

Gutachten zur Feststellung der **Restnutzungsdauer**

*Zum Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer gem.
§7, Abs. 4 Satz 2 EStG*

Erstellt nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (gem. Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV2021]) sowie technischer Beurteilung des Gebäudes nach einem vereinfachten Modell in Anlehnung an das Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB)

Für das Objekt

**Berliner Straße 244
63067 Offenbach am Main
(Vorderhaus, 3.OG rechts)**

Die technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde zum Stichtag

01.10.2026 ermittelt auf

12 Jahre

durch Sebastian Fesser, nach DIN EN ISO IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Wertermittler (HypZert), von der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK Hannover) geprüfter und zertifizierter Sachverständiger für Immobilien-bewertung, vom TÜV SÜD geprüfter und zertifizierter Sachkundiger für Bauschäden und Baufehler sowie vom TÜV Rheinland geprüfter und zertifizierter Sachkundiger für Schimmelschäden in Innenräumen, Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (bvs), im Deutschen Gutachter- und Sachverständigen-Verband (DGuSV) sowie im Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter (BDSF).

1. Auftrag.....	4
1.1 Angaben zum Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
2. Grundsätze der Alterswertminderung	7
2.1 Lineare Alterswertminderung	8
2.2 Alterswertminderung nach Vogels.....	8
2.3 Alterswertminderung nach Ross	8
2.4 Parabelförmige Wertminderung	9
3. Relevanz der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Immobilien	10
3.1 Relevanz in der Wertermittlung	10
3.2 Relevanz in der Investitionsplanung	10
3.3 Steuerliche Relevanz	10
4.1 Technische Nutzungsdauer	13
4.2 Wirtschaftliche Nutzungsdauer	15
4.3 Rechtliche Nutzungsdauer	17
4.4 Verfahrenswahl	18
5. Gebäudebeschreibung	18
5.1 Gebäudetechnik und bauliche Anlagen	19
5.2 Tragstruktur und Ausbaumerkmale des Bauwerks	19
5.3 Allgemeine Angaben.....	20
6.1 Technische Restnutzungsdauer	21
Allgemeine Informationen.....	21
Grad der Abnutzung des Gebäudes	22
Bauphysikalische Beurteilung des Gebäudes	23
Technische Lebensdauer von Bauteilen nach der BTE-Arbeitsgruppe	23
Weitere Systematiken zur technischen Beurteilung des Gebäudes	25
Zusammenfassende Beurteilung des technischen Verschleißes	26
6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	27
6.2.1 Gesamtnutzungsdauer.....	27
6.2.1.2 Gebäudealter und fiktives Baujahr	28
6.2.1.3 Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	29
6.2.1.4 Bestimmung des Modernisierungsgrades.....	30

6.2.1.5 Ermittlung der Gesamtpunktzahl für den Modernisierungsgrad.....	31
6.2.1.6 Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	32
6.2.2 Einschätzung einer möglichen Nachfolgenutzung des Gebäudes und wirtschaftliche Gesamteinschätzung	35
6.3 Rechtliche Nutzungsdauer	37
6.4 Gesamtbeurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer	38
6.5 Freiwillige sachverständige Plausibilitätskontrolle	39
7. Anerkenntnis durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit	40
8.1 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	42
8.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen	44
8.3 Verwendete Literatur	46
9. Anlage Bauteiltabellen.....	47
10. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	58

1. Auftrag

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber des Gutachtens:

DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH
Untermainkai 83
60329 Frankfurt am Main

Eigentümer des Objektes:

Wie Auftraggeber

Anlass des Gutachtens:

Feststellung des Restnutzungsdauer und
Nachweis einer tatsächlich kürzeren
Nutzungsdauer gem. §7 Abs. 4 Satz 2 EStG.

Aktenzeichen:

2026-10-50

**Datum der
Inaugenscheinnahme:**

**Persönliche Ortsbesichtigung durch den
Gutachter am 01.10.2026 Außen und
Innenbesichtigung**

Ermittlungsgrundlagen:

Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I .
2805)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.
I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des
Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.
6) geändert worden ist

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.
November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 21.
November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023
(BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl.
I S. 32, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch
Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022
(BGBl. I S. 1982) geändert worden ist

DIN 277:2021-08

Grundrisse

Energieausweis

Lageplan

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten plus Anlagen (inkl. Deckblatt). Das Gutachten wurde einer digitalen Ausfertigung erstellt. Eine digitale Ausfertigung verbleibt für meine Unterlagen.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Der Wertermittlungsstichtag weicht vom Tage der Inaugenscheinnahme ab. Der Auftraggeber bestätigt dem Sachverständigen, dass sich der Zustand des Bewertungsobjektes zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag der Beauftragung nicht wesentlich verbessert oder verschlechtert hat. Es liegen keine sonstigen, besonderen Maßgaben des Auftraggebers vor.

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieses Gutachtens zur Feststellung der Restnutzungsdauer werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Auftraggebers zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat, oder anhand der Unterlagen zu beurteilen war. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt. Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine bautechnischen Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Die tautechnische Beschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks aus den Unterlagen und Informationen. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

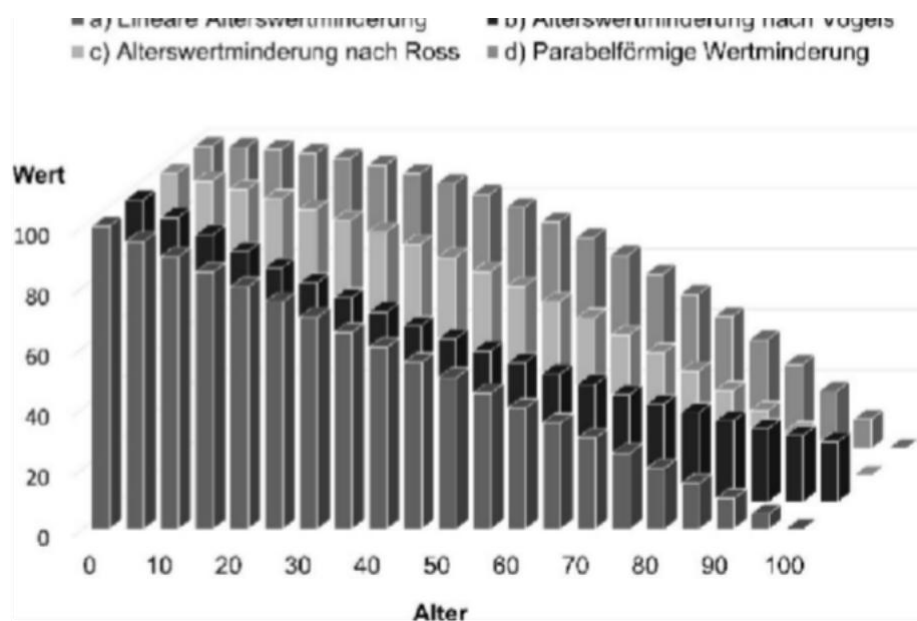
Im Zuge des Gutachtens werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

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:



In den Formeln werden folgende Bezeichnungen verwendet:

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

2.1 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.

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

2.2 Alterswertminderung nach Vogels

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

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

2.3 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

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

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

³ Vgl. Anlage 8a WertR 2006

⁴ Vgl. Jürgen Simon: Grundlagen der Grundstückswertermittlung Sachwertverfahren nach SW-RL,

2.4 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.

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

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:

3.1 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 lassen.⁵ Nicht zuletzt findet die statistische Signifikanz der Restnutzungsdauer auf den Gebäudewert auch Einzug in die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).⁶

3.2 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

3.3 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 widerlegbare Annahme. Möchte der Steuerpflichtige von den o.g. typisierten AfA-Sätzen unter Anwendung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. Abweichen, so hat er die tatsächlich kürzere Nutzungsdauer nachzuweisen. Eine Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer ist wesentliche

⁵ Vgl. hierzu: Grundstücksmarktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse

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

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

⁸ § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG

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. Dieser Nachweis gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. ist Zweck dieses Gutachtens, sodass die Nutzungsdauer im Folgenden insbesondere in Bezug auf diese steuerliche Relevanz betrachtet wird.

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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer kann also grundsätzlich nach der

Regelfallformel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Gebäudealter}$$

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

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

¹⁰ Diese entspricht der Restnutzungsdauer im Moment der Fertigstellung des Gebäudes

4.1 Technische Nutzungsdauer

Die technische Nutzungsdauer beschreibt die maximal mögliche Lebenszeit eines Investitionsguts aus technischer Sicht (nach wie vielen Jahren ist beispielsweise ein Gegenstand oder eine Immobilie technisch "defekt"?). 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)

Die technische Restnutzungsdauer wird z.B. über ein 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.

Die Systematik zur Ermittlung des Abnutzungsvorrates nach dem ERAB-Modell untersucht die bauphysikalische Merkmalsklasse eines technischen Gegenstandes. Hierzu zählen verschiedene Abnutzungsmerkmale:

- Brandschutz
- Feuchteschutz
- Schallschutz
- Wärmeschutz

Die bauphysikalischen Merkmale des Objektes werden im Rahmen dieser Begutachtung in vereinfachter Form in Anlehnung an das ERAB-Modell untersucht und

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

beschrieben. Ein vollumfängliches Bausubstanzgutachten im Sinne des ERAB-Verfahrens hingegen ist nicht erforderlich.¹²

¹² BFH-Urteil vom 28. Juli 2021, a. a. O.

4.2 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“.¹³

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 Erfindung 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 ImmoWertV 13 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 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

¹³ 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.

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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.

4.3 Rechtliche Nutzungsdauer

Rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstandes begrenzen, können zu einer von der technischen oder wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes abweichenden Nutzungsdauer führen. Liegen also entsprechende Beschränkungen vor (wie z.B. eine Abrissverpflichtung, der Entzug der Baugenehmigung etc.) kann diese rechtliche Nutzungsdauer gegenüber der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer verkürzt sein.

