

SACHENRECHTSBEREINIGUNG BEI ÜBERLASSUNGSVERTRÄGEN

§ 12 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gibt Nutzern die Möglichkeit eines privilegierten Grundstückserwerbs („halber Verkehrswert“) oder den Anspruch auf Einräumung eines Erbbaurechtes, wenn durch Aus- und Umbauten die Wohn- oder Nutzfläche eines vorhandenen Gebäudes um mehr als 50 % vergrößert wurde oder wenn bauliche Investitionen durchgeführt wurden, deren Wert zum Zeitpunkt der Investition die Hälfte des Gebäudesachwerts (ohne Berücksichtigung der Nutzerinvestitionen) überstiegen. Mit „Wertgutachten“, die auch schon mal größere Mengen „Nordhäuser Doppelkorn“ bei den Bauinvestitionen berücksichtigen, versucht mancher Überlassungsnehmer, seine Investitionen auf die entscheidende Quote hochrechnen zu lassen. Der nachfolgende Beitrag versucht, Wege aufzuzeigen, wie derartige Investitionen nach geltendem Recht bewertet werden müssen.

Von ROLAND R. VOGEL*

Voraussetzungen

In den neuen Bundesländern gibt es zahlreiche als „Überlassungsverträge“ bezeichnete Rechtsverhältnisse (Art. 232 § 1 a Einführungsgesetz zum BGB – EGBGB), die einer Reihe von Sonderregelungen unterliegen. Im folgenden Beitrag geht es um Überlassungsverträge über seinerzeit bereits bebaute Grundstücke.

In der Regel geht es um Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, über die ein „Überlassungsvertrag“ abgeschlossen wurde. Der Nutzungsberechtigte war verpflichtet, den in der DDR-Zeit festgestellten Wert des Grundstücks nebst baulicher Anlagen in Mark der DDR auf einem Konto zu hinterlegen (vgl. Vertragsmuster bei Schnabel, Datschengrundstücke und andere Bodennutzungsverhältnisse, GRUNDEIGENTUM-VERLAG, 2. Aufl. 1994, Seite 246).

Infolge der seinerzeitigen Hinterlegung eines „Kaufpreises“ fühlten sich die Nutzer als Eigentümer. Sie haben in vielen Fällen nicht unerhebliche bauliche Änderungen durchgeführt (Modernisierungs-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen).

Nummehr sind Überlassungsverträge über bebaute Grundstücke in das Sachenrechtsbereinigungsgesetz einbezogen, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Bei einer Einbeziehung in die Sachenrechtsbereinigung hat der Nutzer das Recht, das Grundstück nebst Gebäuden zu einem privilegierten Preis („halber Verkehrswert“) zu kaufen bzw. Anspruch auf die Einräumung eines Erbbaurechts (vgl. Schnabel, GE 1995, 450 ff.).

Zur Bedingung wird gemacht, daß der Nutzer beachtliche Baumaßnahmen am Gebäude durchgeführt hat. Beachtlich sind Maßnahmen dann, wenn

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

Der Fall zu a) soll nicht behandelt werden; er ist in der Regel einfach gelagert, denn die Vergrößerung der Nutzfläche ist lediglich ein quantitatives Problem.

Im folgenden soll es um den Fall zu b) gehen.

Darstellung anhand eines Praxis-Beispiels

Es wird ein typischer Fall zugrunde gelegt, an dem die Methode der Abgrenzung und Wertfindung dargestellt und Zweifelsfragen und Besonderheiten problematisiert werden. Ziel ist die Klärung der Frage, ob die baulichen Investitionen des Nutzers jeweils die Grenze von 50 % des Gebäudezeitwerts überschritten haben oder nicht. Der Fall: Überlassungsvertrag seit dem 1. Juli 1971.

Auf dem Beispiels-Grundstück befinden sich 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. Oktober 1990 den Wohn- und Nutzflächen zugeordnet werden können sowie ggf. auch die Garage (hierzu unten mehr).

