

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

21. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 8. Oktober 1968	Nummer 127
---------------------	--	-------------------

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
236 6410	15. 8. 1968	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken — Wertermittlungs-Richtlinien —	1620
2370	12. 9. 1968	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbaues; Verpflichtung zur Anmietung von Garagen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und im Landesbedienstetenwohnungsbau	1653

I.

Anlage

236
6410

**Richtlinien
für die Ermittlung des Verkehrswertes
von Grundstücken
— Wertermittlungs-Richtlinien —**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche
Arbeiten v. 15. 8. 1968 — V A 4 — 3.827 — 630/68

1. Allgemeines

Anlage

Im Interesse einer weitgehend einheitlichen und objektiven Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken sind ab sofort die diesem RdErl. beigefügten Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken — Wertermittlungs-Richtlinien — anzuwenden. Sie enthalten Hinweise, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken zu beachten sind. Sie entsprechen den vom Bundesschatzminister mit Rundschreiben vom 11. Juli 1966 — III A/4 — 0.6085 — 284/66 — eingeführten Wertermittlungs-Richtlinien, die vom Bundesschatzminister entwickelten Wertermittlungsvordrucke (Anlagen 1 und 2 der Richtlinien) werden auch ohne Dienststellenbezeichnung im Titel gedruckt, um ihre Verwendung auch anderen Dienststellen zu ermöglichen. Sie können, soweit mir bisher bekannt geworden ist, von

- a) der Bundesdruckerei, Außenstelle 53 Bonn, Pleimestraße 3—5,
 - b) der Verlagsanstalt Rudolf Müller m.b.H., 5 Köln-Braunsfeld, Stolberger Straße 64. und
 - c) dem Werner-Verlag G.m.b.H., 4 Düsseldorf 1, Postfach 8529,
- bezogen werden.

Die Ortsbaudienststellen der Staatshochbauverwaltung legen die Wertermittlungen den Regierungspräsidenten in vierfacher, die Regierungspräsidenten mir in dreifacher Ausfertigung vor. Die Zusammenfassungen (jeweils Nummer 2 der Anlagen 1 und 2 zu den Wertermittlungs-Richtlinien) sind von den Regierungspräsidenten auszufüllen und von diesen unterschriftlich zu vollziehen.

Wertermittlungen und sonstige Gutachten sind interne Verwaltungsvorgänge. Die an diesen Ermittlungen beteiligten Baudienststellen sind nicht berechtigt, Dritten Auskünfte über deren Inhalt und Ergebnis zu erteilen.

Den Gemeinden und Gemeindeverbänden wird empfohlen, nach den Wertermittlungs-Richtlinien zu verfahren.

2. Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse

Den nach § 137 BBauG gebildeten Gutachterausschüssen für die Ermittlung von Grundstückswerten wird empfohlen, die Wertermittlungs-Richtlinien bei der Anwendung des Ertragswert- oder des Sachwertverfahrens zu berücksichtigen, soweit es im Einzelfall angebracht erscheint. § 3 Abs. 2 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl. I S. 1183) bleibt unberührt.

Dieser RdErl. ergeht im Einvernehmen mit dem Innenminister.

**Richtlinien
für die Ermittlung des Verkehrswertes
von Grundstücken
(Wertermittlungs-Richtlinien)
vom 15. August 1968**

0 Vorbemerkung**1 Wertermittlung unbebauter Grundstücke****1.0 Allgemeine Angaben****1.1 Grund- und Bodenbeschreibung****1.2 Bodenwert****2 Wertermittlung bebauter Grundstücke****2.0 Allgemeines****2.1 Grundstücksbeschreibung****2.2 Bodenwert****2.3 Ertragswert****2.4 Sachwert****2.5 Verkehrswert****Anlagen****1 Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)
— Vordruck 1 —****2 Wertermittlung bebauter Grundstücke
— Vordruck 2 —****2a Einlegeblatt zu Anlage 2****3 Übersicht über pauschalisierte Bewirtschaftungskosten****4 Vervielfältiger zur Ermittlung des Gebäudeertragswertes****5 Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen****6 Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung (Alter) von Gebäuden in v. H. des Herstellungswertes****7 Technische Lebensdauer von Außenanlagen****8 Technische Lebensdauer von besonderen Betriebseinrichtungen und Gerät****9 Ermittlung des Beschädigungsgrades von Wohngebäuden****10 Baupreisindex 1958 = 100**