4.4 Verfahrenswahl

Die Beurteilung der Restnutzungsdauer ist prognostisch zu bestimmen. Der Bestimmung der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer ist eine an der größtmöglichen Wahrscheinlichkeit orientierte Schätzung zu Grunde zu legen.¹⁴

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" gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV zur Ermittlung der Nutzungsdauer als Ausgangspunkt gewählt und für das geeignetste Verfahren gehalten, da dies eine sachgerechte und fundierte Ermittlung sowie die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ermöglicht.

Zum Zwecke der Plausibilisierung werden ebenso die die technische Restnutzungsdauer beeinflussenden Gegebenheiten anhand theoretischer Überlegungen überprüft und in ihrem Zustand bewertet.

Eine alleinige Verwendung dieses Modellansatzes soll jedoch nicht vorgenommen werden. Vielmehr wird im Anschluss an das Kapitel 6.2.1.6. „Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ im Kapitel 6.2.3. „Wirtschaftliche Gesamteinschätzung des Sachverständigen“ das Ergebnis der Berechnung nach dem Modellansatz mit dem Gesamteindruck des Sachverständigen unter entsprechend sachverständiger Würdigung aller und insbesondere derjenigen Objektmerkmale des Gebäudes, die im Modellansatz unberücksichtigt bleiben, abgeglichen und bewertet. Hierzu gehören auch die zu erwartenden Nachfolgenutzungen. Anschliessend wird eine Gesamtbeurteilung der Nutzungsdauer auf Basis aller vom Sachverständigen vorgefundenen Merkmale getroffen.

Ebenso werden die rechtlichen Rahmenbedingungen kurz erläutert, welche die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen (anderweitigen) Nutzung oder Verwertung nach Ablauf der Restnutzungsdauer beschränken oder endgültig entfallen lassen.

¹⁴ Schreiben des BMF an die obersten Finanzbehörden der Länder vom 22.02.2023

5. Gebäudebeschreibung

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 nur zerstörungsfreie Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen wurden und vom Gutachter keine Bauteilöffnungen und keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Ver- und Entsorgung, Elektro usw.) vorgenommen wurden.

5.1 Gebäudetechnik und bauliche Anlagen

Gebäudetyp	ETW
Baujahr	1905

5.2 Tragestruktur und Ausbaumerkmale des Bauwerks

Bauweise	Massiv
Geschossdecken	Stahlbeton
Keller	Voll unterkellert – keine Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt
Heizung	Gasheizung

5.3 Allgemeine Angaben

Das Bewertungsobjekt wurde 1905 errichtet. Die Mehrfamilienhäuser wurden baujahresentsprechend in massiver Bauweise errichtet.

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	Gasheizung
Fenster	Kunststofffenster doppelverglast
Schallschutz	Baujahrestypisch
Wärmeschutz	keine zeitgemäße, energetische Gebäudeisolierung vorhanden
Brandschutz	entspricht dem (baujahrestypischen) Standard zum Genehmigungszeitpunkt, keine nachträglichen Brandschutzmaßnahmen nach neueren Standards ersichtlich
Feuchteschutz	Keine wesentliche, nachträgliche Verbesserung des Feuchteschutzes durch nachträgliche Abdichtung von erdberührten Bauteilen vorhanden/ersichtlich

Die Gebäudetechnik ist in vielen Bereichen wirtschaftlich überaltert. Besonders die energetischen Maßnahmen (Fenster und Dämmung der Außenfassade, Heizung, Dachdämmung) wurden nicht so erneuert, dass sie den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen entsprechen. Auch die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrik oder Heizungen wurden nicht umfangreich modernisiert. Die Innenausstattung der Wohnungen lässt nicht auf eine wesentliche Modernisierung bzw. eine Kernsanierung schließen. Das Gebäude weist insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf.

6. Beurteilung der Restnutzungsdauer

6.1 Technische Restnutzungsdauer

Allgemeine Informationen

Die technische Restnutzungsdauer der Immobilie entspricht dem Gebäudealter von 121 Jahren. Das Bewertungsobjekt wurde augenscheinlich laufend instand gehalten und es liegen auch sonst weder in der Baulichkeit noch in der Nutzungsintensität des Bewertungsobjektes Anhaltspunkte zur Anpassung der Modellansätze vor. Insbesondere liegen keine Anhaltspunkte für eine überdurchschnittliche Langlebigkeit des Gebäudes vor, sodass von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer für ein Gebäude dieser Klasse von 80 Jahren gem. Anlage 1 zu §12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV ausgegangen wird.

Die technische Restnutzungsdauer einer Immobilie ist primär von solchen Bauteilen abhängig, die die äußere Struktur der Immobilie betreffen und eine konstruktive, tragende Funktion erfüllen, also idR. die Gebäudehülle.

Die Gebäudehülle umfasst im Wesentlichen die folgenden Bauteile:

- Dach
- Außenwände
- Fenster
- Türen

In Deutschland hat sich für eine sinnvolle bauelementspezifische Gliederung von Gebäuden die Kostengliederung der DIN 276-1 etabliert:



15

Grad der Abnutzung des Gebäudes

¹⁵ Dipl. Ing. Thomas Schönfelder, Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen als Grundlage für Instandhaltungsstrategien am Beispiel der Gebäudehülle, 2010

Der Grad der Abnutzung eines Gebäudes lässt sich nach immaterieller und materieller Abnutzung unterscheiden.¹⁶

Immaterielle Abnutzung meint den Wertverlust infolge von wachsender Anforderungen, wachsender Ansprüche und neuer, technisch-wirtschaftlich verbesserter Bauelemente. Immaterielle Abnutzung kann durch entsprechende Modernisierungen ausgeglichen werden.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt sind keine wesentlichen Maßnahmen erkennbar, die eine immaterielle Abnutzung ausgleichen würden.

Materielle Abnutzung meint den Abbau des Abnutzungsvorrats durch chemische, biologische oder physikalische Vorgänge. Materielle Abnutzung kann durch Instandhaltung (Wartung und Instandsetzung) verlangsamt werden.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird eine regelmäßige Wartung der entsprechenden Bauteile angenommen, ein dem Alter der Bauteile entsprechender Instandhaltungsstau ist aber offen erkennbar.

Der Grad der Abnutzung des Gebäudes entspricht nach sachverständiger Einschätzung weitestgehend dem Gebäudealter. Das Bewertungsobjekt wurde im Laufe der Jahrzehnte technisch instandgehalten und in vielen Bereichen verändert und teilmodernisiert, dies ist bei dem entsprechenden Baujahr nicht ungewöhnlich.

Die technische Restnutzungsdauer ist primär von solchen baulichen Veränderungen abhängig, die innerhalb der letzten zwei Jahrzehnte vorgenommen wurden. Zwar wurde das Gebäude laufend mit einfachen Mitteln instand gehalten, es besteht jedoch nach sachverständiger Ansicht weiterer umfassender Modernisierungs- und Renovierungsbedarf, insbesondere auch nach energetischen Gesichtspunkten.

¹⁶ Vgl. DIN 31051

Bauphysikalische Beurteilung des Gebäudes

Das zuvor benannte ERAB-Modell führt zur Beurteilung der technischen Restnutzungsdauer die bauphysikalische Merkmalsklasse auf, in der einzelne Abnutzungsmerkmale benannt werden. Allerdings ist zu erwähnen, dass das ERAB-Modell einen sehr wissenschaftlichen Ansatz verfolgt und in der Praxis der Gebäudequalitätsbeurteilung nur bedingt Anwendung findet. Es ist insbesondere keine zerstörungsfreie Beurteilung einzelner Bauteile möglich. Im Rahmen dieser Beurteilung wird daher nur ein eigenes, stark vereinfachtes Modell angewandt, um die bauphysikalischen Merkmale des Gebäudes zu beurteilen.

Abnutzungsmerkmal	Beurteilung
Schallschutz	baujahrestypisch
Wärmeschutz	keine zeitgemäße, energetische Gebäudeisolierung vorhanden
Brandschutz	entspricht dem (baujahrestypischen) Standard zum Genehmigungszeitpunkt, keine nachträglichen Brandschutzmaßnahmen nach neueren Standards ersichtlich
Feuchteschutz	Keine wesentliche, nachträgliche Verbesserung des Feuchteschutzes durch nachträgliche Abdichtung von erdberührten Bauteilen vorhanden/ersichtlich

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt zeigt die zerstörungsfreie Sichtprüfung der bauphysikalischen Merkmale, dass die klassifizierten Abnutzungsmerkmale nicht wesentlich in den letzten Jahrzehnten erneuert bzw. verbessert wurden.

Technische Lebensdauer von Bauteilen nach der BTE-Arbeitsgruppe

Die BTE-Arbeitsgruppe „Lebensdauer von Bauteilen“ vom Bund Technischer Experten e.V. wertet die Erfahrungen seiner Mitglieder sowie die vorhandene Fachliteratur aus, um für einzelne Bauteile eine realistische Lebensdauer bestimmen zu können, welche Bau- und Immobiliensachverständige bei ihrer täglichen Arbeit heranziehen können.