An der baulichen Substanz der Einfamilienhäuser (Rohbaubereich) wurden selten wesentliche Veränderungen vorgenommen. Vorwiegend handelt es sich bei den erbrachten Leistungen um Ausbauten und Modernisierungsmaßnahmen.

Vorgehensweise und Besonderheiten

Bei der Wertermittlung ist nach dem allgemeinen Sachwert-

Verfahren vorzugehen. Die Sachwertermittlung umfaßt die Ermittlung des umbauten Raumes, die Zuordnung eines angemessenen Raummeterpreises, die Ermittlung der Baunebenkosten, des zutreffenden Baupreisindex, Einschätzung der Gesamtlebens- und der Restnutzungsdauer und den Abzug der Wertminderungen wegen Alters oder vorhandener Schäden. Der Sachwert ist also der Gebäudewert ohne den Wert der Außenanlagen. Somit kann der Zeitwert der Bausubstanz am Stichtag der Wertermittlung festgestellt werden.

Für die Ermittlung des Gebäudezeitwerts sind die Wertermittlungsmethoden nach bundesdeutschem Recht anzuwenden, insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 91/76).

Zu den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen ist der jeweilige Bundes-Bauindex bzw. auch ggf. ein regionaler Index anzuwenden.

Gleichermaßen 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.

Reparaturrückstau

Problematisch kann in diesem Zusammenhang die Einschätzung einer technischen Wert-

*) Von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Grundstückssachverständiger

minderung 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 wg. 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.

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 Abs. 2 Ziffer 2 Buchstaben a) und b) SachenR-BerG). 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 fünf 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. unstrittige 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 zu Gunsten 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 nach-

prüfbarer 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. Stattdessen 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 Verfü-

gung 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.

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 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.)

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 zu Gunsten 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 ersten 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. Juli 1971: Inkrafttreten des Überlassungsvertrages

1971 - 1984: lt. Angabe der Nutzungsberechtigten Durchführung mehrerer baulicher Inve-

stitionen durch die derzeitigen Grundstücksnutzer 1990 - 1995: Weitere bauliche Investitionen zur Verbesserung der Haussubstanz Es stellten sich die nachfolgend berücksichtigten Maßnahmen heraus. Da hierfür keinerlei Belege beigebracht werden konnten, war nach Augenschein festzustellen, welche Maßnahmen noch erkennbar waren.

