Hendreich · Schäfer · Pagel

Immobilien-bewertung im Bild

ImmoWertV praxisgerecht erläutert und grafisch umgesetzt

§ 4 ImmoWertV
Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

(3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen

Zu § 4 Abs. 3 Nr. 4

Rudolf Müller

Architektur

Immobilienbewertung im Bild

ImmoWertV praxisgerecht erläutert und grafisch umgesetzt

mit 80 Illustrationen, 50 Abbildungen und 7 Tabellen

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich,
ö. b. u. v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektin Ursel Schäfer,
ö. b. u. v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Matthias Pagel,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F), Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

mit Illustrationen von Thomas Henseler

Rudolf Müller

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.dnb.de abrufbar.

© Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2018
Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Maßgebend für das Anwenden von Normen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist. Maßgebend für das Anwenden von Regelwerken, Richtlinien, Merkblättern, Hinweisen, Verordnungen usw. ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der jeweiligen herausgebenden Institution erhältlich ist. Zitate aus Normen, Merkblättern usw. wurden, unabhängig von ihrem Ausgabedatum, in neuer deutscher Rechtschreibung abgedruckt.

Das vorliegende Werk wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Verlag und Autoren können dennoch für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes und seiner elektronischen Bestandteile keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns, Ihre Meinung über dieses Fachbuch zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per E-Mail: fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de oder Telefax: 0221 5497-6141 mit.

Lektorat: Dr. Jutta Mühlenberg, Hamburg
Umschlaggestaltung: Künkelmedia, Brühl
Satz: WMTP Wendt-Media Text-Processing GmbH, Birkenau
Druck und Bindearbeiten: Westermann Druck Zwickau GmbH, Zwickau
Printed in Germany

ISBN 978-3-481-03677-5 (Buch-Ausgabe)
ISBN 978-3-481-03679-9 (E-Book-Ausgabe als PDF)

Vorwort

Das Berufsbild von Sachverständigen, die Immobilien – also Grundstücke, Gebäude und Rechte an Grundstücken – begutachten und bewerten, ist vielfältig. Sie befassen sich mit den baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten eines Bewertungsobjektes und müssen über entsprechende Kenntnisse verfügen.

Das vorliegende Buch richtet sich an Kollegen und Einsteiger, aber auch an diejenigen, die Gutachten im Rahmen ihrer Arbeit auf Plausibilität und Verfahrensgenauigkeit prüfen müssen. Ziel ist es, die komplexen Inhalte der Verordnungen, Richtlinien und Gesetzestexte auf grundsätzliche Fragestellungen zurückzuführen und sie auf verständliche Art und Weise – in Text und Bild – zu kommentieren. Den Ausgangspunkt bilden dabei typische Bewertungsaufgaben von Sachverständigen in der Immobilienwirtschaft.

Das Buch ist in 4 Teile gegliedert und enthält einen umfangreichen Anhang:

- Im ersten Teil erfolgt eine systematische Darstellung der notwendigen Vorarbeiten zur Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung einer Immobilie und stellt beispielhaft die Gliederung eines Gutachtens vor.
- Der zweite Teil umfasst die Immobilienwertermittlungsverordnung, die in Bild und Text anschaulich kommentiert und erläutert ist. Einzelne Vorschriften sind in ihren Auswirkungen auf den Berufsalltag herausgestellt.
- Im dritten Teil sind die 3 normierten Wertermittlungsverfahren – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren – ausführlich erklärt. Typische Anwendungsfälle werden anhand von praxisnahen Beispielen dargestellt.
- Der vierte Teil gibt einen Überblick über die zentralen Rechte und Belastungen an Grundstücken. Diese werden durch typische Anwendungsfälle und Rechenbeispiele erklärt.
- Der Anhang besteht aus den Barwertfaktoren, Baupreisindizes und Auszügen aus dem Baugesetzbuch (BauGB).

Dieses Buch erläutert die teilweise komplexen Voraussetzungen zur Immobilienbewertung in verständlicher Art und Weise, sodass Sachverständige schnell und effektiv Antworten auf die im Berufsalltag auftretenden Fragen erhalten. Außerdem werden Laien in die Lage versetzt, ein Gutachten sachlich zu überprüfen.

Sachverständige, die Grundstücke und Gebäude bewerten, müssen sich mit baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Belangen auskennen.

Dank

Der Idee für dieses Buch liegt ein Leitgedanke zugrunde: leichtere Verständlichkeit durch Zeichenhaftigkeit. In unseren ersten Überlegungen gingen wir dabei zunächst von technischen Zeichnungen zur Kommentierung der Immobilienwertermittlungsverordnung aus. Doch schon bald reichten unsere Vorstellungen darüber hinaus – wir dachten an Comics.

Der Zeichner Thomas Henseler hat die für ihn fremde Materie der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke vergnügt und konstruktiv in anschauliche Illustrationen umgesetzt. Ihm und dem Rudolf Müller Verlag, der sich auf diesen – für Fachliteratur unkonventionellen – Weg der Darstellung eingelassen hat, möchten wir herzlich danken.