0 Vorbemerkung

Diese Richtlinien enthalten in Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wert-VO) vom 7. August 1961 (BGBl. I S. 1183) Hinweise, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß den als Anlage 1 und 2 beigefügten Vordrucken zu beachten sind. Hiermit soll eine weitgehend einheitliche und objektive Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sichergestellt werden.

Sie finden keine Anwendung bei:

Wertbemessung von Betrieben und Betriebsteilen, wenn der Umsatz von Bedeutung ist;

Ermittlung des Verkehrswertes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wenn maßgebend sind die

Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien — Landwirtschaft — LandwR 1963) vom 18. Juni 1963 (Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen S. 426) bzw. die Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des gemeinen Wertes (Verkehrswertes) forstwirtschaftlich genutzter Flächen und für die Bemessung von Nebenentschädigungen (Bewertungsrichtlinien Forstwirtschaft — ForstR) vom 1. April 1959 (Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen S. 385) in der Fassung vom 1. Februar 1963 (Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen S. 125).

0.1 Gesetzliche Regelungen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertbemessung von Grundstücken sind folgende Gesetze und Vorschriften von besonderer Bedeutung:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wert-VO) vom 7. August 1961 (BGBl. I S. 1183)

Reichshaushaltsordnung (RHO) vom 13. Dezember 1922 (RGBl. 1923 II S. 17)

Wirtschaftsbestimmungen für die Reichsbehörden (RWB) vom 11. Februar 1929 (Reichsministerialblatt S. 49)

Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe März 1954

DIN 277 Blatt 2 Hochbauten, Umbauter Raum — Raummeterpreis, Ausgabe November 1950

DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962

Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltung 1965 (RBBau)

0.2 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 141 Abs. 2 BBauG).

1 Wertermittlung unbebauter Grundstücke — Bodenwert (vgl. Anlage 1)

Der Vordruck gemäß Anlage 1 ist zu verwenden, wenn tatsächliche und baurechtliche Umstände gegeben sind, die den Verkehrswert beeinflussen und baufachlich beurteilt werden können. Es bedarf nicht der Verwendung des Vordrucks, wenn insbesondere nur die Marktlage zu berücksichtigen ist.

1.0 Allgemeine Angaben (zu Ziffer 0 Vordruck)

Die im Vordruck unter Ziffer 0 vorgesehenen Angaben sind in der Regel für die von den technischen Dienststellen durchzuführende Wertermittlung erforderlich und von der Liegenschaftsverwaltung einzusetzen.

Die Größe der Grundstücksflächen (0.14) ist dem Grundbuch oder den Unterlagen der Vermessungs- bzw. Katasterämter zu entnehmen. Die Flächengrößen sind grundsätzlich in Quadratmetern (m²) anzugeben.

Der Einheitswert (0.17) ist dem Einheitswertbescheid des Finanzamtes zu entnehmen. Er ist ein rein steuerlicher Wert.

Die werterhöhenden Rechte und wertmindernden Belastungen (0.2) beruhen auf Gesetz, Vertrag oder Wohnheitsrecht. Hierbei kann es sich insbesondere um Aussichtsrechte, Fenster- oder Lichtrechte, Notweg-, Durchfahrts- und Überwegungsrechte, Leitungs-, Trauf- und Überbaurechte handeln. Abteilung II des Grundbuches ist einzusehen.

Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke (0.3) sind, soweit feststellbar, in ausreichender Anzahl zu benennen. Dabei sind insbesondere Ort, Lage, Größe und bauliche Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstückes sowie die Kaufvertragsdaten anzugeben.

