

**Kai Westermann, M.Sc., M.B.A.
Sachverständiger für Immobilien
Wertermittlung (IHK)**

Kai Westermann, [REDACTED] 11, 33442 Herzebrock-Clarholz



68163 Mannheim

29.01.2023

GUTACHTEN
über die Restnutzungsdauer:
Einzelne Eigentumswohnung
Fichtnerstraße 33, 34127 Kassel

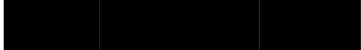


Die Restnutzungsdauer
beläuft sich auf: **21 Jahre.**

**Gutachten über die Restnutzungsdauer:
Einzelne Eigentumswohnung Fichtnerstraße 33, 34127 Kassel**

1) Angaben zum Auftrag	3
2) Grundsätze der Alterswertminderung	4
a) Lineare Alterswertminderung	5
b) Alterswertminderung nach Vogels	5
c) Alterswertminderung nach Ross	5
d) Parabelförmige Wertminderung	5
3) Relevanz der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Immobilien	6
a) Relevanz in der Wertermittlung	6
b) Relevanz in der Investitionsplanung	6
c) Steuerliche Relevanz	6
4) Ermittlungsverfahren und Betrachtungsweisen	7
a) Technische Nutzungsdauer	7
b) Wirtschaftliche Nutzungsdauer	8
c) Verfahrenswahl	9
5) Gebäudebeschreibung	10
a) Grundsätze der Begutachtung	10
b) Objektinformationen	10
c) Konstruktions- und Ausbaumerkmale	10
6) Beurteilung der Restnutzungsdauer	11
a) Technische Restnutzungsdauer	11
b) Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	11
i) Gesamtnutzungsdauer	11
ii) Gebäudealter und fiktives Baujahr	11
iii) Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	12
iv) Bestimmung des Modernisierungsgrades	13
v) Ermittlung der Gesamtpunktzahl für den Modernisierungsgrad	14
vi) Berechnung der Restnutzungsdauer	14
c) Gesamtbeurteilung	17
7) Anerkenntnis durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit	18
8) Anlagen	19
a) Grundrisse	19
b) Energieausweis	24
c) Lageplan	29
d) Fotos	30
e) Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	35

1) Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: 
Auftrag vom: 27.01.2023
Bewertungsobjekt: Einzelne Eigentumswohnung
Fichtnerstraße 33, 34127 Kassel
WE Nr. 1, EG links

Auftrag: Ermittlung der Restnutzungsdauer
Ermittlungsstichtag: 27.01.2023
Vorliegende Unterlagen: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
Angaben und Informationen des Auftraggebers
Grundrisse
Energieausweis
Lageplan

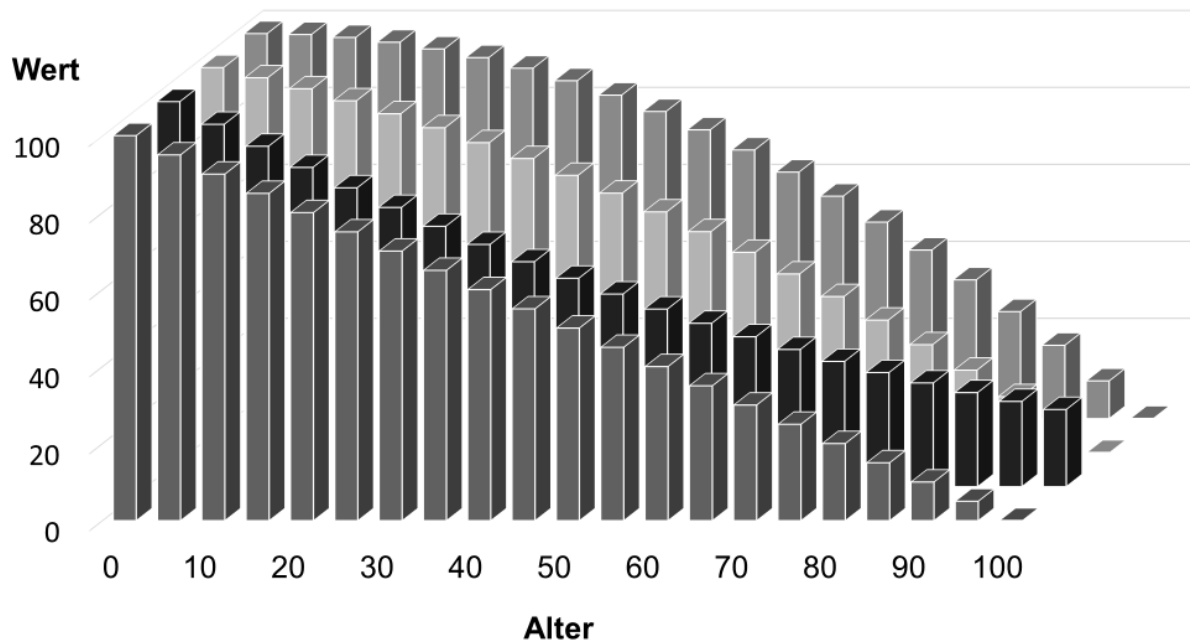
2) Grundsätze der Alterswertminderung

Die Alterswertminderung bezeichnet die Wertminderung einer Sache während ihrer Lebensdauer bzw. Gesamtnutzungsdauer aufgrund von Verschleiß, Abnutzung, Verbrauch oder sonstigen Alterungsvorgängen.

Da die tatsächliche Alterswertminderung erst in der Retrospektive genau festgestellt werden kann, behilft man sich für die Zwecke einer Vorhersage verschiedener Näherungsverfahren.