Berlin, im Dezember 2017

Evelyn Hendreich
Ursel Schäfer
Matthias Pagel

Inhalt

Vorwort 5

1 Grundlagen der Gutachtenerstellung 9

1.1 Aufgabenbereiche eines Sachverständigen 9

1.2 Unterlagen und Auskünfte 10

1.3 Der Besichtigungstermin 19

1.4 Der strukturelle Aufbau eines Gutachtens 19

1.5 Die Honorierung 20

2 Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 21

Abschnitt 1 – Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze 22

Abschnitt 2 – Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten 38

Abschnitt 3 – Wertermittlungsverfahren 47
Unterabschnitt 1 – Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung 47
Unterabschnitt 2 – Ertragswertverfahren 52
Unterabschnitt 3 – Sachwertverfahren 58

Abschnitt 4 – Schlussvorschrift 61

3 Die 3 Wertermittlungsverfahren 63

3.1 Das Vergleichswertverfahren 63

3.2 Das Ertragswertverfahren 70
3.2.1 Das allgemeine Ertragswertverfahren 72
3.2.2 Das vereinfachte Ertragswertverfahren 77
3.2.3 Das periodische Ertragswertverfahren 78

3.3 Das Sachwertverfahren 80

4 Rechte und Belastungen von Grundstücken und Gebäuden 89

4.1 Das Wohnungsrecht 90

4.2 Das Nießbrauchsrecht 94

4.3 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 98

4.4 Das Notwegerecht 100

4.5 Der Überbau 101

4.6 Die Reallast 102

4.7 Die Baulast 102

4.8 Das Erbbaurecht 102

5 Anhang ... 105

5.1 Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und die Abzinsung ... 106
5.1.1 Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV mit Zwischenwerten) ... 106
5.1.2 Barwertfaktoren für die Abzinsung (Anlage 2 zu § 20 der ImmoWertV mit Zwischenwerten) ... 112

5.2 Baupreisindizes ... 118

5.3 Auszüge aus dem Baugesetzbuch ... 120
5.3.1 §§ 29 bis 38 (Planungsrecht) ... 120
5.3.2 §§ 136 bis 156 (Sanierungsrecht) ... 124
5.3.3 §§ 172 bis 177 (Erhaltungssatzungsrecht) ... 131
5.3.4 §§ 192 bis 199 (Wertermittlung) ... 134

5.4 Abkürzungsverzeichnis ... 136

5.5 Literaturverzeichnis – Normen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien ... 137

5.6 Stichwortverzeichnis ... 138

1 Grundlagen der Gutachtenerstellung

Sachverständige werden immer dann gebraucht, wenn Werte für Grundstücke, Gebäude oder Rechte an Grundstücken ermittelt werden sollen. Eine wesentliche Datenquelle für die Bewertungsarbeit stellen dabei die Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse dar.

Gutachterausschüsse werden in der Regel in jedem Landkreis bzw. kreisfreien Stadt der Bundesrepublik Deutschland als selbstständige, unabhängige Gremien gebildet. Sie tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Für ihre Arbeit werten Sie Kaufverträge aus, führen eine „Kaufpreissammlung" und stellen für die Wertermittlung erforderliche Daten zusammen, auf die ein Sachverständiger zugreifen kann.

1.1 Aufgabenbereiche eines Sachverständigen

Es gibt verschiedene Anlässe, bei denen die Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung eines Grundstücks oder Gebäudes sinnvoll oder notwendig ist:

- Veräußerung oder Erwerb (z. B. durch Privatpersonen, Firmen oder Fondsgesellschaften)
- steuerliche Einordnung (z. B. im Zuge einer Schenkung, eines Erbfalls oder zu Abschreibungszwecken)
- Beleihung durch eine Bank
- Vermögensauseinandersetzungen (z. B. innerhalb einer Familie)
- Aufspaltung oder Übertragung von Betriebsvermögen
- Einordnung von Rechten und Belastungen (z. B. Bewertung von Wege- und Leitungsrechten, Nießbrauch, Wohnungsrechte usw.)
- Bodenwertermittlung im Zuge von Sanierungsverfahren
- Enteignung und Entschädigung (z. B. im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, Errichtung öffentlicher Einrichtungen, Umlegungsverfahren usw.)
- Grundstücksteilung
- Zwangsversteigerung
- Insolvenz
- Unterstützung in Gerichtsverfahren im Zuge verschiedener Rechtsstreitigkeiten

Abb. 1.1: Die Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie nach Baugesetzbuch (BauGB) bildet in vielen Fällen eine solide Basis für eine Vermögensfeststellung.