Eine Grundannahme dabei ist, dass die unterschiedlichen Bauteile einer Immobilie auch eine unterschiedliche technische Lebensdauer aufweisen. „Die Lebensdauer eines Gebäudes hängt von der Lebensdauer der Einzelteile ab.“¹⁷ Weiterhin unterscheidet sich die Lebensdauer einzelner Bauteile von deren Beanspruchung. So

¹⁷ Lebensdauer von Bauteilen, Zeitwerte, BTE-Arbeitsgruppe vom Bund Technischer Experten e.V.

ist z.B. der Außenputz eines geschützt liegenden Gebäudes wesentlich langlebiger als der Außenputz eines erheblichen Umwelteinflüssen exponiert liegenden Gebäudes.¹⁸

Ein wichtiger Aspekt bei der Beurteilung von technischen Restnutzungsdauern sind weiterhin sog. „Schicksalsgemeinschaften“. Die Lebensdauer eines Bauteils hängt nicht nur von dem Bauteil selbst ab, sondern vielmehr von der gesamten Bauteilkonstruktion, die für die Nutzung dieses Bauteils erforderlich sind. Die Nutzungsdauer kann dabei maximal so hoch sein wie die Nutzungsdauer des Bauteils mit der geringsten Nutzungsdauer der Schicksalsgemeinschaft. Beispiel: Haben die Dachziegel noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, der dafür notwendige Dachstuhl aus Holz ist allerdings marode, so ist die Restnutzungsdauer des Daches dennoch abhängig vom Dachstuhl. „Im umgekehrten Fall bedeutet dies natürlich umso mehr, dass bei Erneuerung einzelner Teile eines Bauteils in der Regel keine Lebensdauerverlängerung eintritt.“¹⁹ Im Folgenden werden einzelne Tabellenwerte aus dem BTE-Lebensdauerkatalog exemplarisch dargestellt:

• 2.2.1 Klinker, Verblender:	90 Jahre
• 2.2.14 WDVS (Wärmedämmverbundsystem)	30 Jahre
• 2.5.1.5 Kunststoff-PVC (Fenster)	30 Jahre
• 5.1.1/2 Beton oder Stahl Treppen	40 Jahre
• 7.2.1 Flachdächer Bituminös	30 Jahre
• 8.2.5 Dachziegel	60 Jahre
• 10.1.2/3 Kupferrohre und Edelstahl, Verbundrohre	50 Jahre
• 11.2 Zentraler Warmwasserwärmer	20 Jahre
• 12.1 Gasleitungen	50 Jahre
• 13.2 Gasheizthermen	20 Jahre
• 13.7 Gasheizkessel	25 Jahre
• 13.8 Ölheizkessel	25 Jahre
• 15.1 Elektrische Leitungen unter Putz	50 Jahre

Auch wenn diese Tabellenwerte nur Richtwerte sind, zeigt sich doch deutlich, dass viele technische Bauteile eine geringere technische Gesamtnutzungsdauer haben als die pauschalen Ansätze in der ImmoWertV.

Der pauschale Ansatz einer wirtschaftlichen (und technischen) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren im Rahmen dieses Gutachtens übersteigt somit die tatsächliche technische Gesamtnutzungsdauer vieler Bauteile. Eine isolierte Betrachtung der technischen Restnutzungsdauer würde also voraussichtlich sogar zu einer geringeren

¹⁸ Lebensdauer von Bauteilen, Zeitwerte, BTE-Arbeitsgruppe vom Bund Technischer Experten e.V.

¹⁹ Zeitwertermittlung und Lebensdauer von Bauteilen, BTE-Arbeitsgruppe vom Bund Technischer Experten e.V.

Restnutzungsdauer führen. Aus sachverständiger Sicht ist die Gesamtbetrachtung und -beurteilung von technischer und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer dennoch sinnvoller, da in der Praxis davon auszugehen ist, dass ein Eigentümer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vollumfänglich ausschöpfen will, sofern der technische Zustand dies noch zulässt.

Weitere Systematiken zur technischen Beurteilung des Gebäudes

Das ERAB-Modell zeigt weitere mögliche Merkmalsklassen zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats eines Gebäudes. Hier zählt beispielsweise die baustatistische Merkmalsklasse (z.B. Rissbildungen, Verformungen), die chemische/biologische Merkmalsklasse (z.B. Baustoffabtrag, biologischer Befall) sowie die optische Merkmalsklasse (z.B. reversible und nicht reversible Ablagerungen).

Wie weiter oben beschrieben, ist für die technische Restnutzungsdauer insbesondere von der konstruktiven, tragenden Gebäudehülle abhängig. Die dort verwendeten Baumaterialien können sich in ihrer Bauqualität und in ihrer biologischen und chemischen Beständigkeit (z.B. gegen Flechten, Moose, Abgase) unterscheiden.

Zu den wesentlichen Baustoffen einer Gebäudehülle zählen regelmäßig das Mauerwerk, Beton, Holz und Holzwerkstoffe, Dämmstoffe sowie Putz und Mörtel. Alle Baustoffe haben gemein, dass sie einem Alterungsprozess unterliegen, welcher verlangsamt, aber nicht aufgehalten werden kann. Klassische (schadensbezogene) Merkmale dieser Alterungsprozesses sind beispielsweise Undichtigkeiten, Rissbildungen, Korrosionen, Abblätterungen, Pflanzenbewuchs oder auch ein gewisser Oberflächenabtrag.

Das vorliegende Bewertungsobjekt weist einen dem Baualter der Baustoffe und Modernisierungsgrad typischen Grad der Abnutzung auf. Zerstörungsfrei sind beispielsweise Makrorisse und Einzelrisse im Innen- und Außenbereich sichtbar. Ein vollständiges Wiederherstellen der technischen Gesamtnutzungsdauer ist primär nur durch Austausch dieser Baustoffe im vollen Umfang möglich, was in diesem Falle nicht geschehen ist.

Zusammenfassende Beurteilung des technischen Verschleißes

Die die technische Restnutzungsdauer wesentlich beeinflussenden Gegebenheiten geben keinen Hinweis auf eine wesentliche Verlängerung der technischen Restnutzungsdauer im aktuellen Bewertungszustand. Ausgangspunkt für die Beurteilung des technischen Verschleißes ist die Nutzungsdauer der Tragstruktur des Bauwerks (Dachkonstruktion, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken und Fundament) als Hauptbestandteil des Gebäudes.²⁰ Für die Verlängerung der technischen Nutzungsdauer ist es nach sachverständiger Einschätzung nicht ausreichend, dass einzelne, unselbstständige Teile des Gebäudes modernisiert wurden.

Die tragenden Bestandteile des Gebäudes wurden nicht im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in einem Umfang erneuert, dass sich ein Aufhalten des üblichen Verschleißes und somit eine Verlängerung der technischen Restnutzungsdauer daraus ableiten ließe.

Technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer fallen in der Regel zusammen.²¹ Die Berechnung der Restnutzungsdauer erfolgt im nachfolgenden Kapitel über die wirtschaftliche Restnutzungsdauerbeurteilung. Die technische Beurteilung des Gebäudes lässt keinen Hinweis zu, dass die technische Restnutzungsdauer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wesentlich überschreitet.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Gebäudes sei wie folgt vorgetragen: Wenn ein Gebäude in seiner Tragfähigkeit beeinträchtigt ist, ist es weder wohnlich noch gewerblich nutzbar und hätte demnach eine RND von 0. Die tragenden Bauteile wurden im Rahmen des Gutachtens beurteilt, da im Rahmen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer auch die technischen Gebäudeteile in ihrer Qualität und Nutzung nach einem bewährten Modell beurteilt werden. Die tragenden Gebäudeteile unterliegen wie alle Bauteile einem alters- und nutzungsbedingtem Verschleiß, der im vorliegenden Bewertungsfall nicht durch Sanierung oder kompletten Austausch verlängert wurde.

²⁰ Schreiben des BMF an die obersten Finanzbehörden der Länder vom 22.02.2023

²¹ Schreiben des BMF an die obersten Finanzbehörden der Länder vom 22.02.2023

6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei vorliegendem Bewertungsfall nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV ermittelt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist neben dem Baujahr und der Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie primär vom Modernisierungsgrad der wesentlichen Bauteile des Gebäudes abhängig, welche sachverständig einzeln zu bewerten bzw. beurteilen und in einem Punktesystem zu gewichten sind.

6.2.1 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 Gesamtnutzungsdauer²² festgelegt. Dieser Modellansatz räumt insoweit keinen Spielraum ein.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV bei 80 Jahren. Diese Einschätzung hält auch nach sachverständiger Würdigung des Einzelfalles und des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes stand. Für die weitere Berechnung wird demnach eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrundegelegt.

²² Vgl. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV

6.2.1.2 Gebäudealter und fiktives Baujahr

Das Alter des Objekts zum Ermittlungsstichtag zum Stichtag beträgt ca. 121 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.²³

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 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.

Sowohl eine Kernsanierung als auch einzelne Modernisierungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr, welches sich vom tatsächlichen Baujahr erheblich unterscheiden kann. Übersteigt das tatsächliche Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV, hier 80 Jahre, ist bei der Berechnung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV das Gebäudealter auf die Gesamtnutzungsdauer zu setzen.

²³ Vgl. Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2017

6.2.1.3 Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Eine Kernsanierung nach der Definition in Kapitel 6.2.2. trifft jedoch auf das vorliegende Bewertungsobjekt eben nicht zu. Stattdessen wurden lediglich die folgenden Modernisierungen durchgeführt bzw. nicht durchgeführt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad	Mod.-Pkt.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	Teilmodernisiert in den letzten 5 Jahren	1/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	Älter als 15 Jahre	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	Teilmodernisiert in den letzten 5 Jahren, nur die Elektrik	0,25/2
Modernisierung der Heizungsanlage	Älter als 15 Jahre	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	Älter als 25 Jahre	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	Älter als 15 Jahre	0/2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	Einfache einzelne Renovierungsmaßnahmen ohne Sanierungsmaßnahmen	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	Keine wesentlichen Verbesserungen in den letzten 15 Jahren	0/2

Summe Modernisierungspunkte**1,25 Punkte**

Objektbeschreibung

Das Vorderhaus des Mehrfamilienhauses weist insgesamt einen deutlich älteren und nur teilweise modernisierten Bauzustand auf. Die straßenseitige Fassade ist durch einen überkommenen Gestaltungs- und Ausstattungsstandard geprägt und zeigt insbesondere im Bereich der Sockelzone, Fenstergewände und Gesimsbereiche deutliche Verschmutzungen, Verwitterungserscheinungen und teilweise fleckige bzw. ungleichmäßige Oberflächen. An mehreren Stellen sind Ausbesserungen und Überarbeitungen erkennbar, die zu einem uneinheitlichen Erscheinungsbild führen. Auch die rückwärtigen Fassadenflächen zeigen einen älteren Putzbestand mit verschiedenen Reparaturstellen und teilweise deutlich verwitterten beziehungsweise verschmutzten Bereichen. Die Sockel- und erdberührten Zonen weisen stellenweise Feuchte- und Witterungsbeanspruchungen mit dunklen Verfärbungen und biologischen Ablagerungen auf. Die Fensteranlagen sind überwiegend älter und entsprechen hinsichtlich Konstruktion, Verglasung und energetischer Qualität nicht durchgehend einem zeitgemäßen Standard. Teilweise bestehen unterschiedliche Fenster- und Rollladenausführungen, wodurch ein uneinheitlicher Ausstattungszustand gegeben ist.