Diese Näherungsverfahren werden in Folge zunächst grafisch dargestellt und anschließend erläutert. Je nach angewendetem Verfahren verbleibt am Ende der Lebensdauer noch ein Restwert:

- a) Lineare Alterswertminderung
- b) Alterswertminderung nach Vogels
- c) Alterswertminderung nach Ross
- d) Parabelförmige Wertminderung



In den Formeln werden folgende Bezeichnungen verwendet:

- A = Alter der Sache
- G = Gesamtnutzungsdauer oder Lebensdauer
- w = Alterswertminderung in %

a) Lineare Alterswertminderung

Bei diesem Verfahren wird angenommen, dass der Wert einer Sache bei der Entstehung zu 100 % vorhanden ist und dann im Verlauf der Lebensdauer gleichmäßig abnimmt.

$$w = \frac{A}{G} \times 100$$

b) Alterswertminderung nach Vogels

Dieses Verfahren beruht auf empirischen Untersuchungen von Kaufpreisen. Am Ende der Gesamtnutzungsdauer ist hier noch ein Restwert von 20 % vorhanden.¹

$$w = \left(-0,4 \times \left(\frac{A}{G} \right)^2 + 1,2 \times \frac{A}{G} \right) \times 100$$

c) Alterswertminderung nach Ross

Diesem Verfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wertverlust in den ersten Jahren deutlich geringer ist, als in den späteren Jahren.²

$$w = \frac{1}{2} \times \left(\left(\frac{A}{G} \right)^2 + \frac{A}{G} \right) \times 100$$

Diese Ross'sche Formel fand über 100 Jahre lang Verwendung bei Wertermittlungen in der Immobilienwirtschaft.³ Da eine derart gestaltete Alterswertminderung nicht objektiv begründbar ist, wurde sie in der ImmoWertV nicht mehr aufgenommen.⁴

d) Parabelförmige Wertminderung

Bei diesem Verfahren hat die Alterswertminderung einen parabelförmigen Verlauf. Ähnlich wie der Alterswertminderung nach Ross liegt auch diesem Verfahren die Überlegung zugrunde, dass der Wertverlust in den ersten Jahren deutlich geringer ist, als in den späteren Jahren - wenn auch mit unterschiedlich starker Ausprägung.

$$w = \left(\frac{A}{G} \right)^2 \times 100$$

¹ Manfred Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht. Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 1996, S. 453

² Marlies Brunner: Kapitalanlage mit Immobilien, 2010, S. 288

³ vgl. Anl. WertR 2006

⁴ Jürgen [REDACTED] Grundlagen der Grundstückswertermittlung Sachwertverfahren nach SW-RL, 2018, S. 46

3) Relevanz der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Immobilien

Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen auf einem Grundstück hingegen ist zeitlich begrenzt. Die Ermittlung dieser Restnutzungsdauer ist für eine lebenszyklusorientierte Betrachtung von Immobilien in vielfacher Hinsicht relevant:

a) Relevanz in der Wertermittlung

Die Restnutzungsdauer einer Immobilie ist eine der Einflussgrößen, die Kaufpreishöhen und insbesondere Kaufpreisunterschiede bewirken. Sie ist deshalb sowohl im Vergleichs-, Ertrags- als auch im Sachwertmodell als wertbeeinflussende Größe eingeführt. Es ist nachgewiesen, dass sich durch die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer die Kaufpreisunterschiede in allen Wertermittlungsmodellen (auch statistisch) signifikanter erklären lassen⁵. Nicht zuletzt findet die statistische Signifikanz der Restnutzungsdauer auf den Gebäudewert auch Einzug in die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).⁶

b) Relevanz in der Investitionsplanung

Die Investitionsplanung bzw. Instandhaltungsstrategie für eine Immobilie leitet sich in der Regel aus dem gegenwärtigen qualitativen Zustand (dem Ist-Abnutzungsvorrat) und ihrem vorhergesagten Abnutzungsverlauf ab. Planungsgrundlage für Instandhaltungsmaßnahmen sind die Durchführung eines Variantenvergleichs potentieller Instandhaltungsmaßnahmen, die Berücksichtigung einer vorgegebenen Nutzungsdauer sowie die Vorgabe eines Rest- bzw. Mindest-Abnutzungsvorrats.⁷

c) Steuerliche Relevanz

Die gesetzlichen Sätze für Absetzungen für Abnutzung (AfA) von 2% bzw. 2,5%⁸ sind von einer generellen Nutzungsdauer von 50 Jahren (bzw. 40 Jahren bei Gebäude-Fertigstellungen vor 1925) abgeleitet und gelten als Normalfall. Die Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer ist wesentliche Voraussetzung zur Anwendung von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. Die Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer kann also der Vornahme einer der tatsächlich (kürzeren) Nutzungsdauer entsprechenden (höheren) Absetzung für Abnutzung (AfA) dienen.

⁵ vgl. hierzu: Grundstücksmarktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse

⁶ §33 i.V.m. §21 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

⁷ Uwe Schönfelder: Zustandsermittlung von Immobilien mittels Verfahren ERAB – Grundlagen für Instandhaltungsstrategien. Werner Verlag, Dortmund 2012

⁸ § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG

4) Ermittlungsverfahren und Betrachtungsweisen

Da die voraussichtliche Nutzungsdauer die Zukunft betrifft, kann sie nur durch Schätzung ermittelt werden, wobei es hierzu unterschiedliche Verfahren gibt und Erfahrungswerte zu berücksichtigen sind.⁹ In erster Näherung wird als Restnutzungsdauer meist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer"¹⁰ abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer kann also grundsätzlich nach der Regelfallformel

$$RND = GND - GA$$

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

GA = Gebäudealter

ermittelt werden. In der Detailbetrachtung wird im Wesentlichen unterschieden zwischen der technischen Restnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

a) Technische Nutzungsdauer

Die technische Nutzungsdauer beschreibt die maximal mögliche Lebenszeit eines Investitionsguts aus technischer Sicht (nach wie vielen Jahren ist z.B. das Gebäude oder der PKW "kaputt"?). Die technische Nutzungsdauer stellt die Höchstgrenze bei der Bestimmung der Nutzungsdauer für die Absetzungen für Abnutzung (AfA), umgangssprachlich "Abschreibung", dar.