Tabelle 1.1: Für die Immobilienbewertung notwendige Unterlagen

Lfd. Nr.	Unterlage	Zu erhalten durch Auftraggeber oder	Anmerkungen
1	Grundbuch mit Bewilligungen aus Bestandsverzeichnis und Abt. II	Grundbuchamt	Bei Beschaffung über das Grundbuchamt ist eine Vollmacht erforderlich.
2	Flurkarte; Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	Katasteramt	häufig im Internet einsehbar
3	Amtlicher Lageplan	Bauamt, ggf. Planer/Vermessungsingenieur	
4	Baupläne	Bauamt, ggf. Planer	
5	Schlussabnahmescheine	Bauamt	zur Ermittlung des Baujahres
6	Berechnung der baulichen Grundstücksauslastung: Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ)	Bauamt, ggf. Planer/Vermessungsingenieur	insbesondere bei Ertragsobjekten erforderlich, zur Anpassung des Bodenwertes an die Geschossflächenzahl/Ausnutzungsziffer
7	Berechnung der Wohn-/Nutzflächen	Bauamt, ggf. Planer	Notfalls muss ein eigenes Aufmaß vorgenommen werden, ggf. gegen gesonderte Vergütung.
8	Mieterliste	Hausverwaltung	bei Ertragsobjekten, mit Angabe der Lage der Mieteinheit, Wohn-/Nutzfläche, Nettokaltmiete, ggf. vertragliche Besonderheiten nennen lassen (z. B. Mietstaffeln, Indexmiete, Befristungen usw.)
9	Erschließungsbeitragsbescheinigung	Bauamt, z. B. Tiefbauamt	
10	Altlastenauskunft	Bauamt, z. B. Umweltamt	
11	Baulastauskunft	Bauamt, z. B. Bau- und Wohnungsaufsichtsamt	
12	Auskunft zum Planungsrecht	Bauamt, z. B. Stadtplanungsamt	
13	Auskunft zum Bauordnungsrecht	Bauamt, z. B. Bau- und Wohnungsaufsichtsamt	
14	Auskunft zum Denkmalschutz (Einzeldenkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal)	Obere und/oder untere Denkmalschutzbehörde	Auch Umgebungsschutz erfragen!
15	ggf. Sondergutachten	Sondergutachter	z. B. Holzschutzgutachten, Gutachten zu Schädlingsbefall, Bauschäden, Bodengutachten o. Ä.

1.2 Unterlagen und Auskünfte

Vor der Erstellung eines Gutachtens und möglichst noch vor einem Besichtigungstermin ist eine Reihe von Vorarbeiten erforderlich. Die Beschaffung von Unterlagen nimmt hierbei einen großen Umfang ein.

Welche Unterlagen für die Bewertung einer Immobilie im Einzelnen vorliegen müssen und wo sie zu erhalten sind, zeigt Tabelle 1.1. Anschließend erfolgt eine Erläuterung der genannten Unterlagen.

Grundbuchauszug

Bei einem Grundstück im Rechtssinne handelt es sich um ein oder mehrere Flurstücke, die jeweils unter einer separaten, laufenden Nummer im Grundbuch geführt sind. Ein Grundbuch kann mehrere Grundstücke beinhalten. Ein Grundstück kann jedoch nicht in mehreren Grundbüchern geführt sein. Der Grundbuchauszug ist unabdingbar für die Bewertung einer Immobilie, muss aber nicht beglaubigt sein.

Ein Grundbuch ist folgendermaßen aufgebaut:

- Deckblatt (siehe Abb. 1.2)
  Darauf sind das zuständige Amtsgericht und die Blattnummer genannt. Die Anzahl der Seiten wird am unteren Blattrand angegeben. So kann der Sachverständige jederzeit überprüfen, ob ihm ein vollständiger Grundbuchauszug vorliegt.
- Bestandsverzeichnis (siehe Abb. 1.3)
  Hierin sind die Adresse(n), die Gemarkung(en), Flur(e) und Flurstück(e) aufgeführt. Die Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummern korrespondieren mit den Bezeichnungen im Liegenschaftskataster. Mit diesen Angaben ist ein Grundstück eindeutig zu identifizieren.

  Zu beachten ist, dass die Angaben im Grundbuch wie „Gebäude- und Freifläche", „Verkehrsfläche", „Grünfläche" usw. nicht zwangsläufig mit den planungsrechtlichen Eigenschaften korrespondieren, wie sie behördlicherseits vorgesehen sind. Gegebenenfalls sind im Bestandsverzeichnis zudem Herrschvermerke über Rechte Dritter an Grundstücken (insbesondere Nutzungsrechte, z. B. ein Überfahrtsrecht, aber auch anderweitige Rechte) eingetragen.