1.1 Grund- und Bodenbeschreibung (zu Ziffer 1.0 Vordruck)

Die Grund- und Bodenbeschreibung ist im Regelfall auf Grund einer Ortsbesichtigung vorzunehmen. Aus der Beschreibung müssen die allgemeinen und die besonderen Merkmale des zu beurteilenden Grundstücks erkennbar sein, die für die Bodenwertbemessung von wesentlicher Bedeutung sind.

Im einzelnen sind als wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen:

1.11 Lage (zu Ziffer 1.01 Vordruck)

Der aus der Grundstückslage sich ergebende Grundstückscharakter ist für den Bodenwert von besonderer Bedeutung. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um

baureifes Land
Rohbauland
Bauerwartungsland

handelt.

In den Baugebieten sind bebaubare und nichtbebaubare Flächen zu unterscheiden. Unter nichtbebaubaren Flächen sind Verkehrs- und Freiflächen, insbesondere nach § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG, zu verstehen.

Weiterhin sind zu berücksichtigen:

Ortslage (z. B. Kleinstadt, Stadtkern, Stadtrand),
die besondere Art des Grundstücks (Baulücke, Eck-, Trümmer-, Abbruchgrundstück u. a.), Verkehrslage, Himmelsrichtung sowie Beeinträchtigungen — Immissionen — (Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen o. ä.).

1.12 Art und Maß der baulichen Nutzung (zu Ziffer 1.02 Vordruck)

Im Flächennutzungsplan ist die allgemeine Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit dargestellt (§ 5 BBauG).

Es werden unterschieden:

Wohnbauflächen
gemischte Bauflächen
gewerbliche Bauflächen
Sonderbauflächen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die besondere Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit, soweit erforderlich, gegliedert:

Wohnbauflächen in
Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete,
allgemeine Wohngebiete;

Gemischte Bauflächen in
Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete;

Gewerbliche Bauflächen in
Gewerbegebiete, Industriegebiete;

Sonderbauflächen in
Wochenendheimgebiete, Sondergebiete.

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan als Geschosflächenzahl oder Baumassenzahl zu entnehmen. Im Bebauungsplan wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen durch Festsetzung der Geschosflächenzahl oder Massenzahl. Grundflächenzahl in Verbindung mit Angabe der bebaubaren und nichtbebaubaren Flächen oder Grundflächen der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.

1.13 Bodenbeschaffenheit (zu Ziffer 1.03 Vordruck)

Die Bodenbeschaffenheit kann im Falle der Bebauung zu erhöhten Baukosten führen und damit den Bodenwert beeinflussen. Es sind zu berücksichtigen: Oberflächenbeschaffenheit (z. B. ebenes Gelände, Hanglage, Grundwasserstand, Wasserlauf), Baugrund (vgl. DIN 1054), Bodenvorkommen.

1.14 Grundstücksgestalt (zu Ziffer 1.04 Vordruck)

Der Grundstückszuschnitt ist auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Die Erschließungskosten werden ggf. von der Grundstücksgestalt wesentlich beeinflusst. Auf evtl. erforderlich werdende Grenzbereinigungen ist hinzuweisen.

1.15 Erschließungszustand (zu Ziffer 1.05 Vordruck)

Zu den Erschließungsanlagen zählen:
Öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze.
Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, Parkflächen und Grünanlagen, Versorgungs-, Entwässerungsleitungen und Beleuchtung.
Erschließungsanlagen sind grundsätzlich Anlagen außerhalb des zu bebauenden Grundstückes. Bei erschlossenem Land ist von Bedeutung, ob es sich um ein noch erschließungsbeitragspflichtiges (ebp) oder um ein bereits erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück handelt. Es können auch Teilerschließungsbeiträge geleistet sein.
Der tatsächlich gegebene Erschließungszustand ist nach Art und Umfang zu beschreiben, die noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind aufzuführen. Hierzu gehört auch die Benennung und Begründung von evtl. für Straßenzwecke abzutretende Grundstücksflächen. Bei Rohbauland ist zwischen Brutto- und Nettorohbauland zu unterscheiden.
Brutorohbauland umfaßt bebaubare und nichtbebaubare (Verkehrsflächen) Flächen. Mit Nettorohbauland wird die um die Straßenflächen verkleinerte, bebaubare Fläche bezeichnet.