Der Hauseingang und die angrenzenden gemeinschaftlichen Bereiche vermitteln einen einfachen und deutlich gebrauchsgеprägten Eindruck. Die Eingangstür weist erhebliche Abnutzungs- und Verschmutzungsspuren sowie Beschädigungen und Rückstände früherer Befestigungen auf. Der anschließende Durchgangsbereich ist dunkel und hinsichtlich Wand- und Bodenflächen deutlich beansprucht. Die Briefkasten- und Klingelanlage ist ebenfalls älteren Baujahres und entspricht nicht dem heutigen Ausstattungsniveau. Im Treppenhaus besteht ein erheblicher Überarbeitungsbedarf. Die Treppenläufe und Podeste verfügen über ältere, stark beanspruchte Beläge; die Wandflächen zeigen zahlreiche Ausbesserungen, Abplatzungen, Verschmutzungen und unterschiedliche Anstrichflächen. Teilweise sind größere Bereiche der Wände noch nicht abschließend instandgesetzt. Auch die Fenster- und Laibungsbereiche weisen deutliche Gebrauchsspuren und Reparaturstellen auf. Das vorhandene Treppengeländer ist konstruktiv und gestalterisch deutlich älter und vermittelt einen insgesamt überholten Eindruck.

Innerhalb der Wohnungen zeigt sich ein heterogener Ausstattungszustand. Neben einzelnen bereits leicht renovierten Räumen bestehen weiterhin zahlreiche ältere Bauteile und Ausstattungen. Türen und Zargen weisen teilweise deutliche Gebrauchsspuren, abgegriffene Oberflächen, Beschädigungen und Rückstände früherer Befestigungen auf. Die vorhandenen Bodenbeläge sind unterschiedlich und teilweise bereits deutlich beansprucht. Küchen und Sanitärräume verfügen überwiegend über einfache und ältere Ausstattungen. Die Bäder sind mit älteren Fliesen, Sanitärobjekten und Installationen versehen und entsprechen insgesamt einem einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Standard. Teilweise sind ältere Warmwassergeräte vorhanden. Auch Schalter, Steckdosen und Türsprechanlagen weisen einen erkennbar älteren Ausstattungsstandard auf. Im Bereich der Elektroinstallation bestehen teilweise sichtbare beziehungsweise nachträglich überarbeitete Installationsbereiche, wobei einzelne Verteiler- und Anschlussbereiche einen uneinheitlichen baulichen Zustand erkennen lassen.

Insgesamt zeigt das Vorderhaus ein deutlich von Alter, Nutzung und wiederholten

Einzelreparaturen geprägtes Erscheinungsbild. Die teilweise vorgenommenen Renovierungen führen nicht zu einem durchgehend modernisierten Gesamtzustand, da wesentliche Bauteile wie Fassade, Fenster, Treppenhaus, Türen, Sanitärbereiche und Teile der technischen Gebäudeausstattung weiterhin einen älteren und teilweise abgenutzten Standard aufweisen. Insbesondere die Gemeinschaftsflächen und die Gebäudehülle vermitteln einen erhöhten Instandhaltungs- und Überarbeitungsbedarf. Die vorhandenen Ausbesserungen und unterschiedlichen Ausstattungsstände verdeutlichen, dass bislang überwiegend punktuelle Maßnahmen erfolgt sind, während eine umfassende und einheitliche Modernisierung des Mehrfamilienhauses nicht erkennbar ist.

6.2.1.4 Bestimmung des Modernisierungsgrades

Zur Bestimmung des Modernisierungsgrades, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein Punktemodell in Anlehnung an Anl. 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV²⁴ („AGVGANRW-Richtlinie“ bzw. Anl. 2 der ImmoWertA) 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, Abwasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, 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.

²⁴ ehem. Anlage 4 („AGVGA-Richtlinie“) der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1), jetzt in ImmoWertA aufzufinden

6.2.1.5 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 (siehe Tabelle 6.2.3) sowie auf der Grundlage der sachverständigen Einschätzung des gesamten Gebäudes ergibt sich insgesamt ein geringfügiger Modernisierungsgrad des Bewertungsobjektes mit 1,25 Modernisierungspunkte.

6.2.1.6 Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Der Berechnung der Restnutzungsdauer liegt ein auf diesem geringfügigen Modernisierungsgrad 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%²⁵) der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\text{Restnutzungsdauer} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die entsprechenden Werte für a, b und c lauten:

Modernisierungspunkte	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	0,8810	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %

²⁵ Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

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 %

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle zu verwenden. 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. Ansonsten gilt die Grundformel: Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer - Gebäudealter (siehe Anlage 2 ImmoWertV2021).

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dieses die folgende Berechnung:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * 100\% = \frac{80}{80} * 100\% = 151.25\%$$

Das relative Alter des Gebäudes beträgt ~ 151%. Dieser Wert liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, daher ist die Formel anwendbar.

Somit ergibt sich:

$$\text{Restnutzungsdauer} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer} = 1.25 * \frac{6400}{80} - 2.625 * 80 + 1.525 * 80 = 12$$

Das fiktive Baujahr wird wie folgt ermittelt:

$$\text{fiktives Baujahr} = \text{Kaufjahr} - (\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) = 2026 - (80 - 12) = 1958$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)
- dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter ($2026 - 1905 = 121$ Jahre)
- der sich daraus ergebenden „vorläufigen rechnerischen“ Restnutzungsdauer ($80 \text{ Jahre} - 121 \text{ Jahre} = - 41 \text{ Jahre}$)
- dem geringen Modernisierungsgrad mit 1,25 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von

12 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}$) = 68 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 68$) = 1958

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Bewertungsobjekt

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren**
- **ein fiktives Baujahr von 1958**

zugrunde gelegt.

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

Auch die Beurteilung der technischen Restnutzungsdauer als freiwillige Plausibilitätskontrolle der obigen Berechnungen hat keinen Hinweis auf eine wesentliche Abweichung von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergeben.

6.2.2 Einschätzung einer möglichen Nachfolgenutzung des Gebäudes und wirtschaftliche Gesamteinschätzung

Das Bundesministerium der Finanzen fordert neben der Beurteilung der Restnutzungsdauer des Gebäudes auch eine Beurteilung der möglichen Nachfolgebenutzung des Gebäudes (nach Ablauf der Restnutzungsdauer).

Aus Sicht des Sachverständigen ist aller Voraussicht nach eine über die Nutzungsdauer hinausgehende, wirtschaftliche Weiterverwendung des vorliegenden Bewertungsobjektes nicht realisierbar, auch nach der Aufwendung vertretbarer Instandhaltungsmaßnahmen wird die ortsübliche Miete nach sachverständiger Sicht nicht mehr erzielbar sein. Das Gebäude wird nach Ablauf der Restnutzungsdauer wirtschaftlich überaltert sein. Umgangssprachlich spricht man hier von einem „wirtschaftlichen Totalschaden“. Mit zunehmender „wirtschaftlicher Alterung“ sinken die Mieteinnahmen in Relation zur ortsüblichen Miete, während gleichzeitig die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Verwaltungskosten in Relation zum üblichen Maße ansteigen. In der Folge erreicht das in der Immobilie gebundene Kapital aufgrund der Überalterung des Gebäudes keine Kapitalverzinsung mehr, die der Verzinsung vergleichbarer Objekte zu marktüblichen Konditionen entspricht. Es ist nicht mehr von einer Marktgängigkeit des Gebäudes auszugehen und die Grenze der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (Nutzungsdauer) ist erreicht.

Eine Umnutzung des Gebäudes erfordert umfangreiche Kernsanierungsmaßnahmen, die über Einzelmodernisierungsmaßnahmen hinausgehen. Nutzungsänderungen der Art der baulichen Nutzung erfordern entsprechende Baugenehmigungen und die Einhaltung aller behördlichen Auflagen, die zum Zeitpunkt der Umnutzung erforderlich sind. Das Gebäude würde in der aktuellen, technischen Ausstattungsqualität den baurechtlichen Vorgabe (z.B. Schallschutz, Brandschutz) eines Neubaus nicht genügen. Auch die Erfüllung aktueller, energetischer Vorgaben im Rahmen einer wirtschaftlichen Umnutzung würde das Gebäude voraussichtlich nicht erfüllen. Der Sachverständige schätzt, dass der finanzielle Aufwand den wirtschaftlichen Nutzen um ein Vielfaches übersteigen würde, sodass (aus heutiger Sicht) ein Abriss und Neubau zielführender sein würde. Da eine Verlängerung der (insbesondere technischen) Restnutzungsdauer primär die tragenden Bauelemente der Gebäudehülle betrifft, wird das Potential einer möglichen Nachfolgenutzung als sehr gering eingeschätzt.

Lediglich das Grundstück, welches keiner Abschreibung bzw. Abnutzung unterliegt, weist eine unbegrenzte Nutzungsdauer auf. Eine über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinausgehende, wirtschaftliche Weiternutzung der aktuellen Bebauung im Rahmen einer Umnutzung wird deshalb als nicht sinnvoll erachtet. Auch das Fortführen der aktuellen Nutzungsart ist über den Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer hinaus nicht marktgerecht.