Amtsgericht Schlummerland

Grundbuch

von

Schlummerland

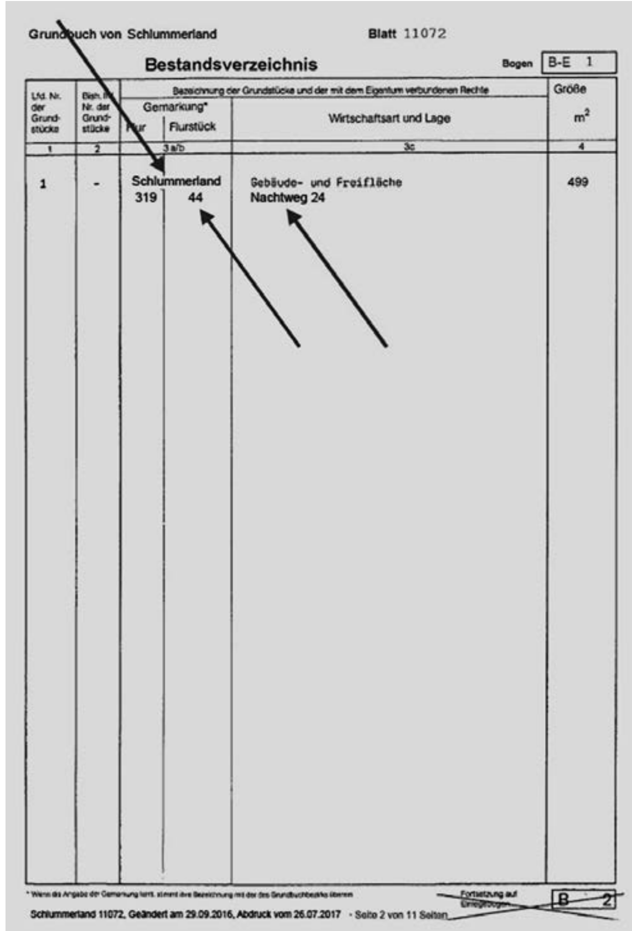
Blatt 11072

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 15.12.1999

11072 · Geändert am 29.09.2008 · Abdruck vom 26.07.2011 · Seite 1 von 11 Seiten

Abb. 1.2: Deckblatt eines Grundbuchauszugs (Beispiel)



Grundbuch von Schlummerland Blatt 11072

Bestandsverzeichnis Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bish. lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
		Gemarkung*		Wirtschaftsart und Lage	m²
		Flur	Flurstück		
1	2	3 a/b		3c	4
1	-	Schlummerland 319	44	Gebäude- und Freifläche Nachtweg 24	499

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein

Fortsetzung auf Einlegebogen B 2

Schlummerland 11072, Geändert am 29.09.2016, Abdruck vom 26.07.2017 · Seite 2 von 11 Seiten

Abb. 1.3: Bestandsverzeichnis eines Grundbuchauszugs (Beispiel)

- Abteilung I
  Diese umfasst Angaben über den Eigentümer.
- Abteilung II
  Diese beschreibt Angaben von Rechten und Belastungen, z. B. Wohnungsrechte, Nießbrauchsrechte, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Erbbaurechte usw. (siehe Kapitel 4).
- Abteilung III
  Hier sind Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden aufgenommen.

Die Abteilung III eines Grundbuchs ist grundsätzlich nicht Bestandteil einer Bewertung. Ein Grundstückssachverständiger beschäftigt sich nicht mit evtl. Valutaständen eines Darlehens.

Die Grundbuchämter, die üblicherweise beim Amtsgericht angesiedelt sind, stellen die Grundbuchauszüge aus. Ein Grundbuchamt benötigt zur Herausgabe eines Grundbuchauszugs zwingend eine Vollmacht des Eigentümers. Anderenfalls, beispielsweise wenn der Eigentümer verstorben ist, muss die Vollmacht eines Berechtigten, z. B. eines Erben, vorgelegt werden. In diesem Fall verlangt das Grundbuchamt einen Erbschein. Auch der gesetzliche Betreuer eines Eigentümers oder ein Testamentsvollstrecker können eine Vollmacht zur Einsichtnahme in die Grundakte des Grundbuchamtes oder zur Ausstellung eines Grundbuchauszugs erteilen.

Merksatz

Ein berechtigtes Interesse zur Einsichtnahme in ein Grundbuch ist mit Vollmachten sowie ggf. Untervollmachten lückenlos darzulegen. Andernfalls händigt das Grundbuchamt keinen Grundbuchauszug aus.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Eintragungen im Bestandsverzeichnis (z. B. ein zusätzlicher Herrschvermerk) sowie in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) zu legen. Häufig haben diese einen gravierenden Einfluss auf den Wert von Immobilien.

Das Grundbuch nimmt am öffentlichen Glauben teil. Das heißt, der Inhalt des Grundbuchs kann grundsätzlich als richtig unterstellt werden. Hiervon sind jedoch die Angaben zur Grundstücks- und Flurstücksgröße sowie Lagebezeichnungen und Nutzungsarten ausgenommen.