1.2 Bodenwert (zu Ziffer 1.1 Vordruck)

1.21 Grundlagen (zu Ziffer 1.11 Vordruck)

Bei unbebauten Grundstücken ist der Bodenwert gleich dem Verkehrswert. Alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlaß der Veräußerung des Grundstückes entstehen, sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich zu ermitteln.

1.211 Vergleichspreise (zu Ziffer 1.111 Vordruck)

Bei der Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke ist von wesentlicher Bedeutung, ob ein unmittelbarer Vergleich entsprechend den Ziffern 1.01 bis 1.05 der Grund- und Bodenbeschreibung möglich ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob es sich bei den Vergleichsgrundstücken und den zu erwerbenden Grundstücken um erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land, um Brutto- oder Nettorohbauland oder um Bauerwartungsland han-

delt. Ein mittelbarer Preisvergleich ist möglich, wenn Abweichungen der Vergleichsgrundstücke angemessen bei der Ermittlung des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt werden.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auch auf vergleichbare Grundstücke in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen.

1.212 Richtwerte (zu Ziffer 1.112 Vordruck)

Nach § 143 BBauG sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kaufpreissammlungen zu führen. Diese Ausschüsse ermitteln hieraus durchschnittliche Richtwerte, die in regelmäßigen Abständen ortsüblich bekanntgegeben werden. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte verlangen. Die Richtwerte sind zu der Ermittlung des Bodenwertes heranzuziehen.

1.213 Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung (zu Ziffer 1.113 Vordruck)

Bei unmittelbarem, insbesondere aber bei mittelbarem Preisvergleich sind die wertbestimmenden bzw. wertbeeinflussenden Faktoren, die sich aus den Merkmalen der Grund- und Bodenbeschreibung abweichend zu den Vergleichsobjekten ergeben, zu kennzeichnen und auszuwerten.

Die wertmäßige Aufteilung eines Grundstückes nach Vorder- und Hinterland ist nicht berechtigt, wenn eine gleichmäßige bauliche Nutzung zulässig ist. Bei ungewöhnlich großen bzw. kleinen Flächen kann die Größe den Bodenwert beeinflussen.

Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze, z. B. Kies, Sand, Ton, ist — erforderlichenfalls durch besondere Sachverständige — vorzunehmen, wenn der Verkehrswert des Grundstückes dadurch erhöht wird, z. B., wenn der Abbau in absehbarer Zeit in rentabler Form zu erwarten ist.

Der Aufwand für Erschließungsanlagen umfaßt insbesondere: Wert der für die Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Flächen, Kosten des Straßenbaues, der Versorgungsleitungen, der Entwässerung, der Straßenbeleuchtung. Nach § 130 BBauG kann die Gemeinde den Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermitteln. Bei Aufteilung einer größeren Liegenschaft in Teilflächen und Verkauf an mehrere Interessenten werden infolge der Parzellierung aus ursprünglichen Außenanlagen Erschließungsanlagen. Für die Berechnung des entsprechenden, bereits geleisteten „Erschließungsbeitrages“ müßten die einstmals geleisteten Kosten als Grundlage dienen. Da diese Kosten in der Regel nicht mehr bekannt sind, ist der Bodenwertanteil für Erschließungsanlagen nach ortsüblichen Einheitssätzen zu berücksichtigen und in gleicher Höhe bei allen Teilverkäufen beizubehalten.

1.214 Auswirkung werterhöhender Rechte, wertmindernder Belastungen (zu Ziffer 1.114 Vordruck)

Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstückes infolge gegebener wertsteigernder Rechte oder wertmindernder Belastungen ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Verkehrswertes eines Grundstückes ohne Rechte oder Belastungen zum Verkehrswert des gleichen Grundstückes mit Rechten oder Belastungen. Die sehr unterschiedlichen Auswirkungen dieser unter Ziffer 0.2 genannten Rechte und Belastungen sind im Benehmen mit den Liegenschaftsverwaltungen zu untersuchen und begründet darzulegen.