Das Gebäude ist im aktuellen Bewertungszustand nach Ablauf der Restnutzungsdauer nicht weiter wirtschaftlich tragbar, der technische Zustand kann ausschließlich zum jetzigen Bewertungs(-zeitpunkt) bewertet werden.

6.3 Rechtliche Nutzungsdauer

Es sind keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, welche die Nutzungsdauer des Bewertungsobjektes über die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer hinaus begrenzen.

6.4 Gesamtbeurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer

Zum Zwecke der Wertermittlung, der Investitionsplanung bzw. Instandhaltungsstrategie sowie evtl. steuerlicher Gesichtspunkte ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum vorgenannten Stichtag rechnerisch mit

12 Jahren

zugrunde zu legen.

Es kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass - trotz fortlaufender Tätigkeit wirtschaftlich zumutbarer Investitionen - nach Ablauf der Restnutzungsdauer eine Vermietung des Gebäudes im Bestand nicht mehr wirtschaftlich ist. Ein Restwert des Gebäudes ist nicht vorhanden, lediglich der Grund und Boden ist (nach Abtragung der Baulichkeiten) werthaltig.

Der Ersteller versichert, dass er diese sachverständige Begutachtung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Bewertung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.

Hannover, 05.10.2026



Sebastian Fesser
Nach DIN EN ISO IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung

BeMa Immobilien

Inh. Bernhard Mathes, M. Eng.

Steinstraße 14/1, 71229 Leonberg

Tel: 0176 - 64930010

Email: bema-immobilien@gmx.de



Herrn

Sebastian Fesser

Großer Hillen 26

30559 Hannover

Sachverständige Plausibilitätskontrolle

Sehr geehrter Herr Fesser,

zur Ermittlung der Restnutzungsdauer haben Sie mich beauftragt, das vorstehende Gutachten auf Plausibilität zu prüfen. Die durchgeführte Prüfung der o. g. Gutachten erstreckt sich auf die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der angewandten Bewertungsmethodik in Verbindung mit den gewählten Einzelansätzen und den daraus resultierenden Schlüssen und Ergebnissen.

Ich kann Ihnen bestätigen, dass Ihre Berechnung zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nachvollziehbar, plausibel und korrekt ist. Auf der Grundlage der mir zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen ist die ermittelte Restnutzungsdauer der Immobilie meines Erachtens modellkonform ermittelt worden. Das Gutachten lässt keine offensichtlichen oder groben Unrichtigkeiten erkennen.

Mit freundlichen Grüßen

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'Zertifizierter Bau-Sachverständiger', 'Bernhard Mathes', 'Marktermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien', 'S 1414', and 'anerkannte Zertifizierungsstelle für Sachverständige'.

Bernhard Mathes

Sachverständiger für Immobilienbewertung

nach DIN EN ISO IEC 17024 (IQZert)

7. Anerkennung durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit

Der BFH hat mit Urteil vom 28. Juli 2021 - IX R 25/19 letztinstanzlich 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
- das sämtliche Kriterien des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 erfüllt
- die ohne methodische Mängel der ImmoWertV 2021 entspricht

Weitere, ggf. der ImmoWertV 2021 oder der o.g. BFH-Rechtsprechung widersprechende Einwendungen, die u.U. der Anerkennung dieses Sachverständigengutachtens entgegenstehen könnten, sind bis dato weder von der Finanzverwaltung noch von der Finanzgerichtsbarkeit bekannt.

Zudem bekräftigt wird die Anwendung der ImmoWertV2021 durch die Urteile des FG Münster vom 14.2.2023 (veröffentlicht am 15.3.2023) zu den Urteilen 1 K 3840/19 und 1 K 3841/19 mit dem Tenor, dass die vom Steuerpflichtigen eingeholten Gutachten zur Berechnung der Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV berechnet werden können, wenn diese mit dem AGVGA-Punktemodell anhand Anlage III zum Sachwertmodell (Anlage II der ImmoWertA), wie in diesem Gutachten auch berücksichtigt, genutzt werden.

Diese Vorgehensweise wurde zudem in den Urteilen des Finanzgerichts Münster mit Urteil vom 27. Januar 2022 (1 K 1741/18), durch Urteil des Finanzgerichts Köln mit Urteil vom 22.03.2022 (6 K 923/20) sowie mit Urteil des Finanzgerichts Köln mit Urteil 6K 1506/12 und vom Finanzgericht Münster zu Urteil 1 K 487/19E bestätigt.

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt zudem durch die erweiterten Angaben (u.a. als Kurzbewertung nach ERAB und unter Berücksichtigung der möglichen Nachnutzung) sowie durch die Qualifikation des Unterzeichners nach DIN EN ISO IEC 17024 geforderte Zertifizierung die weiteren Vorgaben des vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Schreiben mit dem Betreff „Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Absatz 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz)“, GZ IV C 3 - S 2196/22/10006 :005, DOK 2023/0158670 vom 23.02.2023

Eine steuerliche Beratung durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

8.1 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AfA	Absetzung für Abnutzung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DIN	Deutsches Institut für Normung
DG	Dachgeschoss
EBR	Erbbaurecht
Ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebv	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW-RL 2015	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (2015)
f./ff.	folgende / fortfolgende
Flst.	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GAG/ GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
k.A.	Keine Angabe
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis

Lt.	laut, z.B. laut Auftraggeber
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MWT	Marktwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
p.a.	Per Anno
ReE	Reinertrag
RH/RMH/REH	Reihenhaus / Reihenmittelhaus / Reihenend- bzw. Reiheneckhaus
RND/ mod. RND	Restnutzungsdauer / modifizierte Restnutzungsdauer
SW-RL 2012	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (2012)
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
UR	Umbauter Raum
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Vgl./vgl	vergleiche
VW-RL 2014	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (2014)
z.B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus

8.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BBodSchG:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

DIN 276:

DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)

DIN 277:

DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

GBO:

Grundbuchordnung

LBO:

Landesbauordnung (des Bundeslandes des Wertermittlungsobjektes)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

8.3 Verwendete Literatur

Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. (2013) Das 1 x 1 der Immobilienbewertung - Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen. Sinzig: Sprengnetter Verlag

Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz (2017) Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandhaltung/ Sanierung /Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage, Essen 2020

Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung – Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021), 6. Auflage, Werner Verlag 2022, Hürth

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Anlage: Nutzungsdauern von Bauteilen für Lebenszyklusanalysen nach BNB

Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) - Stand: 24.02.2017

Code Nr.	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	Bauteil / Material	a	Ersatz in 50a
	320 Gründung				
	320 Gründung	322 Flachgründungen			
322.111			Einzel- / Streifenfundamente	≥ 50	0
322.112			Fundamentplatten	≥ 50	0
	320 Gründung	323 Tiefgründungen			
323.111			Bohrpfähle, Presspfähle, Rammpfähle, Pfahlwände, Schlitzwände, Spundwände, Trägerbohlwände	≥ 50	0
	320 Gründung	324 Unterböden und Bodenplatten			
324.111			Bodenplatte	≥ 50	0
	320 Gründung	325 Bauwerksabdichtung			
325.111			Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser	35	1
	330 Außenwände				
	330 Außenwände	331 Tragende Außenwände			
331.111			Mauwerkswand	≥ 50	0
331.211			Betonwand	≥ 50	0
331.311			Holz wand	≥ 50	0
331.411			Stahlbauwand	≥ 50	0
331.511			Lehm mauerwand	≥ 50	0
331.611			Formsteine mit Betonfüllung	≥ 50	0
	330 Außenwände	333 Außenstützen			
333.111			Mauwerkstütze	≥ 50	0
333.211			Betonstütze	≥ 50	0
333.311			Holzstütze	≥ 50	0
333.411			Stahlstütze	≥ 50	0
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster			
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster	Außentüren		
334.111			Standardtüren: Laubholz	≥ 50	0
334.112			Standardtüren: Metall	≥ 50	0
334.113			Standardtüren: Holzwerkstoff	40	1
334.114			Standardtüren: Kunststoff	40	1
334.115			Standardtüren: Nadelholz	35	1
334.121			Brandschutztüren	≥ 50	0
334.131			Sondertüren: Schallschutztüren, Glastüren	≥ 50	0
334.132			Sondertüren: Automattüren	20	2
334.133			Sondertüren: Schiebetüren, Rotationstüren	30	1
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster	Außenfenster		
334.211			Fenster (Rahmen und Flügel): Aluminium, Aluminium-Holz-Komposit, Aluminium-Kunststoff-Komposit, Laubholz behandelt, Stahl	≥ 50	0