Maßnahme der Nutzungsberechtigten	Einordnung in den Leistungsbereich bzw. tatsächlich erbrachte Leistung (wenn bekannt)
Erweiterung auf eine 3-Kammer-Klärgrube	<i>Entwässerungskanalarbeiten</i>
Untergrundverrieselung und Verlegen von Drainage	<i>Drainarbeiten</i>
Wiederherstellen einer Hauseingangstreppe*; Aufmauern eines Schornsteinkopfes; Mauern einer Zwischenwand im Keller; div. Folgearbeiten, wie Zumauern von Öffnungen, Abrißarbeiten, etc.*; Anbau Garagen-Stellplatz	<i>Maurerarbeiten</i>
Einzug eines Trägerbalkens im Dachstuhl, Erneuerung der Laufbohlen; Ausbessern der Dielung in den Wohnbereichen*	<i>Zimmerer- und Holzbauarbeiten</i> ; es wurden vermutlich lediglich Ausbesserungsarbeiten durchgeführt
Aufgraben des Fundamentssockels an zwei Stellen und Isolieranstrich*	<i>Abdichtungsarbeiten gegen Wasser</i>
Dachdeckung auf einer Hälfte erneuert - eine Hälfte umgedeckt*	<i>Dachdeckungsarbeiten</i>
Schweißbahnen des Verandadaches erneuert*	<i>Dachabdichtungsarbeiten</i>
Erneuerung der Regenrinnen und -fallrohre sowie Blechabdeckungen	<i>Klempnerarbeiten</i> ; wenn erfolgt, nach Augenschein vermutlich aus Restbeständen in minderer Qualität zusammengesetzt, jedoch berücksichtigt
Erneuerung des Außenputzes, diverse Ausbesserungen; Innenputz*	<i>Putzarbeiten</i>
Einbau einer neuen Wohnungseingangstür; Erneuerung Plattentür*; Aufdoppeln Fenster Dachkammer*; Erneuerung weiteres Fenster DG*	<i>Tischlerarbeiten</i> ; es wurden keine Fenster erneuert, lediglich ein aufgedoppeltes Dachkammerfenster vorgefunden
lt. Angabe Instandsetzung von Rolläden*	<i>Rolladenarbeiten</i> ; vermutlich nur Überarbeitung von alten, noch vorhandenen Rolläden
diverse, komplette malermäßige Instandsetzung aller Flächen	<i>Maler- und Lackierarbeiten</i> ; hier wird nur der üblicherweise vom Vermieter zu tragende Aufwand berücksichtigt, wie z. B. Streichen von Außenfenstern
Verlegen von Fußbodenbelägen auf begehbarem Untergrund*	<i>Bodenbelagsarbeiten</i> ; ohne Berücksichtigung, da nicht Vermietersache
lt. Angabe Wiederaufbau einer Dachkammer	<i>Trockenbauarbeiten</i> ; 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
Einbau einer Kohle-Schwerkraftheizung im Keller einschl. Rohrleitungen und Heizkörpern, diese vermutlich aus Vorkriegszeiten wiederverwendet; Auswechslung des Brenners; Umstellung des Heizmediums auf Gas	<i>Heizungs- und Warmwassererwärmungsanlagen</i>
Einbau neuer Sanitäröbekte wie Wanne, Waschtisch, WC-Becken, Doppelspüle, Gasherd; Neuverlegung von Wasserrohren; Installation Warmwasser-Elektro-Boiler	<i>Gas- und Wasserinstallationsarbeiten</i> ; es wurden lediglich die direkten Zu- und Abflüsse erneuert sowie z. T. die auf Putz verlegten Wasser- und Abwasserleitungen (nach den Angaben der Nutzer)
lt. Angabe komplette Erneuerung der elektrischen Anlagen	<i>Elektroarbeiten</i> (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.).

Die geschilderten Investitionen müssen in durch Augenschein nachweisbare und nicht nachgewiesene Maßnahmen untergliedert werden.

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 in der vorstehenden Auflistung aufgrund der Ortsbesichtigung mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet worden sind, werden unter nicht nachvollziehbare Arbeiten subsumiert, die mit der pauschalen Anrechnung abgegolten sind. Alle Maßnahmen, die kein solches Negativ-Merkmal [*] tragen, gehören zu den „nachweisbaren“ Maßnahmen.

Die Wahl der Wertermittlungsstichtage

Als Wertermittlungsstichtag ist der „Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen“ zu wählen. Gerichtliche Auslegungen dazu gibt es noch nicht. Klar ist: Wenn bei Abschluß 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 län-

gerdauernden 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 Einzel-Zeitpunkte unverständlich wird. Gleichfalls wird dadurch vermieden, daß bei zu geringen Zeitabständen des Zusammenfassens nur kleine Maßnahmen erfaßt werden, deren Höhe jeweils nicht die vom Gesetz gewollte Rechtsfolge ergibt. 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-Zeitermittlung 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 Beispielfall 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 ist, erst nach dem 1. Juli 1971 durchgeführt wurden, blieb ungeklärt. Zu Gunsten der Nutzungsberechtigten kann in unkritischen Fällen allerdings angenommen werden, daß die berücksichtigten Maßnahmen tatsächlich erst nach

Inkrafttreten des Überlassungsvertrages aufgewendet 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 größeren Zeitraum als jeweils etwa einem Jahr zusammenzufassen. Im vorliegenden Fall hat sich ergeben, daß eine „kritische Größe“ nicht erreicht wird. Daher war es zulässig, als Wertermittlungsstichtag (WST) 1 den 31. Dezember 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. Dezember 1974 hinzuzurechnen sind (Zeitraum: 3 1/2 Jahre). Als WST 2 wurde der 31. Dezember 1984 gewählt.