Die technische Lebensdauer von Gebäuden hängt unter anderem von folgenden Einflussfaktoren ab¹¹:

- Baustoffqualität, Ausführungsqualität (z.B. Zusammenbau und Montage)
- Natürliche Einflussfaktoren (z.B. Wind, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Globalstrahlung)
- Menschliche Einflussfaktoren (z.B. Abnutzung durch Gebrauch)
- Beziehungen zwischen den Bauelementen (z.B. durch Schutzmechanismen wie Anstriche auf Holz (positive Beeinflussung) oder Kontaktkorrosion verschiedener Metalle (negative Beeinflussung))
- Instandhaltung (z.B. Wartungsarbeiten wie Reinigen, Konservieren, Schmieren oder Instandsetzungsarbeiten)

⁹ Dieter Brümmerhoff/Heinrich Lützel: Lexikon der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. Oldenbourg, 2002, S. 282.

¹⁰ Diese entspricht der Restnutzungsdauer im Moment der Fertigstellung des Gebäudes

¹¹ Uwe Schönfelder: Zustandsermittlung von Immobilien mittels Verfahren ERAB – Grundlagen für Instandhaltungsstrategien. Werner Verlag, 2012

Die technische Restnutzungsdauer wird z.B. über Bausubstanzgutachten oder durch Anwendung des Verfahrens zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB) bestimmt. Dieses definiert mit Hilfe qualitäts- und schadensbezogener Merkmale sowie zugehöriger Merkmalsausprägungen einen baustoffspezifischen Wert - den Abnutzungsvorrat.

b) Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer umfasst den Zeitraum, in dem das Wirtschaftsgut rentabel genutzt werden kann. Sie ist daher per Definition nie höher als die technische Nutzungsdauer. Sie kann aber durchaus gegenüber der technischen Nutzungsdauer verkürzt sein. Dies ist der Fall, wenn das Wirtschaftsgut – unabhängig von seinem materiellen Verschleiß – erfahrungsgemäß wirtschaftlich zur Erzielung von üblichen positiven Einkünften nicht mehr verwendbar ist. Im Falle vermieteter Immobilien ist dies z.B. der Fall, wenn die Immobilie nicht mehr zur Erzielung einer ortsüblichen Miete geeignet ist, da sie nicht mehr den Anforderungen entsprechen, die an derartige Räumlichkeiten gestellt werden. Man spricht dann von „wirtschaftlicher Überalterung“.¹²

Hintergrund ist die Verzinsung des im Objekt gebundenen Kapitals. Erreicht der Ertragswert des Objekts (aufgrund von Überalterung) keine Kapitalverzinsung mehr, die der Verzinsung „vergleichbarer Objekte zu marktüblichen Konditionen“ entspricht, so ist von einer Marktgängigkeit nicht mehr auszugehen – und die Grenze der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (Nutzungsdauer) ist erreicht.

Gründe dafür können z. B. ein Wandel in den Präferenzen der Mieter, die Entwicklung der Kapital- und Mietmärkte, die Entwicklung neuer Wohn- und Arbeitsformen sein. Wirtschaftlich abgenutzt ist alles, was veraltet ist.

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden findet meist in Anlehnung an § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV¹³ statt:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich

¹² Beispiel: Ritterburgen und Schlösser - Technisch bestehen sie offensichtlich bereits seit Jahrhunderten. Struktur, Wohnstandard und technische Einrichtung der Gebäude stehen jedoch oft einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen.

¹³ ehem. § 24 ImmoWertV v. 19.05.2010 BGBl. I S. 639

aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die nach der Regelfallformel ($RND = GND - GA$) ermittelte Restnutzungsdauer wird also verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im Detail wird also eine Reihe von Umständen des Gebäudes begutachtet, die aus technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Nutzungsdauer beeinflussen.

c) Verfahrenswahl

Nach Abwägung, reiflicher Überlegung sowie in Kenntnis und Auswertung der unterschiedlichen Ermittlungsverfahren sowie der einschlägigen Kataloge zu den Lebensdauern von Bauteilen wird das "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen"¹⁴ gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV zur Ermittlung der Nutzungsdauer für das geeignetste Verfahren gehalten, da dies eine sachgerechte und fundierte Ermittlung sowie die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ermöglicht.

¹⁴ Dieses kann auch bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden.

5) Gebäudebeschreibung

a) Grundsätze der Begutachtung

Diese Beschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, wertbestimmenden und langlebigen Bauteile. Sie gibt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder. Bezogen auf den zurückliegenden Wertermittlungstichtag geht der Gutachter davon aus, dass die vorgefundene Situation im Wesentlichen der Situation zum Wertermittlungstichtag entspricht bzw. die Angaben des Auftraggebers zur Situation zum Wertermittlungstichtag der Wahrheit entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass weitergehende Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch Schädlinge und Korrosion in Rohrleitungen nicht vorgenommen wurden und vom Gutachter keine Bauteilöffnungen und keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Ver- und Entsorgung, Elektro usw.) vorgenommen wurden.

b) Objektinformationen

Art des Objekts	Einzelne Eigentumswohnung
Baujahr	1920
Wohn- und Nutzfläche	Ca. 70 qm
Gesamtzahl Nutzungseinheiten	8
Gesamtzahl Vollgeschosse	4
Anzahl der Garagenstellplätze	0
Nebengebäude	Nicht vorhanden

c) Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Bauweise	Massivbauweise
Bäder	Überwiegend mit Fenster
Dacheindeckung	Dachziegel/-steine
Fenster	Doppeltverglasung
Heizung	Gas Etagenheizungen
Keller	Voll unterkellert

6) Beurteilung der Restnutzungsdauer

a) Technische Restnutzungsdauer

Die technische Abnutzung des Bewertungsobjekts entspricht dem Gebäudealter von ca. 103 Jahren.