1.215 Auswirkung des örtlichen Grundstücksmarktes (zu Ziffer 1.115 Vordruck)

Die Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist sorgfältig zu beachten und zu berücksichtigen. Anomale Preisveränderungen bei einzelnen Grundstücksverkäufen sind nicht zu berücksichtigen, insbesondere, wenn es sich offensichtlich um Not-, Liebhaber-, Gefälligkeits- oder Interessenspreise handelt.

1.22 Bemessung des Bodenwertes (zu Ziffer 1.12 Vordruck)

Alle o. a. wertbeeinflussenden Faktoren sind in Form von Zu- und Abschlägen zu den Vergleichspreisen bzw. Richtwerten angemessen zu berücksichtigen und hieraus der Bodenwert am Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

2 Wertermittlung bebauter Grundstücke (vgl. Anlage 2)

2.0 Allgemeines (zu Ziffer 0 Vordruck)

Bei bebauten Grundstücken ist das Vergleichsverfahren (gem. Wert-VO) — unbeschadet der Ausführungen zu Ziffer 2.2 — nur in Ausnahmefällen anwendbar. In der Regel bilden das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Falls der Ertragswert maßgebend ist, muß zum Vergleich der Sachwert stets zusätzlich ermittelt werden. Ebenso kann bei der Sachwertermittlung die Ertragslage als Wertfaktor zu berücksichtigen sein.

Bei Geschäftsgrundstücken kann sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren in Betracht kommen.

2.01 Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, z. B. bei:

Mietwohngrundstücken (mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser), d. h., Grundstücken, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen;

Gemischt genutzten Grundstücken, d. h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen Zwecken dienen.

2.02 Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, die der Eigennutzung dienen oder gedient haben und bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt, z. B. bei stillgelegten oder vor der Stilllegung stehenden Fabrikanlagen einschl. Werkswohnungen, Lagerhallen, Silos, geschlossenen Hotels und Kinos,

Luftschutz und Trümmergrundstücken,

ehem. militärisch genutzten Grundstücken (soweit nicht Ertrag maßgebend),

Schulen, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Zu den in Anlage 2 unter Ziffer 0 einzusetzenden „Allgemeinen Angaben“ wird auf die Ausführungen unter Ziffer 0 der „Wertermittlung unbebauter Grundstücke“ verwiesen.

Zusätzlich ist zu beachten:

Der amtliche Brandversicherungswert (0.18) ist dem Brandversicherungsschein zu entnehmen. Die von privaten Feuerversicherungsanstalten ermittelten Werte sind besonders zu kennzeichnen.

Der Erwerbspreis oder die Gestehungskosten (0.5) können ggf. bei An- bzw. Verkauf als Anhalt dienen. Sie sind ohne bzw. mit Aufgliederung gem. 0.521 bis 0.523 anzugeben. Anomale Kosten sind nicht zu berücksichtigen. Die Gestehungskosten sind die Gesamtkosten gem. DIN 276, d. h. die Kosten des Grundstückes und die Baukosten. Die Herstellungskosten umfassen alle anfallenden Kosten zur Herstellung der Baulichkeiten (vgl. DIN 276 Abs. 2). Zu den Grunderwerbsnebenkosten zählen alle durch den Erwerb des Grundstückes verursachten Nebenkosten (vgl. DIN 276). Die bei Ziffer 0.8 „Rohertrag und Bewirtschaftungskosten“ zu beachtenden Gesichtspunkte sind den Ausführungen unter Ziffer 2.3 zu entnehmen.

