

Sachwertverfahren mit fiktivem Baujahr 1946 und früher

Stand: überarbeitet am 06.05.2011

Komplex: Eröffnungsbilanz

Stichworte: Gebäude; Sachwertverfahren; fiktives Baujahr; Baujahr, fiktives

Frage: Wie ist vorzugehen, wenn sich im Rahmen der Ersatzwertermittlung für Gebäude bei Anwendung des Sachwertverfahrens ein fiktives Baujahr 1946 und früher errechnet?

Antwort: Das auf der Internetseite des SMI veröffentlichte Ermittlungsschema für die Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren wurde auf der Grundlage des Ermittlungsschemas gemäß WertR 2006, Anlage 2, Nr. 1.4 entwickelt, um den Kommunen die Bewertung zu erleichtern und die Berechnung zu vereinfachen. Bei der Erstellung wurde davon ausgegangen, dass sich aufgrund von zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden und den damit verbundenen Modernisierungspunkten kaum fiktive Baujahre errechnen würden, die vor dem Jahr 1946 liegen. Daher wurden vereinfachend nicht alle Baujahrsklassen nach WertR 2006 in das Schema übernommen.

Sollte es in der Praxis Fälle geben, in denen für ein Gebäude ein fiktives Baujahr ermittelt wird, das vor 1946 liegt, ist das vereinfachte Berechnungsschema in der vorliegenden Form nicht anwendbar. Die Kommunen müssen dann die Berechnung einschließlich der Interpolation selbstständig anhand des Schemas gemäß WertR 2006 vornehmen. Es ist nicht zulässig, hilfsweise das Feld "1946-1959" zu markieren, da dies zu falschen Ergebnissen führen kann, weil die gemäß NHK 2000 für die Baujahrsklassen "1946-1959" anzusetzenden Preisspannen nicht mit den für die Baujahrsklassen vor 1946 anzusetzenden identisch sind.

Enthalten die Tabellen der WertR 2006, Anlage 7 (NHK 2000) für den einschlägigen Gebäudetyp und das ermittelte Baujahr keine Angabe, so darf vereinfachend der für diesen Gebäudetyp und den jeweiligen Ausstattungsstandard niedrigste NHK-Wert zur weiteren Berechnung herangezogen werden. Beispiel: Für ein Verwaltungsgebäude Typ 5.1 mit einfachem Standard, Baujahr vor 1946, dürfen NHK in Höhe von 745 EUR/m² herangezogen werden.