Das Bewertungsobjekt wurde laufend instand gehalten und es liegen auch sonst weder in der Baulichkeit noch in der Nutzungsintensität des Bewertungsobjekts Anhaltspunkte für weitere Anpassungen vor.

b) Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

i) Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftlich übliche Gesamtnutzungsdauer ist eine der Modellgrößen, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Sie steht für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Gesamtnutzungsdauer wurde durch den Gesetzgeber nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen und als nicht widerlegbare Annahme im Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer¹⁵ festgelegt. Dieser Modellansatz räumt insoweit keinen Spielraum ein.

Die Gesamtnutzungsdauer für eine einzelne Eigentumswohnung liegt gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV bei 80 Jahren.

ii) Gebäudealter und fiktives Baujahr

Das Alter des Objekts zum Ermittlungsstichtag beträgt ca. 103 Jahre. Bei Vorliegen einer Kernsanierung ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, der bei einer kompletten Kernsanierung regelmäßig 10% der Gesamtnutzungsdauer beträgt.¹⁶

Bei einer Kernsanierung wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder instand zu setzen. Kernsanierungen können insbesondere angenommen werden bei kompletter Erneuerung der Dacheindeckung, der Innenwände mit Ausnahme der

¹⁵ Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV

¹⁶ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2017

tragenden Wände, der nichttragenden Bestandteile der Außenwände bei Fachwerk, der Fassade, der Innenwandbeschichtung, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern die Leitungen nach Erneuerung technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind.

iii) Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Eine Kernsanierung nach der o.g. Definition trifft jedoch auf das Bewertungsobjekt Fichtnerstraße 33, 34127 Kassel nicht zu. Stattdessen wurden folgende Modernisierungen durchgeführt bzw. nicht durchgeführt:

Modernisierungselement	Zeitraum und Umfang
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	nicht stattgefunden
Modernisierung der Fenster und Türen	vor mehr als 20 Jahren
Modernisierung der Leitungssysteme	vor ca. 10-15 Jahren
Modernisierung der Heizungsanlage	vor ca. 10-15 Jahren
Wärmedämmung der Außenwände	nicht stattgefunden
Modernisierung der Bäder	vor ca. 10-15 Jahren (ca. 75% der Bäder)
Modernisierung des Innenausbau	vor mehr als 20 Jahren
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	keine Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung

iv) Bestimmung des Modernisierungsgrades

Zur Bestimmung des Modernisierungsgrades, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein Punktemodell in Anlehnung an Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV¹⁷ als Orientierung verwendet.

Es wird eine maximal erreichbare Punktzahl von 20 verteilt auf einzelne Modernisierungselemente:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Gesamt .	20

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden also die zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten wesentlichen Modernisierungen in ein Punktraster eingeordnet. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, wird geprüft, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, werden entsprechende Punkte vergeben. Die Einordnung findet nach dem Modernisierungsgrad der einzelnen Elemente statt.

¹⁷ ehem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

v) Ermittlung der Gesamtpunktzahl für den Modernisierungsgrad

Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten wird eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) gebildet:

Gesamtpunktzahl	Modernisierungsgrad
0 - 1	nicht modernisiert
2 - 5	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17	überwiegend modernisiert
18 - 20	umfassend modernisiert

Aus Art und Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Tabelle unter Punkt iii)) sowie auf der Grundlage der sachverständigen Einschätzung des gesamten Gebäudes ergibt sich ein insgesamt geringfügiger Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts mit 4 Modernisierungspunkten.

vi) Berechnung der Restnutzungsdauer

Der Berechnung der Restnutzungsdauer liegt ein auf diesem geringfügigen Modernisierungsgrad mit 4 Modernisierungspunkten basierender Modellansatz zugrunde, der sich an Anlage 2, II. 2. zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV orientiert. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% (bei kernsanierten Objekten bis zu 90%) der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Die entsprechenden Werte für a, b und c lauten:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem rel. Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Das relative Alter des Gebäudes beträgt 129%. Dieser Wert liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, daher ist die Formel anwendbar.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer für eine einzelne Eigentumswohnung (80 Jahre)
- dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter ($2023 - 1920 = 103$ Jahre)
- der sich daraus ergebenden „vorläufigen rechnerischen“ Restnutzungsdauer ($80 \text{ Jahre} - 103 \text{ Jahre} = 0 \text{ Jahre}$)
- dem geringfügigen Modernisierungsgrad mit 4 Modernisierungspunkten

ergibt sich bei Anwendung der zu Beginn des Kapitel genannten Formel für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} =$) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr 1964 ($2023 - 59 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Bewertungsobjekt Fichtnerstraße 33, 34127 Kassel

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren
- ein fiktives Baujahr 1964

zugrunde gelegt.

Sowohl die theoretische Berechnung anhand der Modernisierungstabellen als auch die sachverständige Würdigung des Einzelfalles und der Gesamteindruck des Bewertungsobjekts stimmen überein.

7) Anerkennung durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit

Die Bestimmung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG räumt dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht ein¹⁸, ob er sich mit dem typisierten AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG zufrieden gibt oder eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer geltend macht und darlegt. Auszugehen ist im Rahmen der vom Finanzamt durchzuführenden Amtsermittlung von der Schätzung des Steuerpflichtigen, solange dieser Erwägungen zugrunde liegen, wie sie ein vernünftig wirtschaftender Steuerpflichtiger üblicherweise anstellt¹⁹. Da im Rahmen der Schätzung des Steuerpflichtigen nicht Gewissheit über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, sondern allenfalls größtmögliche Wahrscheinlichkeit verlangt werden kann, ist sie nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt²⁰.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 28. Juli 2021 - IX R 25/19 für Recht erkannt:

1. Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann.
2. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

Dieses Gutachten ist eine sachverständige Darlegung,

- dessen Modellwahl eine sachgerechte und fundierte Ermittlung sowie die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ermöglicht
- dessen Berechnung nachvollziehbar und nachprüfbar ist
- die ohne methodische Mängel der ImmoWertV 2021 entspricht

Diese Vorgehensweise wurde weiter durch das Finanzgericht Münster mit Urteil vom 27.01.2022 - 1 K 1741/18 sowie durch das Finanzgericht Köln mit Urteil vom 22.03.2022 - 6 K 923/20 bestätigt.