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.11 Grund- und Bodenbeschreibung (zu Ziffer 1.01 Vordruck)

Es gelten die Ausführungen unter Ziffer 1.1 der „Wertermittlung unbebauter Grundstücke“. Eine Aufteilung in bebaute und unbebaute Flächen ist

nicht vorzunehmen. Die unter K 1 der „Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen“ (RBBau) enthaltenen Gesichtspunkte sind ggf. zu beachten. Es ist zwischen rechtlich zulässiger und tatsächlich vorhandener baulicher Nutzung zu unterscheiden.

2.12 Baubeschreibung (zu Ziffer 1.02 Vordruck)

Die Stichworte (1.021 bis 1.029) dienen als Anhalt. Jedes Gebäude ist getrennt zu beschreiben. Kurze Angaben genügen, ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die zu den Außenanlagen (1.025) und den besonderen Betriebseinrichtungen (1.026) zählenden Anlagen sind aus DIN 276 zu entnehmen. Betr. Baumängel und Bauschäden (1.027) vgl. Ziffer 2.411. Falls erforderlich, sind Einlegeblätter zu verwenden (Anl. 2 a).

2.2 Bodenwert (zu Ziffer 1.1 Vordruck)

Die Ausführungen unter Ziffer 1.2 „Wertermittlung unbebauter Grundstücke“ gelten sinngemäß.

2.3 Ertragswert (zu Ziffer 1.2 Vordruck)

Der Ertragswert umfaßt den Bodenwert und den Gebäudeertragswert (vgl. Ziffer 2.01). Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltige Reinertrag des Grundstückes (§ 7 Wert-VO). Der Reinertrag ist der Überschuß des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

2.31 Rohertrag (zu Ziffer 1.21 Vordruck)

Der Rohertrag umfaßt Mieten, Pachten und alle sonstigen nachhaltigen Erträge aus einem Grundstück einschl. Umlagen und aller sonstigen Leistungen der Mieter bzw. Pächter. Wenn die tatsächliche Miete (1.211) als zu niedrig oder zu hoch anzusehen ist, muß der Ertragswertberechnung die nachhaltig erzielbare ortsübliche Miete (1.212) zugrunde gelegt werden. Eine aufgegliederte Mietberechnung nach Gebäudeart, Geschossen und Flächen (m²) ist Ziffer 1.21 als Anlage beizufügen.

Für leerstehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen billiger vermietet werden, ist ebenfalls die ortsübliche Miete anzusetzen. Die Miete für Reklameflächen ist gesondert auszuweisen und auszuwerten.

2.32 Bewirtschaftungskosten (zu Ziffer 1.22 Vordruck)

Es handelt sich um regelmäßig anfallende Ausgaben. Soweit die tatsächlichen Kosten nicht ermittelt werden können, sind sie unter Verwendung von Erfahrungssätzen (s. Anlage 3) pauschal anzugeben. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

2.321 Abschreibung

Ein besonderer Betrag entfällt, da die Abschreibung im Vervielfältiger erfaßt ist.

2.322 Verwaltungskosten (zu Ziffer 0.821 Vordruck)

3 bis 5 vH des Rohertrages je nach örtlichen Verhältnissen

oder

bis 85,— DM jährlich je Wohnung (vgl. § 26 der II. Berechnungsverordnung — BVO).

Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen Verwaltungskosten höchstens mit 15,— DM jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden.

2.323 Betriebskosten (zu Ziffer 0.822 Vordruck)

Diese Kosten sind nur einzusetzen, wenn sie nicht vom Vermieter durch besondere Umlage, die von Aufwand und Verbrauch abhängig ist, zum Jahresende als Pauschale berechnet wird. Dies ist insbesondere bei den Betriebskosten für die Warmwasserversorgung, die Heizung und die Hausreinigung der Fall (vgl. § 27 Abs. 2 der II. BVO).