Schließlich wurde als aktueller Wertermittlungsstichtag der WST 3 mit dem Besichtigungstermin, also dem 4. April 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 Rest-

wert (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 Wertermittlungsstichtage 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 bestehen, 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. Oktober 1990 bearbeitet werden sollte.

Die Nutzungsdauer von Maßnahmen

Die Nutzung des Einfamilienhauses im vorgestellten Beispiel war nach der Durchführung der oben erwähnten Reparaturen und substanzhaltenden 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. Hierin 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. Entscheidend für die Bewertung ist nicht, wie lange das Gebäude steht, sondern welche übliche Nutzungsdauer und welche Restnutzungsdauer dem Bauteil zuzuordnen ist. Das kann dazu führen, daß sich einerseits bei einem alten Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer ergibt, die über der üblichen Nutzungsdauer liegt (hier: mehr als 80 Jahre), andererseits sich bei einem neueren Gebäude eine Restnutzungsdauer ergibt, bei der die Addition der schon abgelaufenen Nutzungsdauer mit der Restnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer ergibt, die unter der üblichen Nutzungsdauer liegt.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, alle Einzel-Investitionen 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 be-

grenzt 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

Eine der häufig anzutreffenden Maßnahmen des Nutzungsberechtigten war die Errichtung einer Garage bzw. eines gedeckten Pkw-Stellplatzes. Wie diese bauliche Maßnahme zu behandeln ist, ist völlig offen. § 12 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBERG könnte darauf hindeuten, daß diese Sonderregelung mit ihren privilegierenden Folgen nur auf den Wohnanteil von Gebäuden anzuwenden wäre, also nicht auf eine gesonderte Garage. (Hierbei 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. Berechnungsverordnung) 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 Abs. 2 SachenRBERG könnte dieses Bauwerk in die Maßnahmen einbezogen sein, die dem Nutzer als bauliche Investitionen angerechnet wer-

den. Bei enger Auslegung von § 12 Abs. 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 Wertermittlungen.

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.

Beispielrechnung 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 1

In Tabelle 1 ist zunächst der durchschnittliche Kostenanteil jeweils der einzelnen Bauteile eines vergleichbaren Einfamilienhauses aufgegliedert. Die Aufteilung ist an das Standard-Leistungsbuch (SLB) nach DIN 276 angelehnt. Die Leistungsbereiche des Standard-Leistungsbuches 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 Kosten

Tabelle baulicher Investitionen ohne Berücksichtigung der Garage (Tabelle 1)

Spalte	1	2	3	4	5	6		
Standard-Leistungsbuch (SLB) Nr.	Bezeichnung des Leistungsbereiches (LB) in Anlehnung an die DIN 276	Kostenanteil am Gesamtbauwerk (allg.) in %	Nutzer-Anteil bezogen auf Bewertungsobjekt in %	Zeitpunkt der Durchführung im Jahre	Lebensdauer (nach WertR) in Jahren	investive Maßnahme, bezogen auf jeweiligen BST (bei BST 2 und 3 unter Berücksichtigung der AfA) in % (mind. Restwert)		
						(1971-) 1974 bezogen auf WST 1	1984 WST 2	1995 WST 3
	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	Zimmerer- 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 und 37	Malerarbeiten (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 Wassererwärmungsanlagen	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 Wasserinstallationsanlagen, Einrichtungsgegenstände (1971)	5,20	15,00	1971	25	0,69	0,37	0,08
42	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 (1971)	2,50	25,00	1971	30	0,56	0,35	0,13
53	Niederspannungsanlagen (1984)		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 pauschalierten Maßnahmen in %						23,31	28,86	23,17