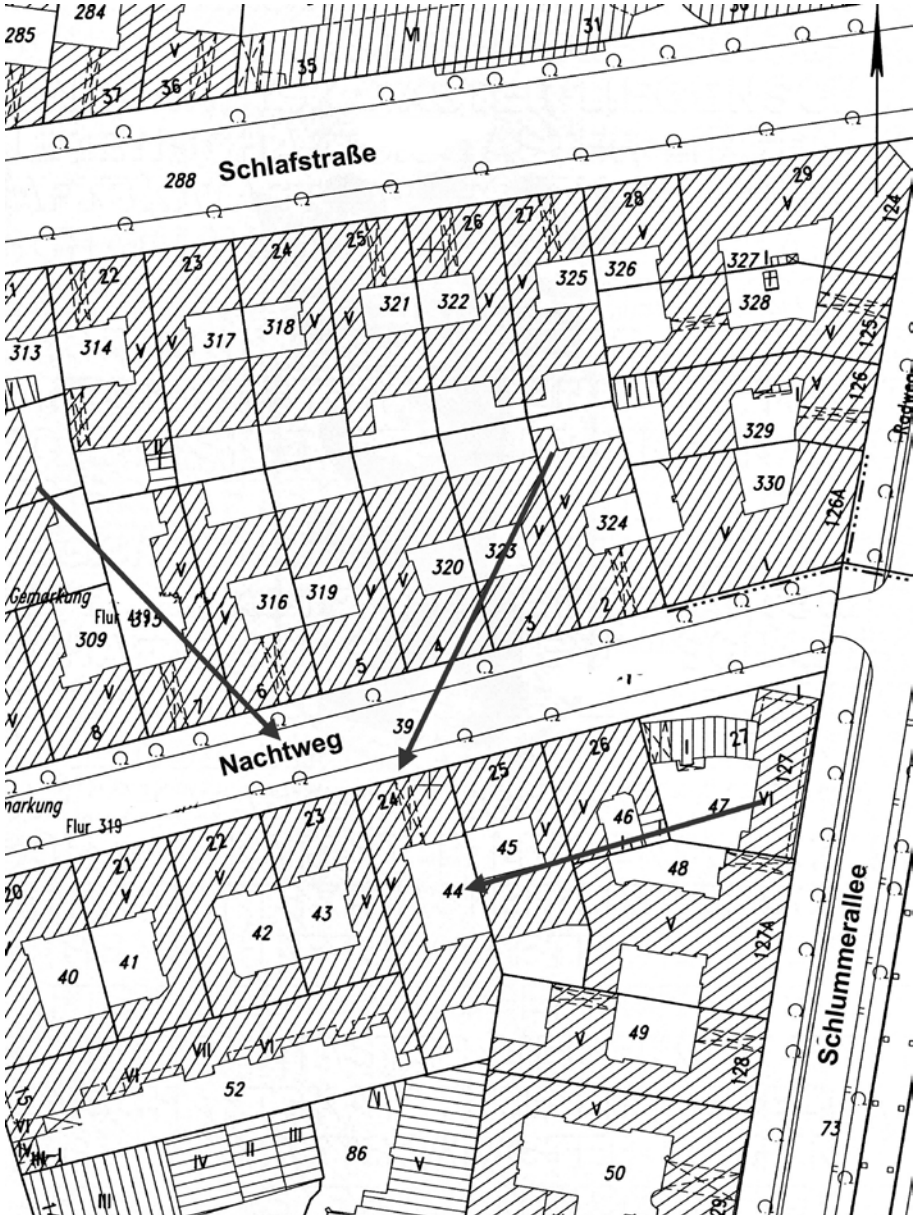


Abb. 1.4: Auszug aus einer Liegenschaftskarte/Flurkarte. Die Angaben (Pfeile) müssen mit dem Grundbuchauszug korrespondieren (siehe Abb. 1.3), um das Bewertungsgrundstück zu identifizieren.

Flurkarte und Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Eine Flurkarte ist beim zuständigen Kataster- oder Vermessungsamt zu erhalten. In einzelnen Bundesländern wird diese auch als Liegenschafts- oder Katasterkarte bezeichnet. Häufig steht sie online zur Verfügung. Eine Flurkarte weist regelmäßig einen Maßstab von 1:1.000 auf.

Ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch gibt die genaue Fläche eines Flurstücks bzw. Grundstücks an. Die hier genannten Straßenbezeichnungen mit Hausnummern und Flurstücksbezeichnungen finden sich in der Regel im Grundbuch wieder. Die Auskunft aus dem Liegenschaftskataster kann im Gegensatz zu den Angaben im Grundbuch als verbindlich unterstellt werden. Diese ist beim Katasteramt der jeweils zuständigen Behörde erhältlich.

Amtlicher Lageplan

Ein amtlicher Lageplan wird von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt. Er wird bei Neubebauungen sowie bei nachträglichen Dachgeschossausbauten oder Erweiterungsbauten erstellt.

Aus dem amtlichen Lageplan werden insbesondere Flächenangaben wie Grund- und Geschossflächen ermittelt. Bei einer Herleitung von Bruttogrundflächen durch den Sachverständigen bieten amtliche Lagepläne eine sehr gute Grundlage. Diese sind vorzugsweise in der Archivakte des Bauamtes vorzufinden.