Eine steuerliche Beratung durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

¹⁸ Anzinger in Herrmann/Heuer/Raupach, § 7 EStG Anm. 307

¹⁹ vgl. BFH-Urteil vom 28.07.2021 IX R 25/19, BFH/NV 2022, 108

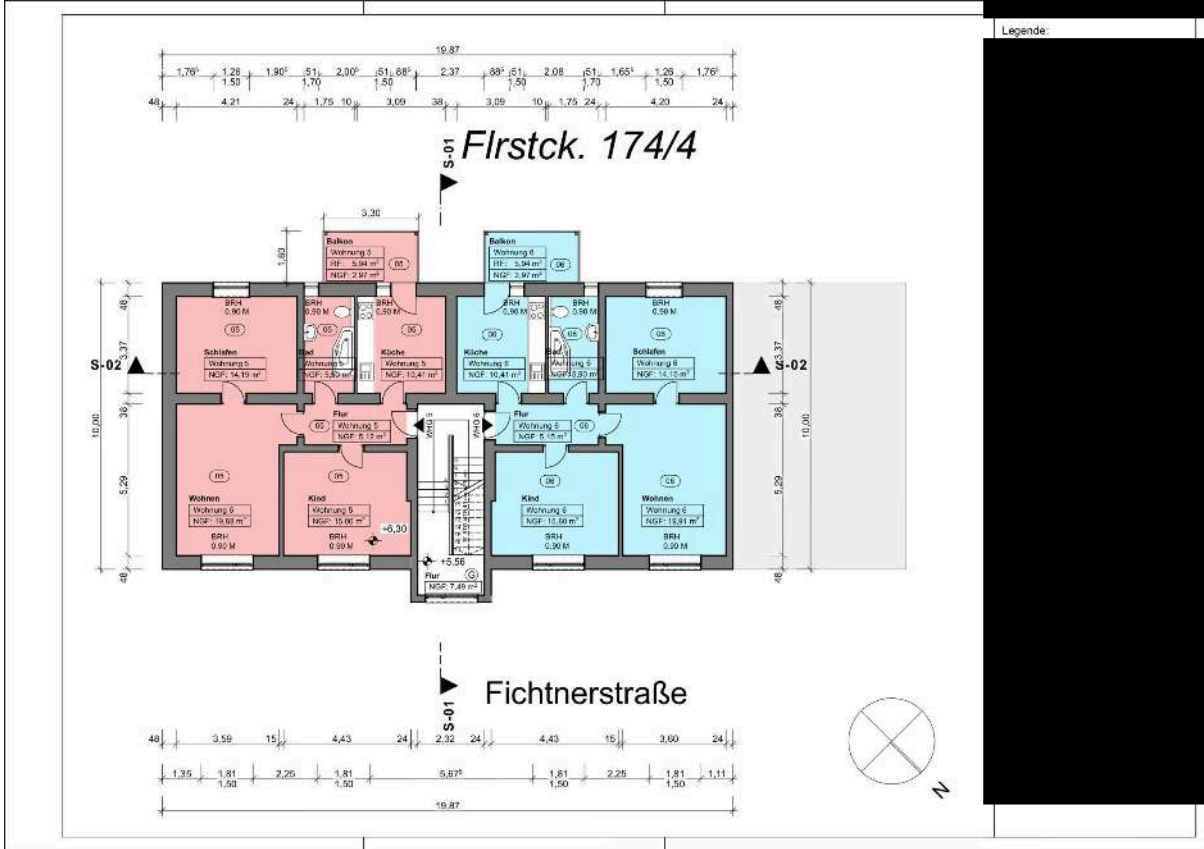
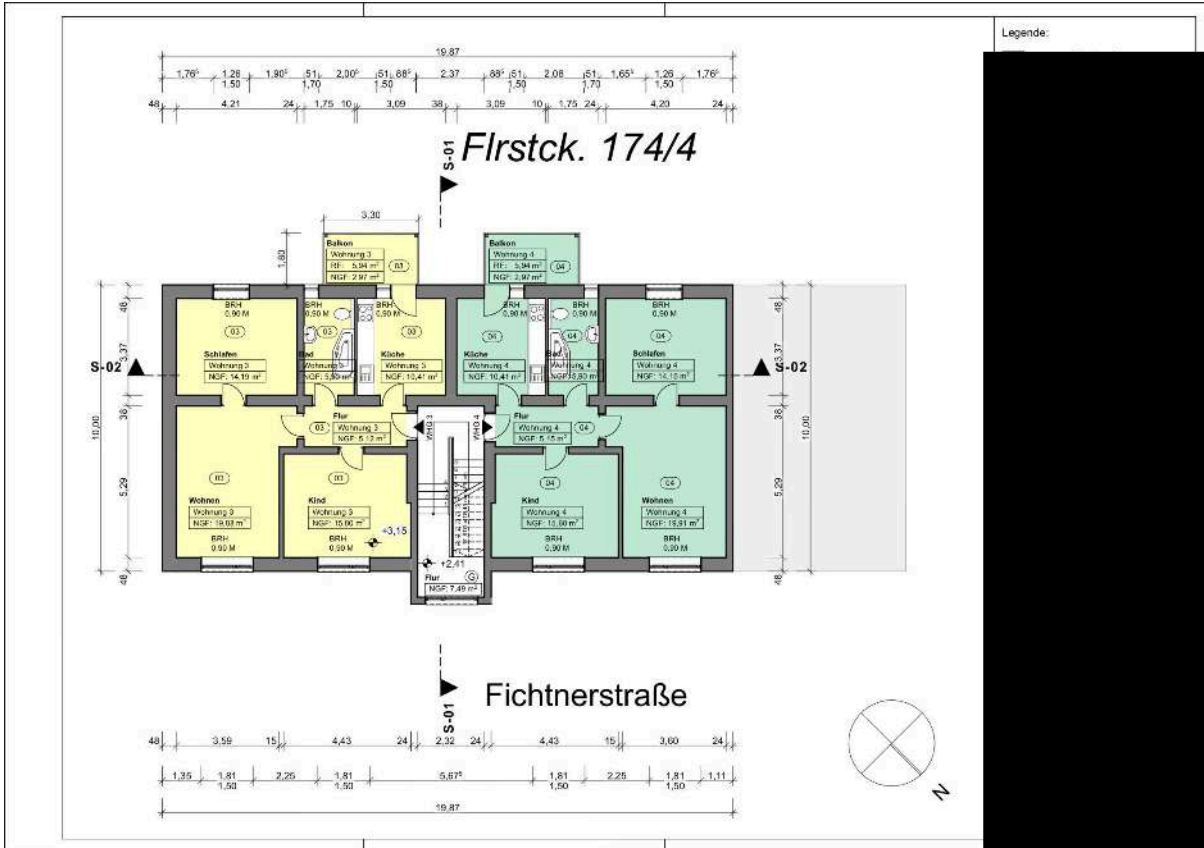
²⁰ vgl. BFH-Urteil vom 28.09.1971 VIII R 73/68, BStBl. II 1972, 176; FG Köln, Urteil vom 23.01.2001 8 K 6294/95, EFG 2001, 675