aufstellungen 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, als sie

bei einem Neubau anfallen. Diese Zuordnung ist aus Spalte 3 ersichtlich. Weitere Kostenanteile sind in der Regel nicht berücksichtigungsfähig, sofern nur begrenzte Maßnahmen in der 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. In Spalte 4 wird das Jahr des Abschlusses der Maßnahme angegeben. Ferner wird in Spalte 5 den in-

vestiven 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 eine deutlich geringere übliche Nutzungsdauer haben als das Gesamtgebäude. Auf 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 Haus 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. 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 hatte. Hierbei ist die jeweils schon abzusetzende Alterswert-

minderung berücksichtigt. Das bedeutet, daß eine vom Nutzer erbrachte Investition bei der Beurteilung der nächsten Investitionsphase nicht in voller, sondern nur in der Höhe einfließt, die ihr nach Berücksichtigung der Alterswertminderung beizumessen ist.

Zur Alterswertminderung ist noch anzumerken, daß häufig die tatsächliche Nutzungsdauer die technisch allgemein anzunehmende Nutzungsdauer noch überstieg. Der alte Heizkessel, der eine allgemeine technische Lebensdauer von etwa bis zu 20 Jahren hat, funktioniert auch danach noch. 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 Maß-

nahmen ausgegangen. 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. Auch bei länger zurückliegenden investiven Maßnahmen können 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 Mietern übernommenen „Schönheitsreparaturen“ einzuordnen sind, vornehmlich handelt es sich in diesem Beispiel um vom Nutzer erbrachte äußere Anstricharbeiten, wurde nach mehr als zehn Jahren kein Restwert mehr berücksichtigt.

Es ergaben sich nach dieser Methode zu den jeweiligen Wertermittlungstichtagen Anteile am Gesamtbauwerk, die auf die Maßnahmen der Nutzer zurückzuführen waren. Nur informativ wurden diesen sich ergebenden prozentualen An-

teilen die Beträge hinzugefügt, die als Pauschalen für nicht nachgewiesene Maßnahmen einzuführen sind.

Nun sind die pauschal anzurechnenden, nicht nachgewiesenen Maßnahmen hinzuzurechnen (für die ersten 5 Jahre je 2 %, für die restlichen Jahre bis 2. Oktober 1990 je 0,5).

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 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 Gebäude-Restwert - 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.)

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 Neubau-Investitionen 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 Wertermittlungstichtag 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.

Sachwertermittlung unter Einbeziehung der investiven Maßnahmen (Tabelle 2)

lfd. Nr.		1	2	3	4	5	6
		Sachwert ohne Berücksichtigung der Garage			Sachwert mit Berücksichtigung der Garage		
		WST 1 (12/94)	WST 2 (12/84)	WST 3 (4/95)	WST 1 (12/74)	WST 2 (12/84)	WST 3 (4/95)
1	umbauter Raum m ³	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 incl. 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 WST RM/DM	11,71	21,56	32,34	11,71	21,56	32,24
6	Gebäude-Neuwert zum WST in DM	117.697,21	216.699,56	324.044,24	117.697,21	216.699,56	324.044,24
7	Restnutzungsdauer (RND) zum WST, Jahre	51	41	30	51	41	30
8	Gewöhnliche Lebensdauer, Jahre	90	90	90	90	90	90
9	Alterswertminderung gem. 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	181.140,72
11	Technische Wertminderung wegen 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 in % (Bezug-Gebäude-Zeitwert)	7,00	14,25	17,13	7,00	14,25	17,13
15	tatsächliche Aufwendungen in % (Bezug: Gebäude-Neuwert)	16,31	14,61	6,04	16,31	14,61	6,04
16	nicht nachweisbare Investition x Gebäudezeitwert	5.709,49	18.033,74	20.196,87	5.709,49	18.033,74	20.196,87
17	tatsächliche Aufwendung 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	42,68	38,38

Erst in Tabelle 2 ergibt sich, ob eine kritische Größe von der einen oder anderen Seite festzustellen ist. Im vorliegenden Fall wird an allen drei Wertermittlungsstichtagen die kritische Größe nicht erreicht.