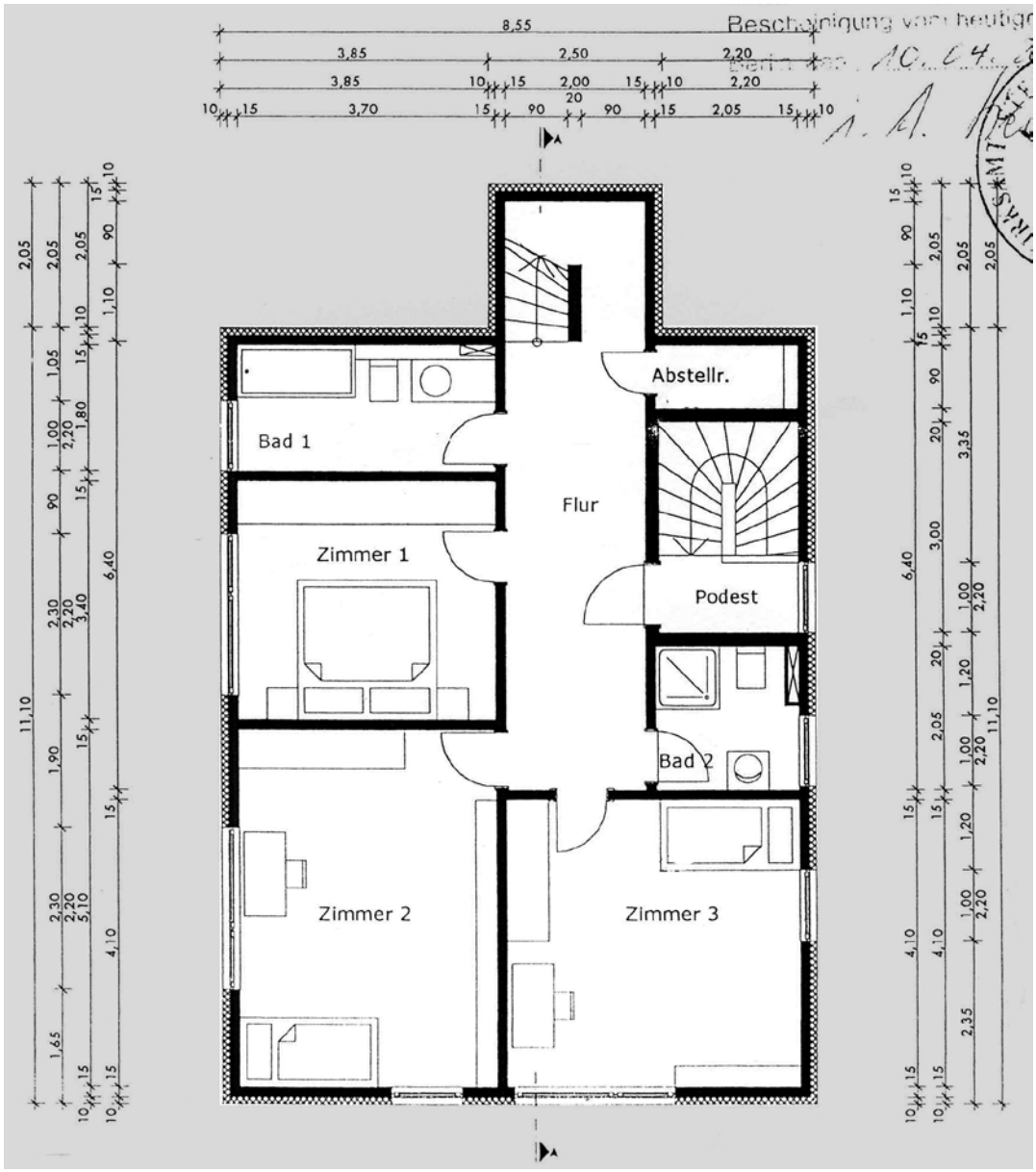


Abb. 1.5: Grundriss eines Wohnhauses mit Maßketten (Beispiel)

Baupläne

Baupläne sind beim zuständigen Bauamt bzw. im Bauarchiv zu erhalten.

Besonders interessant sind hierbei die Baugenehmigungsunterlagen. Diese tragen einen „grünen Stempel" und sind häufig als Bestandteil einer Baugenehmigung von der Behörde durch einen Grüneintrag gekennzeichnet. Nicht selten kann anhand dieser Unterlagen festgestellt werden, dass die vor Ort vorgefundenen Anlagen in Art, Umfang oder Nutzung womöglich nicht mit den genehmigten Bauten übereinstimmen.

Ein Sachverständiger ist nicht dafür zuständig, eine verbindliche, detaillierte Stellungnahme zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit eines Objektes abzugeben. Offensichtliche Abweichungen sind jedoch im Gutachten zu berücksichtigen.

Baupläne dienen ferner der Plausibilisierung von Flächen- und Kubaturberechnungen. Anhand der angegebenen Maße auf einem Grundriss kann z. B. eine überschlägige Flächenermittlung zur Herleitung der Geschoss- oder Wohnfläche durchgeführt werden. Diese ersetzt jedoch kein Aufmaß.

Der Grundriss gibt sehr häufig Auskunft über die Bauweise und die Baukonstruktion.

Schlussabnahmescheine

Schluss- oder auch Gebrauchsabnahmescheine (siehe Abb. 1.6) sind in der Regel in der Archivakte des Bauamtes enthalten. Diese sind für die Erfassung des Baualters sowie infolgedessen auch zur Bestimmung der Restnutzungsdauer eines Objektes notwendig. Schlussabnahmescheine von Umbauten, Ausbauten und Anbauten sind ebenfalls für die Ermittlung des mittleren Baualters erforderlich. Das Datum des behördlichen Schlussabnahmescheins (Gebrauchsabnahme) gilt in der Regel als Baujahr für die Wertermittlung.

Zu beachten ist, dass im Zuge der Reduzierung des behördlichen Aufwands häufig auf eine Schluss- oder Gebrauchsabnahme durch die zuständige Behörde verzichtet wird. Gerade bei jüngeren Baumaßnahmen liegt in der Archivakte von daher häufig nur noch eine Fertigstellungsmeldung durch den Bauherren oder dessen Architekten vor.