334.212			Fenster (Rahmen und Flügel): Kunststoff, Nadelholz behandelt	40	1
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster	sonstiges		
334.311			Beschläge: einfache Beschläge, Schließbeschläge	30	1
334.312			Beschläge: Drehkippbeschläge, Schwingflügelbeschläge, Hebedrehkippbeschläge	25	1
334.313			Türschösser, Türanschlagdämpfer, Panikverschlüsse	25	1
334.314			Türschließer	20	2
334.315			Türantriebe	15	3
334.316			Verglasung: Sicherheits-Isolierglas, 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierglas, 2-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierglas, Brandschutz-Isolierglas, Schallschutz-Isolierglas, Angrithermendes Isolierglas, Sonnenschutz-Isolierglas	30	1
334.317			Dichtungsprofile	20	2
334.318			Dichtstoffe	12	4
334.319			Rolläden	40	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen			
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Abdichtung und Dämmung erdberührt		
335.111			Abdichtungen erdberührt, gegen drückendes Wasser: Dichtungsbahnen	≈ 50	0
335.112			Abdichtungen erdberührt, gegen drückendes Wasser: Bentonit	40	1
335.113			Abdichtungen erdberührt: Konstruktionen aus wasserundurchlässigem Beton	≈ 50	0
335.121			Abdichtungen erdberührt, gegen nichtdrückendes Wasser: Dichtungsbahnen aus Bitumen, Spachtelmasse	40	1
335.122			Abdichtungen erdberührt, gegen nichtdrückendes Wasser: Beschichtungen und Anstriche	30	1
335.131			Abdichtungen erdberührt nachträglich: Querschnittsabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch mechanische Injektion	40	1
335.132			Abdichtungen erdberührt nachträglich: Vergelung, Schiefernjektion	20	2
335.141			Abdichtungen erdberührt: Abdichtungsschutz aus Schutzmauern (Beton, Ziegel, Hartbrandklinker)	≈ 50	0
335.142			Abdichtungen erdberührt: Abdichtungsschutz aus Hartschaumplatten Polystyrol, Noppenbahnen (Polyethylen Polypropylen), Weisplatten faserverstärkt auf Zementbasis	40	1
335.143			Abdichtungen erdberührt: Abdichtungsschutz aus Granulatmaten, Weisplatten	30	1
335.151			Wärmedämmung erdberührter Bauteile: Perimeterdämmung Extrudiertes Polystyrol	≈ 50	0
335.162			Wärmedämmung erdberührter Bauteile: Perimeterdämmung Extrudiertes Polystyrol	40	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Beschichtungen / Oberflächenbehandlung		
335.211			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Dispersionsfarbe, Dispersions-Glaskatfarbe, Weiszementfarbe, Kunststoffbeschichtungen auf Beton, Silikonharzfarbe, Silikonfarbe, Polymerisaturschwarzfarben	15	3
335.214			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Kalkfarbe	8	6
335.215			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Imprägnierung auf Mauerwerk	15	3
335.216			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Lasur	15	3
335.221			Holzschutzanstriche, außen: Holzlasur	8	6
335.222			Holzschutzanstriche, außen: Holzlasur	4	12
335.223			Holzschutzanstriche, außen: Holzöl-lackwasse	2	24

335.231			Graffiti-Schutz: kurzfristige wirksame Produkte (auf Zuckerbasis)	1	49
335.232			Graffiti-Schutz: semipermanente Systeme (Hydrophobierung mit "Opferschicht")	10	4
335.233			Graffiti-Schutz: permanente Systeme (dickschichtig)	20	2
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Putz		
335.311			Putz auf monolithischer Tragschicht: hochhydraulischen Kalkmörtel, Mörtel mit Putz- und Mauerbinder, Kalkzementmörtel, Zementmörtel mit Zusatz von Luftkalk, Zementmörtel, Luftkalkmörtel, Hydraulischer Kalkmörtel, Wasserkalkmörtel	45	1
335.312			Putz auf monolithischer Tragschicht: Sanierputzsysteme, mineralische Leichtputzsysteme auf porosierter Tragschicht	40	1
335.313			Putz auf monolithischer Tragschicht: Silikatputze, Silikonharzputze, Kunstharzputze	30	1
335.314			Putz auf Wärmedämmung: mineralische Putzsysteme, silikatische Putzsysteme, Kunstharzputzsysteme, Silikonharzputzsysteme	30	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Mauerwerk		
335.411			Bekleidungen: Klinker, Kalksandstein, Sichtbeton	≈ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Platten, Stein		
335.511			Bekleidungen: Naturstein, Kunststein, Betonsteinplatten, Faserzementplatten, Kunstharzstein, Ziegelplatten, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug und Spaltplatten	≈ 50	0
335.521			Verfüguungsmassen	30	1
335.522			Bekleidungen: harte Belagsmaterialien auf Wärmedämmung	30	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Dämmung		
335.611			Dämmschicht als Kerndämmung: Mineralwoll-dämmplatten, Polyurethandämmplatten, Polystyrol, Blähschiefergranulat, Blähschiefergranulat, Blähschiefergranulat	≈ 50	0
335.621			Dämmschicht hinter Vorsatzschale hinterlüftet: Mineralschaumplatten, Schaumglasplatten	≈ 50	0
335.631			Dämmschicht hinter Vorsatzschale: Vakuumdämmpaneele	30	1
335.641			Wärmedämmverbundsystem: Mineralwoll-dämmplatten, Polystyrol-dämmplatten, Polyurethandämmplatten, Holzfaserdämmplatten, Holzwoleleichtbauplatten, Korkplatten	40	1
335.642			Wärmedämmverbundsystem transparent	20	2
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Holz		
335.711			Holzbekleidung: Nadelholz behandelt, Laubholz, Holzwerkstoff-Systeme	40	1
335.712			Holzbekleidung: Nadelholz unbehandelt	30	1
335.713			Holzbekleidung: Horzschindeln	≈ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Metall		
335.811			Metallbekleidungen: Zink, Kupfer, Aluminium eloxiert, Aluminium lackiert, Stahl nicht rostend	≈ 50	0
335.812			Metallbekleidungen: Stahl galvanisch verzinkt	40	1
335.813			Vorsatzschale hinterlüftet: Kupferblech	≈ 50	0
335.814			Vorsatzschale hinterlüftet: Zink, Stahl nichtrostend	45	1
335.815			Vorsatzschale hinterlüftet: korrosionsreduzierter Stahl, Stahl galvanisch verzinkt und beschichtet	30	1
335.816			Vorsatzschale hinterlüftet: Aluminium-Verbundplatten	≈ 50	0

	330 Außenwände	335 Außenwand- bekleidungen, außen	sonstige		
335.911			Vorsatzschale, hinterlüftet: Glas	≈ 50	0
335.912			Kunststoffsteleplatten transparent: Acrylglasplatten	40	1
335.913			Kunststoffsteleplatten transparent: Polycarbonatplatten	30	1
335.914			Vorsatzschale, hinterlüftet: faserverstärkte Harzkompositplatten	30	1
335.915			Wandbekleidungen (Systeme): Kunststoff, Mehrschichtleichtbauplatten	40	1
335.916			Vorsatzschale: Fugen- und Kompriband, Verfugung, Dehnungsfuge, Profil	40	1
335.917			Vorsatzschale: Unterkonstruktion	≈ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwand- bekleidungen, innen			
336.111			Bekleidung Dämmplatten: Mineralschaumdämmplatten, Calciumsilikatplatten	≈ 50	0
	330 Außenwände	336 Sonnenschutz			
336.111			Jalousien: Kunststoff, Aluminium	25	1
336.211			Markisen	15	3
336.311			Sonnenschutz, feststehend: Aluminium	≈ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwände, sonstiges			
	330 Außenwände	335 Außenwände, sonstiges	Balkone		
339.111			frei stehende Konstruktion: Mauerwerk, Stahlbeton, Stahl nichtrostend, Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt), Aluminium beschichtet, Laubholz, Kunststoff-Komposit	≈ 50	0
339.112			frei stehende Konstruktion: Nadelholz, behandelt	45	1
339.121			Brüstung: Stahlgitterkonstruktion feuerverzinkt (stückverzinkt), Glas, Mauerwerk, Stahlbeton	≈ 50	0
339.122			Brüstung aus Holzkonstruktion	30	1
339.123			Brüstungsbekleidung aus Aluminiumplatten, Glasplatten	≈ 50	0
339.124			Brüstungsbekleidung aus Kunststoffplatten	40	1
	340 Innenwände				
	340 Innenwände	341 Tragende Innenwände			
341.111			Mauerwerkswand	≈ 50	0
341.211			Betonwand	≈ 50	0
341.311			Holz wand	≈ 50	0
	340 Innenwände	342 Nichttragende Innenwände			
342.111			Mauerwerkswand	≈ 50	0
342.211			Betonwand	≈ 50	0
342.311			Holz wand	≈ 50	0
342.411			Ständersysteme	≈ 50	0
342.511			Gips-Wandbauplatten	≈ 50	0
	340 Innenwände	343 Innenstützen			
343.111			Mauerwerksstütze	≈ 50	0
343.211			Betonstütze	≈ 50	0
343.311			Holzstütze	≈ 50	0
343.411			Stahlstütze	≈ 50	0
	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster			

	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster	Innentüren		
344.111			Standardtüren: Holztüren, Holzwerkstofftüren, Aluminiumtüren, Kunststofftüren, Holzwerkstofftüren, Stahltüren und Stahltüren rostfrei	≈ 50	0
344.211			Sondertüren: Glastüren, Rauchschutztüren, Schallschutztüren	≈ 50	0
344.311			Brandschutztüren	≈ 50	0
344.312			Sondertüren: Feuchtraumtüren	40	1
344.313			Sondertüren: Schiebetüren, Rotationsüren	30	1
344.314			Sondertüren: Automattüren	20	2
344.411			Tore: Brandschutztore	30	1
	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster	Innenfenster		
344.511			Fenster (Rahmen und Flügel)	≈ 50	0
	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster	sonstiges		
344.611			Beschläge: einfache Beschläge	≈ 50	0
344.612			Beschläge: Schwingflügelbeschläge, Falltürbeschläge, Schiebeschläge, Drehklippeschläge, Hebedrehklippeschläge	30	1
344.613			Türschließer, Türschlosser, Fensterschlosser	30	1
344.614			Panikverschlüsse	25	1
344.615			Türantriebe	15	3
344.616			Türanschlagdämpfer	20	2
344.617			Fenster- und Türenverglasung: Einfachverglasung	≈ 50	0
344.618			Fenster- und Türenverglasung: angriffhemmendes Isolierglas, Sicherheits-Isolierglas, Brandschutz-Isolierglas, Schallschutz-Isolierglas	40	1
344.621			Dichtungsprofile	30	1
344.622			Dichtstoffe	20	2
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen			
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Beschichtungen / Oberflächenbehandlung		
345.111			Innenanstriche: Nassabdeckklasse 1	15	3
345.112			Innenanstriche: Nassabdeckklasse 2	10	4
345.113			Innenanstriche: Nassabdeckklasse ≈ 3	5	9
345.114			Innenanstriche: Lasur	10	2
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Putz		
345.211			Standard-Innenputze: Gipsputz, Anhydritputz, Kalkputz, Kalkgipsputz, Kalkzementputz, Kunstharzputz, Lehmputz	≈ 50	0
345.212			mineralische Deckputze: Zementputz, Trasskalkputz, Trasszementputz	≈ 50	0
345.213			Spezialputze: Sanierputz-Systeme	15	3
345.214			Spezialputze: Akustikputz, Strahlenschutzputz	≈ 50	0
345.221			Putzprofile: Kunststoff, Stahl, Glasfaser	≈ 50	0
345.222			Putzträger: Stahlorahnetz, Rippenstreckmetall, Kunststoffgewebe	≈ 50	0
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Bekleidung		
345.311			Bekleidungen: Holz, Holzwerkstoff und Mehrschichtblechbauplatten, Aluminium, Stahl, Kupfer, Zink, Naturstein, Kunststein, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug, Steingut und Spaltplatten, Glasmosaik	≈ 50	0