Die 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 (Gebäuderestwert) 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 Pauschalbegünstigung 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.

Nachdem diese Summe gebildet war, wurde das Ergebnis in's Verhältnis zum Gebäude-Zeitwert gesetzt.

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) verändertem Raummeterpreis verändert sich das Ergebnis überhaupt nicht, da nur prozentuale Werte verglichen werden.

Eine Auswirkung auf die Prozentzahlen hat der vom Sachverständigen festzusetzende Raummeterpreis erst in dem zweiten Teil der Tabelle, wenn die von den Nutzungsberechtigten errichtete Garage mit in's 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 sie höher erscheinen läßt.

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.

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 - 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 der baulichen Anlagen zu den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen ausgewiesen. Es wird deutlich, daß bei Berücksichtigung des Garagen-Anbaues der anteilige Wert der baulichen Investitionen des Nutzers steigt, im vorliegenden Beispiel aber immer noch nicht in die Nähe der 50 %-Grenze. Der Wert der Garage (einseitiger Anbau an den bestehenden Baukörper, massive Wände, Pultdach, Beton-Sohle, Holzto-

re, sehr einfache Bauweise) wurde wie folgt ermittelt und - am Beispiel des WST 1 dargestellt - in die Tabelle jeweils mit dem zutreffenden Zeitwert eingefügt (s. Tabelle unten).

Ein Ansatz der technischen Wertminderung wegen Schäden konnte lediglich zum WST 3 erfolgen, da sie nur zu diesem Termin feststellbar war. Sie wurde mit 25.000 DM eingeführt.

Aufwendungen ohne Berücksichtigung

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 liegt.

Von vornherein auszuscheiden sind aus Gründen der zeitlichen Einschätzung ebenfalls alle Maßnahmen, die vor dem Zeitpunkt des Vertragsbeginnes des Überlassungsvertrages lagen. Gleichfalls müssen alle baulichen Investitionen gesondert

betrachtet werden, die nach dem 2. Oktober 1990 erbracht wurden (vgl. §12 Abs. 2 Nr. 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. 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 geschildert. Sie entschlossen sich zum Austausch. Im Jahre 1992 wurden die Holzfenster durch Kunststoff-Fenster ersetzt.

Diese Maßnahme konnte bei der Berechnung nach § 12 Abs. 2 SachenRBerG nicht berücksichtigt werden: Der Wunsch zur Energie-Einsparung (wenn er durch Austausch der Kasten-Doppelfenster gegen Zweischeiben-isolierverglasete Kunststoffenster überhaupt erfüllt werden kann) ist zwar lobenswert, aber eindeutig nicht als notwendig einzustufen. Die Investition konnte nicht berücksichtigt werden.

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. BMK (01 x 02 + 03)	404 Mark
05	Teuerungsfaktor 1913 bis WST	1.170,6 Mark/DM
06	Gebäudewert zum WST (04 x 05)	4.730 DM
07	Restnutzungsdauer zum WST	51 Jahre
08	Nutzungsdauer bis zum WST	1 Jahr
08a	Übliche Gesamt-Nutzungsdauer	50 Jahre
09	Alterswertminderung analog WertR 91 3.6.3.1 Anlage 6	1,0 %
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. 4.680 DM

Analog zu dieser Berechnung wurden die jeweiligen Zeitwerte der Garage zu den übrigen Stichtagen ermittelt, und zwar für **WST 2 mit rd. 7.540 DM**, für **WST 3 mit rd. 8.900 DM** und in die Tabelle eingefügt.