Berechnung der baulichen Grundstücksauslastung

Die bauliche Grundstückauslastung wird anhand von Ausnutzungsziffern bestimmt. Darunter sind die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) zu verstehen.

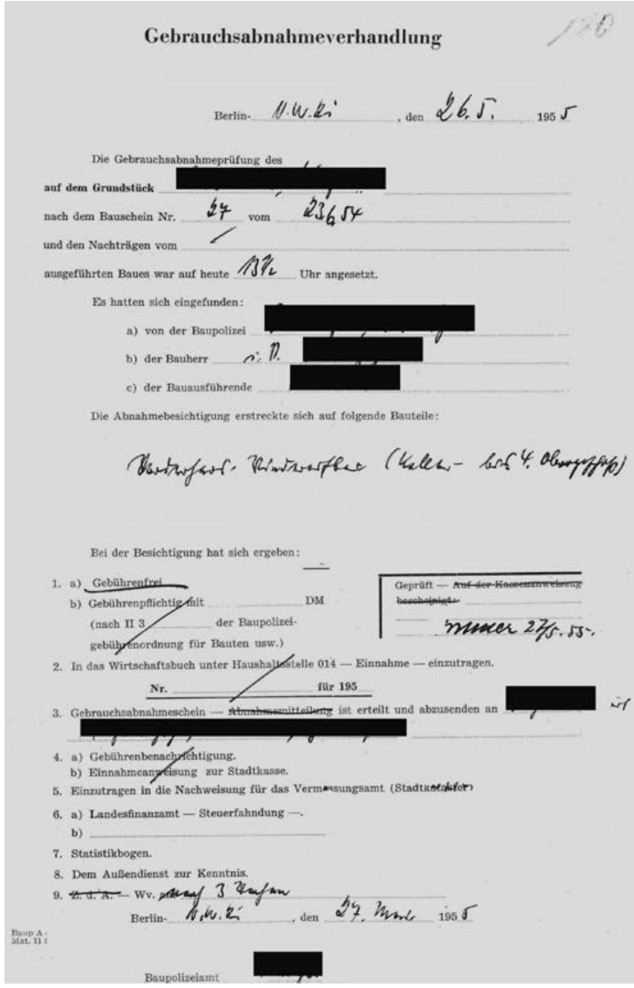
Vereinfacht ausgedrückt, stellt hierbei die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar. Die Ausnutzungsziffern sind insbesondere für die Berechnung des Bodenwertanteils eines Ertragsobjektes von Bedeutung. Die Ermittlung der Ausnutzungsziffern erfolgt in der Regel durch einen Vermessungsingenieur, der auch den sog. „amtlichen Lageplan" erstellt.

Falls die Grund- und Geschossflächenzahl durch den Sachverständigen selbst ermittelt werden, ist die jeweilige Landesbauordnung zu beachten, die u. a. die Definition für ein sog. „Vollgeschoss" vorgibt. Ein Keller ist z. B. dann kein Vollgeschoss, wenn dieser nicht deutlich über das Niveau der Geländeoberkante hinausragt.

Bei der Berücksichtigung der Geschossflächenzahl zur Ermittlung des Bodenwertes ist ferner zu berücksichtigen, ob der Bodenrichtwert ggf. auf der „wertrelevanten GFZ" (WGFZ) basiert. Dabei werden ggf. auch Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschossfläche in Ansatz gebracht. Wie diese genau zu berechnen ist, regelt die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL).

Merksatz

> Macht der örtliche Gutachterausschuss Angaben über die Art der Ermittlung der Ausnutzungsziffern, sind diese vorrangig zu berücksichtigen.



Gebrauchsabnahmeverhandlung

Berlin- ..., den 26.5. 1955

Die Gebrauchsabnahmeprüfung des [redacted]
auf dem Grundstück [redacted]
nach dem Bauschein Nr. 34 vom 23.6.54
und den Nachträgen vom /
ausgeführten Baues war auf heute 13½ Uhr angesetzt.

Es hatten sich eingefunden:
a) von der Baupolizei [redacted]
b) der Bauherr [redacted]
c) der Bauausführende [redacted]

Die Abnahmebesichtigung erstreckte sich auf folgende Bauteile:

Bei der Besichtigung hat sich ergeben:

1. a) Gebührenfrei
   b) ~~Gebührenpflichtig mit ... DM (nach II 3 ... der Baupolizeigebührenordnung für Bauten usw.)~~
2. ~~In das Wirtschaftsbuch unter Haushaltsstelle 014 — Einnahme — einzutragen. Nr. ... für 195~~
3. Gebrauchsabnahmeschein — ~~Abnahmemitteilung~~ ist erteilt und abzusenden an [redacted]
4. ~~a) Gebührenbenachrichtigung.~~
   ~~b) Einnahmeanweisung zur Stadtkasse.~~
5. Einzutragen in die Nachweisung für das Vermessungsamt (Stadtkataster)
6. a) Landesfinanzamt — Steuerfahndung —.
   b)
7. Statistikbogen.
8. Dem Außendienst zur Kenntnis.
9. ~~z. d. A.~~ — Wv. ... 3 ...

Geprüft — ~~Auf der Kassenanweisung bescheinigt.~~ ... 27/5. 55.