345.313			Bekleidungen (Systeme): Gipskartonplatten, Gipskartonverbundplatten	≥ 50	0
345.314			Bekleidungen: Kunststoff (PVC, PE, PP)	40	1
345.315			Bekleidungen: Sonderkonstruktionen aus Glas	≥ 50	0
345.316			Spezial-Bekleidungen: Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz (Innendämmung), feuchteresistente Bekleidungen	≥ 50	0
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Tapeten		
345.411			Tapeten: Papier, Kunststoff, Tapeten nicht überstreichbar, Tapeten überstreichbar	10	4
345.412			Tapeten: Textil, Webstoff	15	3
	340 Innenwände	346 Elementierte Innenwände			
346.111			Sanitärrennwände: Toiletentrennwände, Urinalrennwände	30	1
346.112			Sanitärrennwände: Duschtrennwände	25	1
346.211			Umkleidekabinen	30	1
	340 Innenwände	348 Innenwände, sonstiges			
349.111			Treppengeländer: Handläufe aus Aluminium, Laubholz, Stahl	≥ 50	0
349.112			Treppengeländer: Handläufe aus Kunststoff, Nadelholz	30	1
	350 Decken				
	350 Decken	351 Deckenkonstruktionen			
351.111			Betondecken: Vollbetondecke, STB-Hohlraumdecke, Porenbetondecke	≥ 50	0
351.211			Fertigteildecken: Gitterträgerdecke, Rippendecke	≥ 50	0
351.311			Metalldecken: Stahlverbunddecke, Stahlträgerdecke	≥ 50	0
351.411			Holzdecken: Massivholzdecke, Holzbaikendecke, Holz-Fertigteilelemente, Holz-Beton-Verbunddecke	≥ 50	0
351.511			Treppe: Tragkonstruktion aus Stahlbeton, Stahl, Holz, Aluminium	≥ 50	0
	350 Decken	352 Deckenbeläge			
352.111			Fließestriche: Zementestrich, Gussasphaltestrich, Anhydritestrich, Magnesiaestrich	≥ 50	0
352.112			Trockenestriche (Systeme): Holzwerkstoffplatten, Gipsfaserplatten, Gipskartonplatten	≥ 50	0
352.113			Estriche als Verschleißboden	≥ 50	0
352.121			Trittschalldämmung	≥ 50	0
352.122			Fussbodendämmung, einschl. Dämmung der obersten Geschossdecke	≥ 50	0
352.211			Natursteinbeläge	≥ 50	0
352.311			Kunststeinbeläge	≥ 50	0
352.411			keramische Fliesen und Platten: Feinsteinzeug, Steinzeug, Steingut, Spaltplatten, Glasmosaik	≥ 50	0
352.511			Gussböden: Kunstharz	30	1
352.512			Gussböden: Terrazzo	≥ 50	0
352.611			textile Beläge: Baumwolle, Wolle, Synthetiktäse, Sisal, Naturfasergemisch, Jute, Naturfasergemisch, Kokos	10	4
352.711			Linoleum, Laminat, PVC, Kunststoff-Parkett, Kork, Kautschuk, Sportbeläge	20	2
352.811			Vollholzparkett, Holzdielen, Holzpfaster	≥ 50	0
352.812			Holz-Mehrschichtparkett	40	1
352.813			Holzbeschichtung für Bodenbeläge: Holzlacke, Holzversiegelungen	15	3
352.815			Holzschutzanstriche für Bodenbeläge: Holzöle-wachse	4	12

	350 Decken	352 Deckenbeläge	sonstiges		
352.911			Doppelböden und Hohlraumböden	≈ 50	0
352.912			Doppelbodenstützen und Hohlraumbodenstützen: Stahl	≈ 50	0
352.921			Schwingböden: Holz, Kunststoff	45	1
352.931			Sockelleisten: Naturstein, Kunststein, Klinker, Keramik, Holz	≈ 50	0
352.941			Schmutzfangbeläge: Synthetikfaser, Kunststoff, Baumeile, Sisal, Jute, Kokos	8	6
352.951			Oberflächenbehandlung: Versiegelung	12	4
352.952			Oberflächenbehandlung: Beschichtung auf Kunststoffbasis	10	4
352.953			Oberflächenbehandlung: Beschichtung auf Wachs- oder Ölbasis	8	6
	350 Decken	353 Deckenbekleidungen			
353.111			Gipskartonbekleidungen	≈ 50	0
353.211			Metallbekleidungen: Aluminium, Stahl, Kupfer, Zink	≈ 50	0
353.311			Holzbekleidungen: Holz, Holzwerkstoff und Mehrschichtleichtbauplatten	≈ 50	0
353.411			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Mineralfaserplatten, Kunststoffplatten, Glasplatten	≈ 50	0
353.412			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Brandschutz-Unterdecken	40	1
353.413			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Akustikdecken, Akustikelemente, Akustikschaum, Schallabsorber	40	1
353.414			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Lichtdecken	25	1
353.421			Dämmung der Kellerdecke	≈ 50	0
353.511			Tapeten: überstreichbar	20	2
353.512			Tapeten: Kunststoff, Textil, Webstoff, Paplernicht überstreichbar	10	4
353.611			Unterkonstruktionen: Trockenbauprofile (Stahl, Holz)	≈ 50	0
353.711			Innenanstriche: Nassanstrichklasse 1	15	3
353.712			Innenanstriche: Nassanstrichklasse 2	10	4
353.713			Innenanstriche: Nassanstrichklasse ≈ 3	5	9
353.714			Innenanstriche: Holzlasur	10	2
	350 Decken	359 Decken, sonstiges			
359.111			Geländer, Gitter, Roste, Leitern: Stahl, Aluminium, Holz, Holzwerkstoff, Guss Eisen	≈ 50	0
359.112			Gitter und Roste: Kunststoff	40	1
	360 Dächer				
	360 Dächer	361 Dachkonstruktion			
361.111			Tragkonstruktion: Schrägdach	≈ 50	0
361.211			Tragkonstruktion: Flachdach	≈ 50	0
	360 Dächer	362 Dachfenster, Dachöffnungen, Überdachungen			
362.111			Dachflächenfenster (Rahmen): Aluminium, Kunststoff, Aluminium-Holz-Komposit	≈ 50	0
362.112			Dachflächenfenster (Rahmen): Aluminium-Kunststoff-Komposit	35	1
362.113			Dachflächenfenster (Rahmen): Laubholz, behandelt	40	1
362.114			Dachflächenfenster (Rahmen): Nadelholz, behandelt	25	1
362.211			Lichtkuppeln	25	1
362.221			Lichtbänder	20	2

362.311			Dachausstiege und Luken: Stahl feuerverzinkt (stuckverzinkt)	40	1
362.312			Dachausstiege und Luken: Kunststoff	30	1
362.411			Antriebe für Öffnungen: Handantrieb	35	1
362.412			Antriebe für Öffnungen: elektrischer Antrieb	25	1
362.413			Antriebe für Öffnungen: pneumatischer Antrieb	20	2
	360 Dächer	363 Dachbeläge			
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Flachdachabdichtung		
363.111			Abdichtungsbahnen: Elastomerbahnen, Kunststoffbahnen unterhalb der Dämmung	40	1
363.112			Abdichtungsbahnen: Bitumenbahnen unterhalb der Dämmung	30	1
363.113			Abdichtungsbahnen: Bitumenbahnen, Elastomerbahnen, Kunststoffbahnen oberhalb Dämmung mit schwerer Schutzschicht	30	1
363.114			Abdichtungsbahnen: Bitumenbahnen, Elastomerbahnen, Kunststoffbahnen oberhalb Dämmung mit leichter Schutzschicht	20	2
363.211			Abdichtmassen: Asphaltmastix, Flüssigabdichtung, Gussasphalt unterhalb der Dämmung	40	1
363.212			Abdichtmassen: Asphaltmastix, Flüssigabdichtung, Gussasphalt oberhalb Dämmung mit schwerer Schutzschicht	30	1
363.213			Abdichtmassen: Asphaltmastix, Flüssigabdichtung, Gussasphalt oberhalb Dämmung mit leichter Schutzschicht	20	2
363.214			Abdichtmassen: Flüssigabdichtung oberhalb Dämmung ohne Schutzschicht	20	2
363.311			Schwere Schutzschicht: Extensive Begrünung	40	1
363.312			Schwere Schutzschicht: Bekiesung, Verlegeplatten, intensive Begrünung	30	1
363.313			Leichte Schutzschicht: Bespitterung vor Ort, werkseitige Bestreuung	15	3
363.411			Beschichtungen: Metallanstrich	12	4
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Dachdeckung		
363.511			Deckungen: Schiefer	≈ 60	0
363.512			Deckungen: Ziegel	≈ 60	0
363.513			Deckungen: Beton, Faserzement	≈ 50	0
363.514			Deckungen: Zink, Kupferblech, Aluminium, Stahl nichtrostend	≈ 60	0
363.515			Deckungen: Holzschrinden	≈ 50	0
363.516			Deckungen: Stahl galvanisch verzinkt und beschichtet	45	1
363.517			Deckungen: Stahl galvanisch verzinkt	40	1
363.518			Deckungen: Glas	30	1
363.519			Deckungen: Bitumenschinden, Bitumen-Werplatten	25	1
363.521			Metallbanddeckungen: Stahl nichtrostend, Kupfer, Aluminiumblech	≈ 50	0
363.522			Metallbanddeckungen: Stahlblech galvanisch verzinkt und beschichtet	45	1
363.523			Metallbanddeckungen: Stahlblech galvanisch verzinkt	40	1
363.524			Deckungen: Reet	30	1
363.531			Dämmschicht als Auf- und Zwischenspanendämmung: Schaumglasplatten, Mineralwollplatten, extrudierte Polystyrolplatten, expandierte Polystyrolplatten, Polyurethanplatten, Faserplatten aus Holz, Hanf, Zellulose	≈ 60	0
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Altflurabdeckung		

