannt war, war jedem Nutzer klar: Er nutzte fremdes Eigentum, so sehr er auch subjektiv verständliche Gründe hatte, das anders zu empfinden.

Es trifft zu, daß in der DDR-Zeit von Vielen derartige Unterscheidungen nicht gemacht wurden. Allerdings sind mir auch Fälle bekannt, in denen DDR-Bürger »West-Grundstücke« bzw. Grundstücke mit einem grundbuchlich eingetragenen Eigentümer nicht überlassen bekommen wollten, wegen der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit. Umso mehr ist bei Übernahme des Rechts der Bundesrepublik allen Nutzern auf einem »West-Grundstück« klar gewesen, daß da noch jemand ist, der Ansprüche erheben kann. Den Unterschied zwischen tatsächlichem Kauf und Überlassung verwischt die Darstellung von *Kindler*. Dabei ist es gerade dieser wesentliche Unterschied, der gesetzlichen Regelungsbedarf erforderlich machte.

[Eine Anmerkung zu der polarisierenden Benennung »West-Grundstück« sei gestattet: Hierzu schreibt das Bundesministerium der Justiz in seinen Hinweisen zu Inhalt und Aufgabe der Sachenrechtsvereinigung (Infodienst Kommunal Nr. 97 vom 4. 11. 1994): »Entgegen der häufig anzutreffenden Auffassung handelt es sich hierbei in der Regel nicht um einen Nutzer aus den neuen Ländern auf der einen und einen Grundstückseigentümer aus den alten Ländern auf der anderen Seite. Außerhalb des Berliner Umlandes und vor allem auf dem Lande sind fast ausschließlich auf beiden Seiten Bürger aus den neuen Ländern betroffen.«

Der Autorin sei also empfohlen, über den Tellerrand hinwegzuschauen. Sie möge nicht nur die Argumente aus dem »Verein Märkischer Eigenheim- und Grundstücksnutzer« verbreiten. Stattdessen ist zu sehen, daß diese Auffassungen möglicherweise nur den Nutzen der Mitglieder dieses Vereins fördern. Sie widersprechen aber den Bestrebungen vieler anderer ehemaliger DDR-Bürger, die ebenfalls nach ihrem Recht suchen, sich aber in einem »anderen Lager« befinden. In welchen Konflikt gerät die Autorin wohl, wenn sie für einen Grundstückseigentümer aus den neuen Ländern den investiven Anteil der Aufwendungen seines Nutzers feststellen soll?].

Allein die Erwartung, der Gesetzgeber würde eine dem Nutzer günstige Regelung erlassen, schützt nicht vor der tatsächlichen Regelung, die eindeutig ist: Nur was als not-

wendig anzusehen war (Abwendung von Gefahren, Erhalt der Nutzbarkeit) ist als aner kennenswerte Aufwendung zu sehen. Ob zu Aufwendungen eine Zustimmung des Eigentümers hätte eingeholt werden können oder nicht, ist im Einzelfall zu prüfen, allerdings ggf. auch nicht entscheidend. Der Gesetzgeber hat sich mit der Einstufung der notwendigen Maßnahmen erkennbar an § 994 BGB orientiert. Die Beurteilung, ob Maßnahmen als notwendig eingeschätzt werden können, werden sich ggf. nach den weitgehend normierten Kriterien der »Geschäftsführung ohne Auftrag« richten, nicht nach den nach der Wende geänderten Nutzungsvorstellungen der Nutzer.

*Roland Vogel, Kurfürstendamm 132 A, 10711 Berlin*