

Ersatzwertermittlung für Garagen

Stand: überarbeitet am 19.02.2015

Komplex: Eröffnungsbilanz

Stichworte: Garagen

Frage: Nach welcher Vorschrift sind Ersatzwerte für Garagen zu ermitteln?

Antwort: Vorbemerkung:

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 verwiesen. Die Einzelheiten des Sachwertverfahrens wurden in den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) geregelt. Mittlerweile wurde die WertV 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. Zu deren Konkretisierung wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) erlassen.

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.

In Anlage 7 der WertR 2006 (Seite 139) waren Werte für Kleingaragen, Kellergaragen und Carports enthalten. Es handelte sich hierbei um Pauschalwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Anlage 1 der SW-RL enthält in Nr. 14.1 Pauschalwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche für Einzel- und Mehrfachgaragen als Fertigaragen oder in Massivbauweise und in Nr. 14.4 für Nutzfahrzeuggaragen. Werte für Carports enthält die SW-RL nicht, hier dürften allerdings regelmäßig AHK bekannt sein. Wegen des Verweises in § 61 Abs. 7 Nr. 2 SächsKomHVO-Doppik auf die WertV bzw. nunmehr auf die ImmoWertV und damit auf die WertR 2006 bzw. nunmehr die SW-RL können die dort ausgewiesenen Werte als Ersatzwerte angesetzt werden.