363.611			Attikaabdeckungen: Naturstein, Kunststein, Betonfertigteile, Betonsteinplatten, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug, Spaltplatten, Kupfer, Aluminium, Stahl nichtrostend, Zink	» 50	0
363.612			Attikaabdeckungen: Faserzement	40	1
363.613			Attikaabdeckungen: Stahl galvanisch verzinkt	30	1
363.614			Attikaabdeckungen: Kunststoff	20	2
	360 Dächer	363 Dachbegräge	Entwässerung		
363.711			Entwässerung (Dachinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Stahl nichtrostend, Kupfer, Zink, Alu	» 50	0
363.712			Entwässerung (Dachinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Stahl galvanisch verzinkt und beschichtet	40	1
363.713			Entwässerung (Dachinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Stahl galvanisch verzinkt	30	1
363.714			Entwässerung (Dachinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Kunststoff	20	2
	360 Dächer	364 Dachbekleidungen			
364.111			Unterdach: Bitumen-Holzfaserplatten	» 50	0
364.112			Unterdach: Imprägnierte Faserplatten aus Holz, Hanf, Zellulose	30	1
364.113			Unterdach: dampfdiffusionsoffene Kunststoffen	30	1
364.211			Zwischen-, Auf- und Untersparrendämmung: Mineralewolle, Polystyrol, Polyurethan, Bähgranul, nachwachsende Dämmstoffe (z. B. Holzdämmstoffe, Zellulose, Kork, Leichtlehmischung, Flachs, Wiesengras, Hanf)	» 50	0
	360 Dächer	365 Dächer, sonstiges			
	360 Dächer	365 Dächer, sonstiges	Überdachungen		
369.111			Eingangsüberdachung: Stahlbaukonstruktion, Stahl-Glas-Konstruktion, Stahlbetonkonstruktion, Spannbetonkonstruktion, Holzkonstruktion (bekleidet)	» 50	0
369.112			Eingangsüberdachung: Holzkonstruktion (unbekleidet), Holz-Glas-Konstruktionen, Glaskonstruktion (tragend)	40	1
369.211			Hofüberdachung: Stahl-Glas-Konstruktionen	» 50	0
369.212			Hofüberdachung: Holz-Glas-Konstruktionen, Seilnetzkonstruktionen	40	1
369.213			Hofüberdachung: Textile Konstruktionen	0	6
	360 Dächer	365 Dächer, sonstiges	Geländer, Gitter, Roste, Leitern		
369.311			Stahl nichtrostend, Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt)	» 50	0
369.312			Aluminium, Laubholz behandelt	45	1
369.313			Laubholz unbehandelt, Nadelholz behandelt, Holzwerkstoff beschichtet	30	1
369.314			Nadelholz unbehandelt	20	2
	360 Dächer	365 Dächer, sonstiges	sonstiges		
369.411			Abschurzicherung, Trittschufen, Laufböden, Laub- und Schneefangvorrichtungen, Blitzschutzanlagen: Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt), Stahl nichtrostend	» 50	0
369.412			Dachbe- und Dachentlüftung Stahl galvanisch verzinkt	25	1
369.413			Entlüftungsröhre Kunststoff	25	1
	370 Baukonstruktive Einbauten				
	370 Baukonstruktive Einbauten	371 Allgemeine Einbauten			
371.111			Möblensysteme: Büros, Laboratorien	30	1
371.112			Möblensysteme: Bildschirmarbeitsplätze, Konferenzsäle	10	4
371.113			Möblensysteme: Bibliotheken, Schutzräume	40	1

371.114			Möblierungssysteme: Kantinen, Rechenzentren	15	3
371.115			Möblierungssysteme: Schulungsräume, Schulen	20	2
371.116			Möblierungssysteme: Kontrollräume, Leitstellen	25	1
371.121			Regale: Stahl, Aluminium, Holzwerkstoff, Kunststoff	40	1
371.122			Schrankmöbel: Stahl, Stahl nichtrostend, Aluminium, Holzwerkstoff, Kunststoff, Holz	30	1
371.311			Garderobeneinrichtungen: Stahl, Stahl nichtrostend, Messing, Holz, Aluminium	20	2
371.312			Garderobeneinrichtungen: Kunststoff	15	3

10. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Baumängel:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit der Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Anpassungen:

Sämtliche Anpassungen erfolgten nach sachverständigem Ermessen.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten. Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

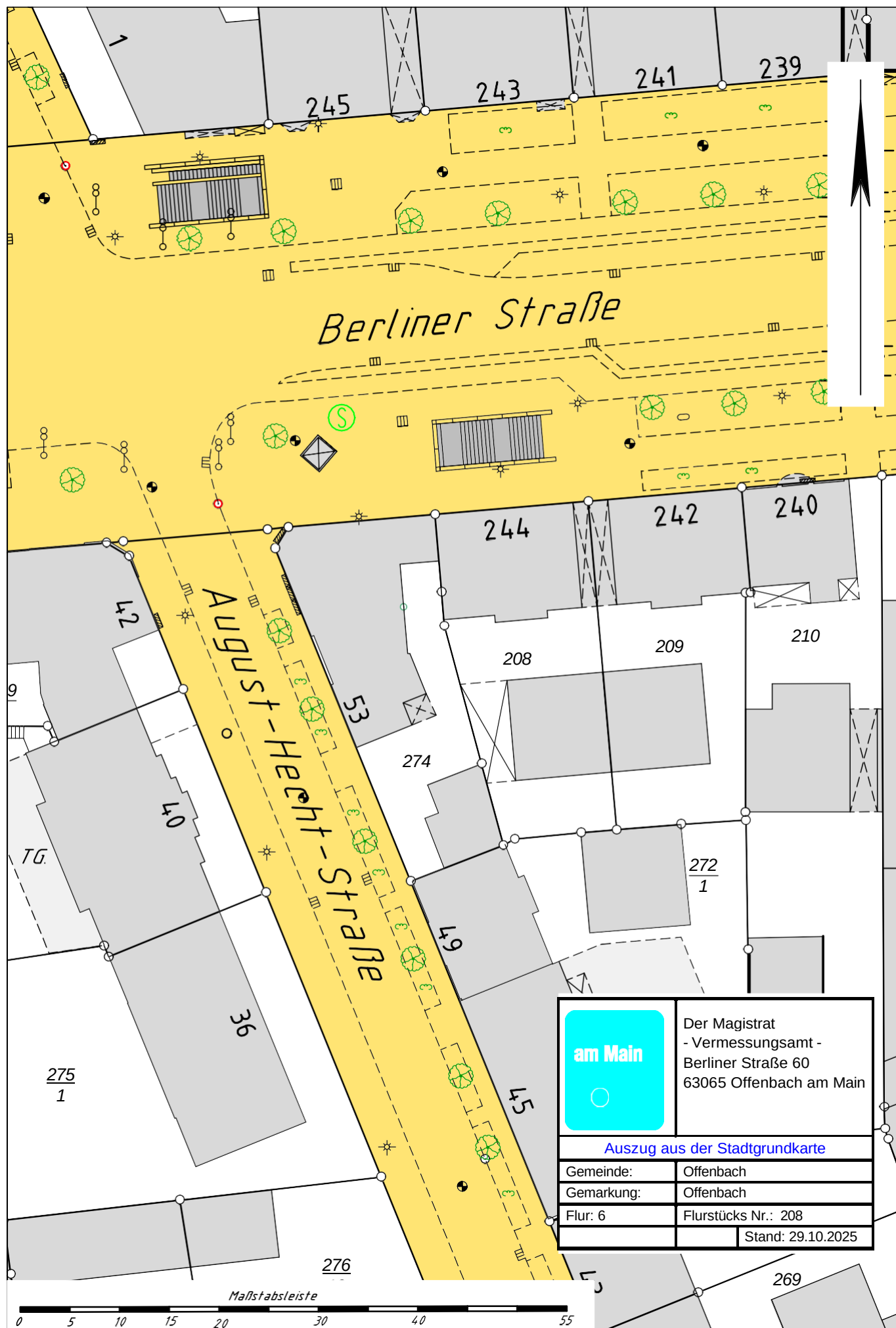
Alle darüberhinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Sachverständigen für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmern oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nichtvorhanden sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche

Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wertungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, maximal jedoch bis zu einem Betrag von 100.000,00 €. Hierfür unterhält der Sachverständige eine ausreichende, auf die Deckungssumme begrenzte Haftpflichtversicherung vor.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber. Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.





Der Magistrat
- Vermessungsamt -
Berliner Straße 60
63065 Offenbach am Main

Auszug aus der Stadtgrundkarte

Gemeinde:	Offenbach
Gemarkung:	Offenbach
Flur: 6	Flurstücks Nr.: 208
Stand: 29.10.2025	

















