

## Gebäudeflächenermittlung im Rahmen des Sachwertverfahrens

---

- Stand:** überarbeitet am 19.02.2015
- Komplex:** Eröffnungsbilanz
- Stichworte:** Gebäude; Sachwertverfahren; Normalherstellungskosten; Bruttogrundfläche; Bruttorauminhalt
- Frage:** Beziehen sich die Normalherstellungskosten 2000 und 2010 auf Grundflächen oder umbaute Räume von Gebäuden und warum bleiben bei der Ermittlung von Gebäudewerten nach dem Sachwertverfahren bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche die nicht überdeckten Gebäudeflächen unberücksichtigt (vgl. Ermittlungsschema des SMI zum Sachwertverfahren, Anlage 1, Bereich c), obwohl dies nicht der Definition nach DIN 277 entspricht?
- Antwort:** In § 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik in der bis 30. Dezember 2011 geltenden Fassung wurde auf das in den §§ 21 bis 25 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) genormte Sachwertverfahren zur Ermittlung des Ersatzwertes von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten verwiesen. Die Einzelheiten des Sachwertverfahrens wurden in den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006), die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Bundesanzeiger veröffentlicht werden, konkretisiert und ausführlich erläutert. Anlage 7 zur WertR 2006 enthielt die Normalherstellungskosten 2000 für die jeweiligen Gebäudetypen mit verschiedenen Ausstattungsstandards, ausgewiesen in Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. in besonderen Fällen in Euro pro Volumenmeter Brutto-Rauminhalt. Grundfläche und Rauminhalt sind im Sachwertverfahren und damit auch im Erlass des SMI vom 19.10.2007 methodisch synonym zu verwenden. In Anlage 6 der WertR 2006 hieß es außerdem: "Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) berücksichtigen (jedoch) nur die Brutto-Grundfläche (BGF) der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Der Bereich c wird mit den Normalherstellungskosten 2000 nicht gesondert erfasst, da der Bereich c in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutsam ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil mehr als 1 %) ist, muss er zusätzlich (als besonderes zu veranschlagendes Bauteil oder über den Gebäudemix als Nebennutzfläche mit geringen Kosten) erfasst werden."
- Mittlerweile wurden die Wertermittlungsverordnung durch die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) abgelöst.
- Dementsprechend verweist § 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik in der nunmehr geltenden Fassung auf das in den §§ 21 bis 23 der ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren zur Ermittlung des Ersatzwertes von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten. Nach dem Inkrafttreten der ImmoWertV in Ersatz der WertV ergab sich die Notwendigkeit zur Überarbeitung der WertR 2006. In einem ersten Schritt wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) erlassen, die die entsprechenden Hinweise und Anlagen zum Sachwertverfahren in den WertR 2006 ersetzt hat (näheres hierzu finden Sie auf der Webseite des BMVI). Die Sachwertrichtlinie enthält in Anlage 1 die Normalherstellungskosten 2010, ausgewiesen in Euro pro Quadratmeter BGF (bzw. für einzelne landwirtschaftliche Außenanlagen in Euro pro Kubikmeter Nutzraum). Nach Nr. 4.1.1.4 SW-RL werden auch nach den nunmehr geltenden Regelungen zur Ermittlung des Sachwertes bei der Ermittlung der BGF nur die Bereiche a und b zu Grunde gelegt. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile sind extra in Ansatz zu bringen, soweit sie werthaltig sind (Nr. 4.1.1.7 SW-RL).
-

## Gebäudeflächenermittlung im Rahmen des Sachwertverfahrens

---

Aufgrund von § 63 Abs. 8 SächsKomHVO-Doppik können die sächsischen Kommunen für die Erstbewertung ihrer Gebäude für Zwecke der Eröffnungsbilanz allerdings weiterhin die Vorschriften der WertR 2006 sowie das Ermittlungsschema Sachwertverfahren des SMI anwenden, sofern sie im Zeitpunkt des Erlasses der SW-RL bereits mit der Bewertung ihres Grundvermögens begonnen hatten.

---