Berlin- ..., den 27. Mai 1955

Baup A
Mat. II

Baupolizeiamt [redacted]

Abb. 1.6: Gebrauchsabnahmeschein (Beispiel)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Eine Berechnung von Wohn- und Nutzflächen erfolgt in der Regel auf Grundlage von Planunterlagen unter Beachtung der Wohnflächenverordnung.

> **Hinweis**
>
> Bis einschließlich 2003 wurden Wohnflächen überwiegend nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt.

Wichtig ist es, bei der Flächenermittlung anhand von Bauplänen darauf zu achten, ob ggf. „Rohbaumaße" angegeben sind. Dies bedeutet, dass für die Ermittlung der Wohnfläche zusätzlich ein Abzug für die Innenputze vorzunehmen ist. Der Abschlag beträgt in der Regel pauschal 3 %.

Wenn keine Baupläne zur Verfügung stehen, gibt es zwei weitere Möglichkeiten, um die Wohn- und Nutzflächen zu berechnen:

- Es kann ein Aufmaß erstellt werden. Hierfür ist in der Regel eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.
- Es wird auf die Angaben zurückgegriffen, die sich beispielsweise aus einem amtlichen Lageplan ergeben. Hieraus lässt sich ggf. die Bruttogrundfläche ermitteln, aus der die Wohn-/Nutzfläche überschlägig herzuleiten ist. Aus der Bruttogrundfläche kann mittels objekt- und/oder baujahresspezifischen Umrechnungsfaktoren die Wohn-, Nutzfläche ermittelt werden. Diese Faktoren werden oft auch von den zuständigen Gutachterausschüssen, z. B. im Grundstücksmarktbericht, veröffentlicht.

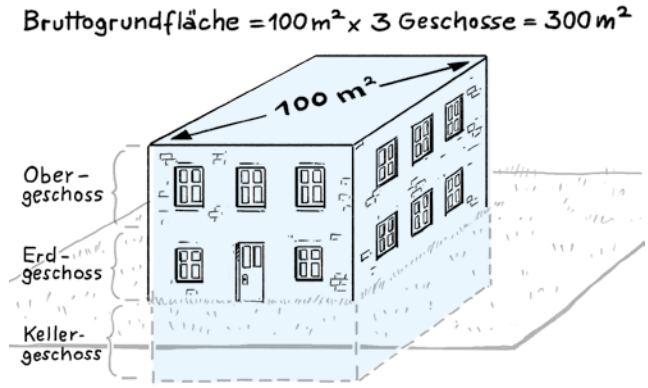


Abb. 1.7: Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche

Mieterliste

Eine Mieterliste ist insbesondere bei Ertragsobjekten von Bedeutung. Sie sollte den Mieternamen sowie mindestens die Lage der jeweiligen Mieteinheit, die Wohn-/Nutzfläche sowie die Nettokaltmiete (NK-Miete) enthalten.

Zu hinterfragen ist in der Regel, ob die angegebenen Mietzinse die Nettokaltmieten darstellen oder ob es sich ggf. um Bruttomieten handelt. Derartige Details können von großer Bedeutung für die Bewertung sein.

Ferner ist zu prüfen, wie die in der Mieterliste aufgeführten Wohn-/Nutzflächen ermittelt wurden und ob eine anteilige Anrechnung von Balkonen sowie der Bereiche unter Dachschrägen o. Ä. erfolgt ist.

Die Mieterlisten (vgl. Tabelle 1.2) sind anhand der Planunterlagen zu plausibilisieren. Daher ist beispielsweise zu prüfen, ob Wohn-/Nutzfläche und Geschossfläche in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei einem Wohnhaus oder Wohn-und Geschäftshaus der Baujahre ab 1990 ist z. B. ein Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche zu Geschossfläche von 80/100 plausibel.

Tabelle 1.2: Beispiel einer Mieterliste

Lfd. Nr	Lage		Nutzung	Mieter	Vertragszustand	Wohnfläche in m²	IST-Zustand	
							IST-Miete netto/kalt Wohnen p. m. in €	IST-Miete netto/kalt Wohnen in €/m²
1	EG	li	Wohnen	Martin Müller	vermietet	61,80	353,00	5,71
2	EG	re	Wohnen	Miriam Meier	vermietet	49,28	306,84	6,23
3	1. OG	li	Wohnen	Marion Manteuffel	vermietet	62,55	357,29	5,72
4	1. OG	re	Wohnen	Manfred Mann	vermietet	49,46	254,62	5,15
5	2. OG	li	Wohnen	Monika Mühlmann	vermietet	62,79	323,21	5,15
6	2. OG	re	Wohnen	Marek Minurski	vermietet	50,55	298,80	5,91
7	3. OG	li	Wohnen	–	frei	63,25		
8	3. OG	re	Wohnen	Manuel Meinhardt	vermietet	51,14	263,57	5,16
9	4. OG	li	Wohnen	Miroslav Mumm	vermietet	63,50	362,71	5,71
10	4. OG	re	Wohnen	Beate Bargeld	vermietet	51,36	370,80	7,23
im Mittel						**56,57**		**5,77**
gesamt						**565,68**	**2.890,84**	
gesamt p. a.							**34.690,08**	