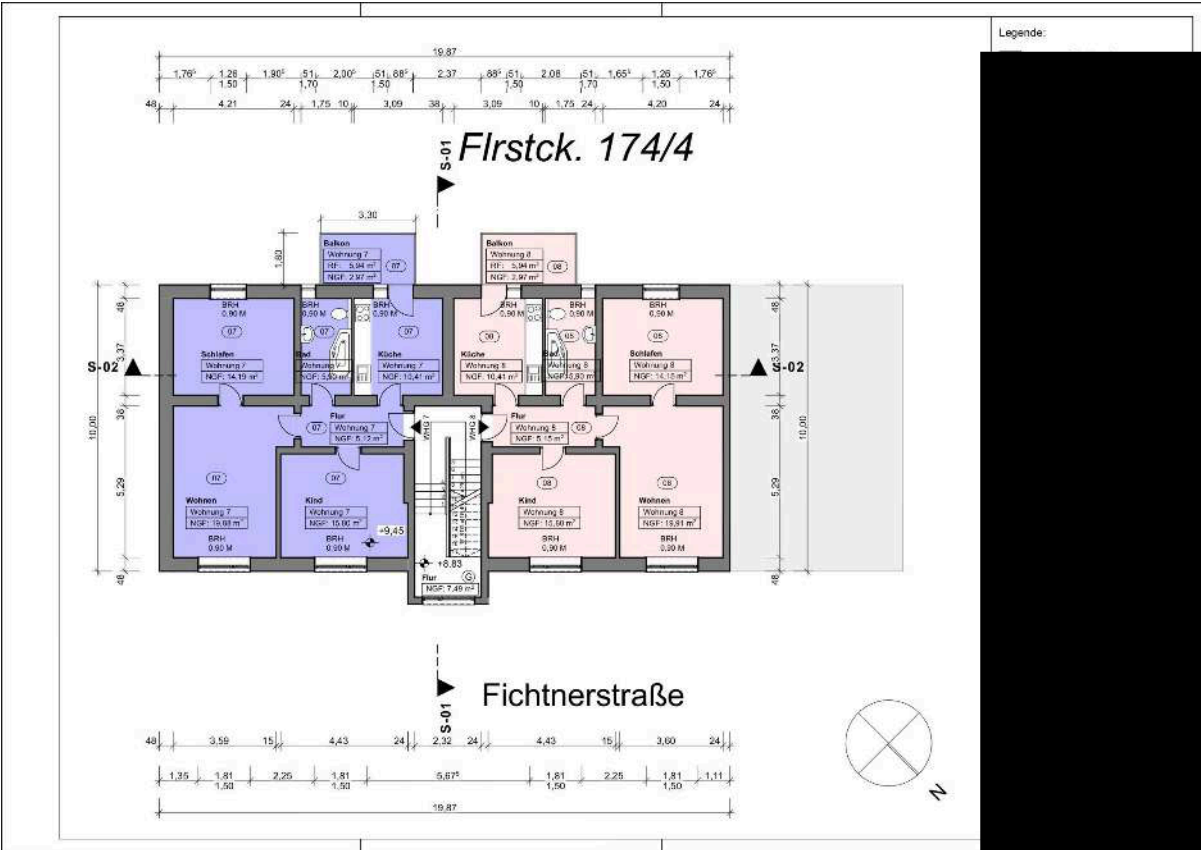
8) Anlagen

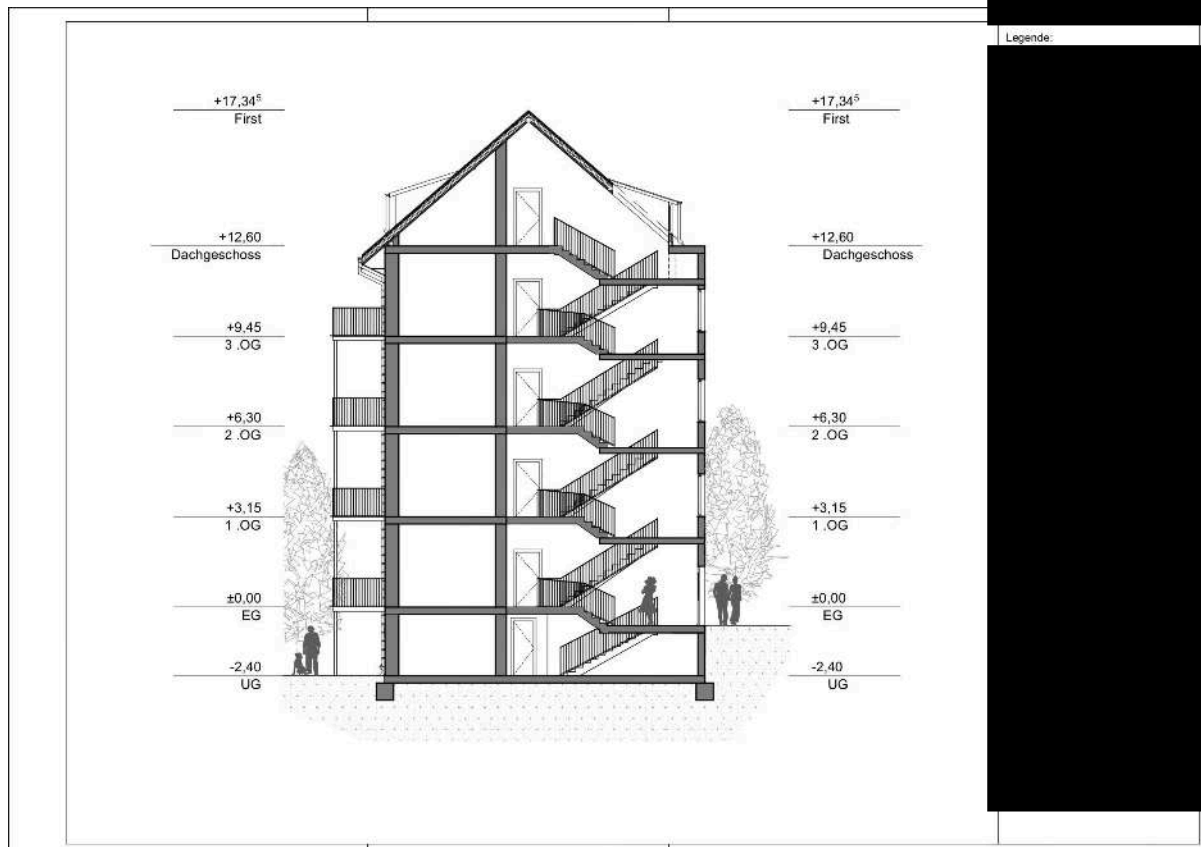
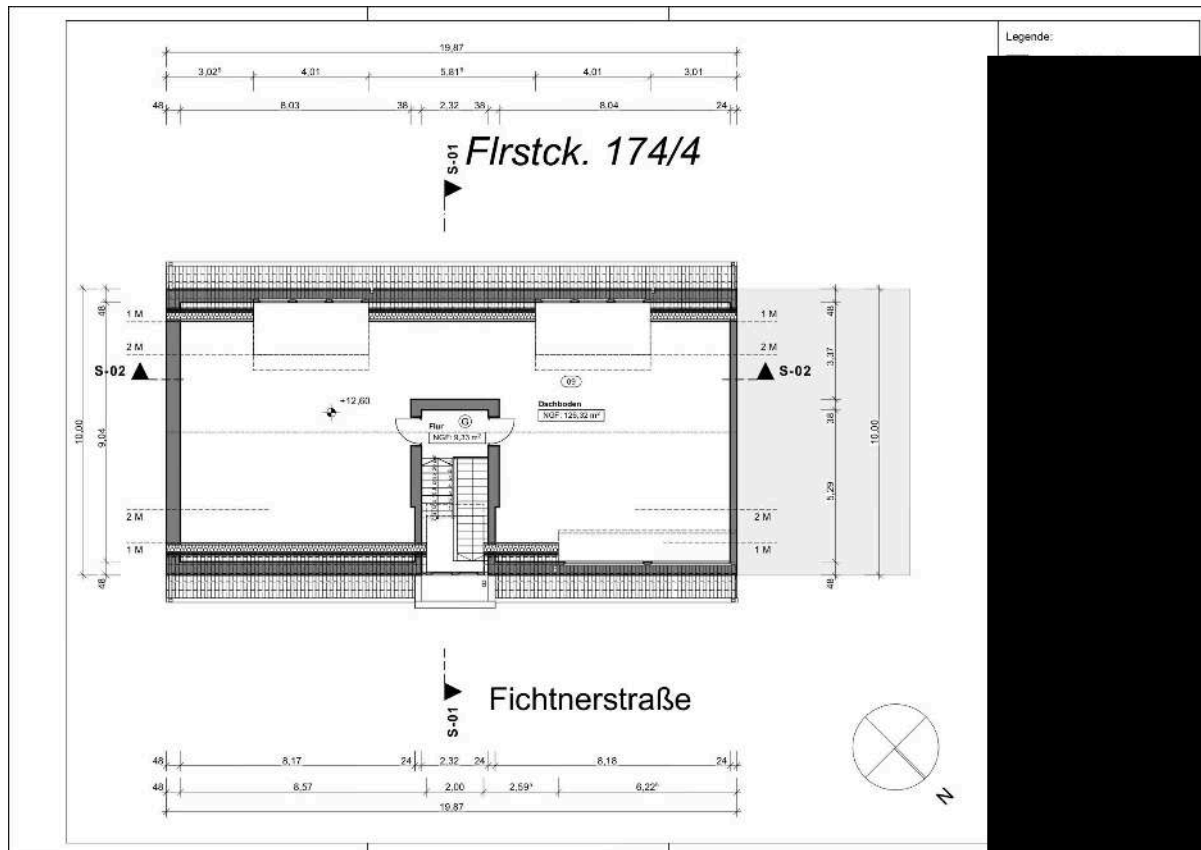
a) Grundrisse











b) Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹		8. August 2020	
Gültig bis:	09.11.2032	Registriernummer:	HE-2022-004305571
		1	
Gebäude			
Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Fichtnerstr. 33-39 34127 Kassel		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1920		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	32		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.848,6 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:		Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung		☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0		Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.			
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)		Unterschrift des Ausstellers	
		Ausstellungsdatum 10.11.2022	
¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG			

