

Häufig gestellte Fragen Nr. 1.2.07

Thema:

Bewertung von Gebäuden

Fragestellung:

Ein im Jahr 1946 errichtetes Schulgebäude wurde 1970 erweitert. 1993 wurde das Gebäude nochmals erweitert und die alten Gebäudebestandteile generalsaniert. Der ermittelte Gebäudewert ergibt auf der Basis des Jahres der Generalsanierung ein fiktives Baujahr 1993 und damit zum 01.01.2007 eine Restnutzungsdauer von 66 Jahren für das gesamte Gebäude. Ist eine derartige Bewertung zulässig, d. h. kann eine Generalsanierung dazu führen, dass ein Altbestand, bezogen auf die Restnutzungsdauer, einem neuen Gebäude gleichgestellt wird?

Lösungsansatz:

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zustand am Wertermittlungsstichtag. Nach entsprechend umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass die Restnutzungsdauer eines Gebäudes mit 80 Jahren angenommen werden kann. Maßgebend ist die sachgerechte Einschätzung eines Fachkundigen auf der Grundlage der doppelten Regelungen. Die Angaben der Verwaltungsvorschrift zur Thüringer Gemeindebewertungsverordnung (VwV-ThürGemBV), Anlage 1 „Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden“ sind als Richtwerte anzusehen. Das Punkteraster, für die Modernisierungselemente kann als Anhaltspunkt zur Ermittlung des Modernisierungsgrads dienen, wenn keine sonstigen Anhaltspunkte vorliegen. Die Tabellen zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads stellen Arbeitsmaterialien dar. Von der sich bei Anwendung der Tabellen ergebenden Gesamtnutzungsdauer kann abgewichen werden, wenn dies für eine sachgerechte Schätzung der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes erforderlich ist.