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

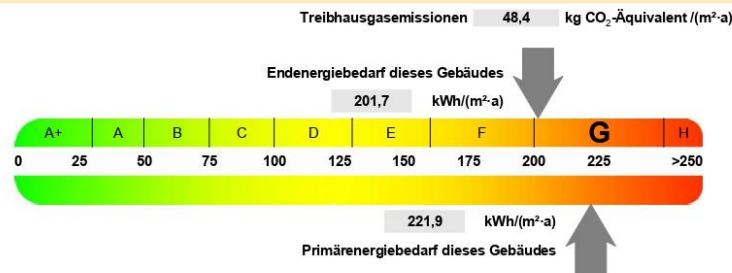
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2022-004305571

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 221,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_g ³

Ist-Wert 1,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

201,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

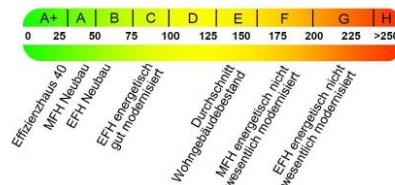
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

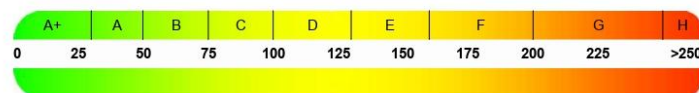
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2022-004305571

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

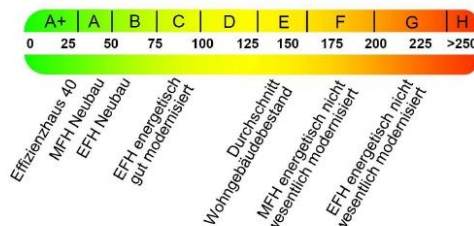
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2022-004305571

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Wärmeschutzverglasung	☒	☐		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 9 cm, WLS 035	☒	☐		
3	Heizung	Zentralheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe (Strom)	☒	☐		
4	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe (Strom)	☒	☐		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

c) Lageplan



Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Flurstück: 174/4
Flur: 46
Gemarkung: Kassel

Gemeinde: Kassel
Kreis: Kreisfreie Stadt Kassel
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

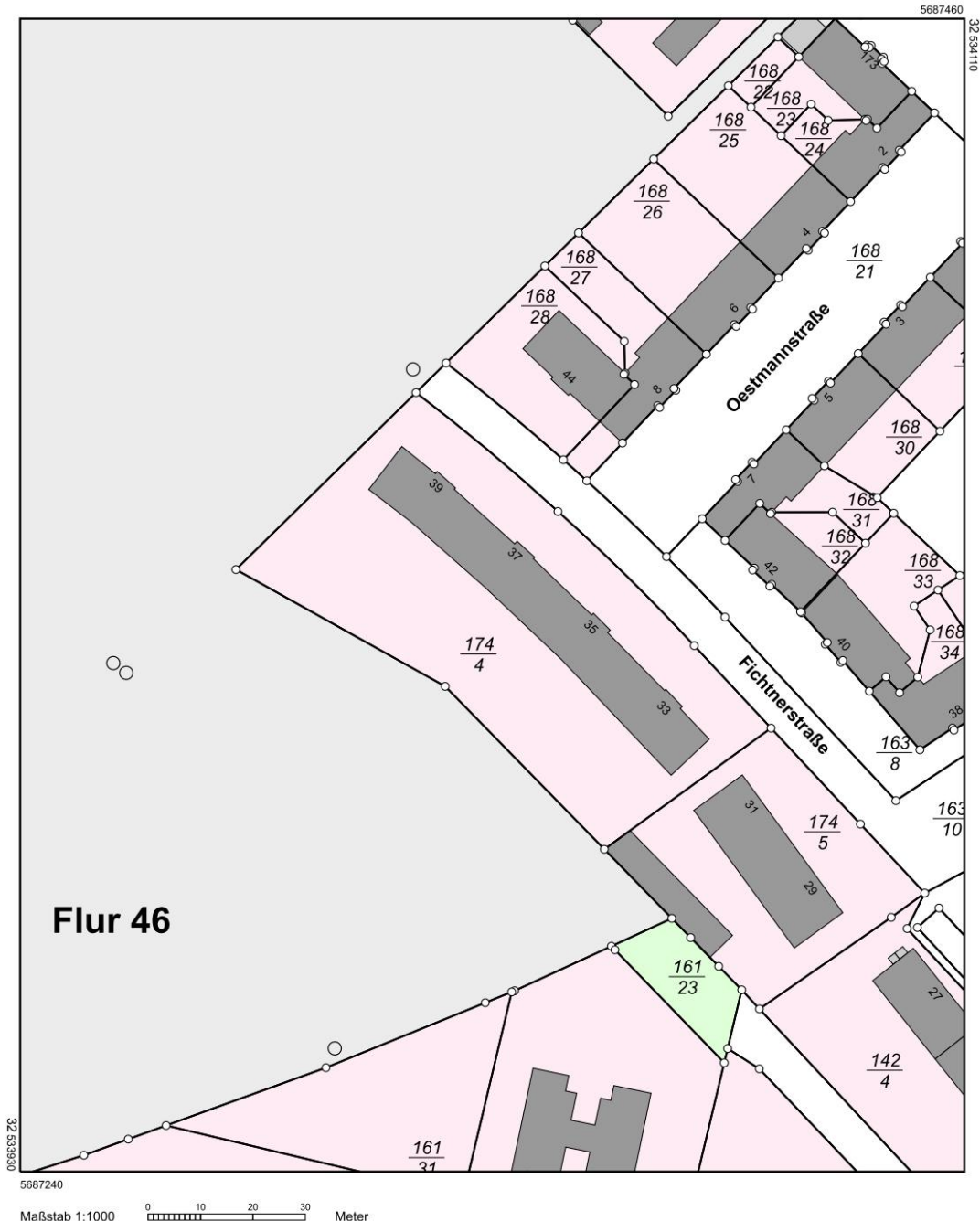
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 03.11.2020

Antrag: 200745030-1

AZ: x



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

d) Fotos











e) Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50
Krankenhäuser, Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- und Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- und Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.