2.324 Instandhaltungskosten (zu Ziffer 0.823 Vordruck)

Die Instandhaltungskosten (§ 10 Abs. 4 Wert-VO) umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Die Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern getragen. Angestauter Reparaturbedarf ist gesondert nachzuweisen und gemäß Ziffer 2.52 zu berücksichtigen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht nachgewiesen werden können, sind sie wie folgt anzunehmen:

20 bis 25 vH des Rohertrages bei Mietgrundstücken mit bis zum 31. März 1924 errichteten Gebäuden,

10 bis 15 vH des Rohertrages bei Mietgrundstücken mit seit dem 1. April 1924 errichteten Gebäuden oder (vgl. § 28 der II. BVO):

1. bis 4,20 DM/m² für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1960 bezugsfertig geworden sind,
2. bis 3,90 DM/m² für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1961 bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind,
3. bis 3,70 DM/m² für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

Dieser Satz erhöht sich

um 0,30 DM/m² für Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist.

um 0,25 DM/m² für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist.

Dieser Satz verringert sich

um 0,40 DM/m² für Wohnungen, bei denen ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlen.

um 0,30 DM/m² bei Kostenübernahme kleinerer Instandhaltungen durch den Mieter.

Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 2,80 DM/m² Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 0,30 DM/m². Der Satz erhöht sich für Wohnungen mit Heizkörpern um 0,20 DM/m² und für Wohnungen mit Doppelfenstern oder Verbundfenstern um 0,25 DM/m².

Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten der Schönheitsreparaturen höchstens 30,— DM jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden.

Für Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag neben den vorstehenden Sätzen angesetzt werden.

2.325 Mietausfallwagnis (zu Ziffer 0.824 Vordruck)

Erfahrungsgemäß sind anzusetzen:

2 vH des Rohertrages bei Mietwohn- und gemischt-genutzten Grundstücken

4 vH des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken.

Zinsen für Hypotheken oder sonstige auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sowie Lastenausgleichsabgaben sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

2.33 Reinertrag (zu Ziffer 1.23 Vordruck)

Er ergibt sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten geminderten Rohertrag. Es ist eine Aufteilung in Bodenanteil (1.24) und Bauanteil (1.25) vorzunehmen. Der Verzinsung des Bodenwertes ist ein Zinssatz zugrunde zu legen, der dem bei der Kapitalisierung zugrunde gelegten Sollzinssatz entspricht (s. 2.35).

2.34 Restnutzungsdauer (zu Ziffer 1.26 Vordruck)

Sie ist die restliche wirtschaftliche Lebensdauer, die bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerkes noch erwartet werden kann.

2.35 Vervielfältiger (zu Ziffer 1.27 Vordruck)

Der Vervielfältiger für die Berechnung des Gebäudeertragswertes ist aus Anlage 4 zu entnehmen. Er ist unter Zugrundelegung eines Abschreibungszinssatzes von 2,5 vH berechnet.

Als Sollzinsen sind in der Regel anzunehmen:

5,0 vH bei Mietwohngrundstücken

5,5 vH bei gemischt genutzten Grundstücken mit weniger als 50 vH gewerblichem Mietanteil

6,0 vH bei gemischt genutzten Grundstücken mit mehr als 50 vH gewerblichem Mietanteil

6,5 vH bei Geschäftsgrundstücken

Abweichungen von diesen Sollzinssätzen sind zu begründen.

Eine abweichende Ermittlung des Ertragswertes ist dann berechtigt, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Gebäudeertragswertes verbleibt, letzterer also ein Minuswert wird. Dann gilt der Bodenwert als Ertragswert. Sind aber Umstände gegeben, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, sind sie angemessen zu berücksichtigen.

2.4 Sachwert (zu Ziffer 1.3 Vordruck)

Der Sachwert umfaßt den Bodenwert (vgl. 2.2) und den Bauwert (§ 14 Wert-VO)

2.40 Allgemeines (zu Ziffer 1.30 Vordruck)

Der Sachwertermittlung ist grundsätzlich der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Preisindex für Wohngebäude (Baupreisindex) des Statistischen Bundesamtes mit der Grundlage 1958 = 100 (Anlage 10) zugrunde zu legen. Die Ergänzungen zu Anlage 10 sind den vierteljährlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen. Der Baupreisindex für Wohngebäude gilt im Rahmen dieser Richtlinien auch für alle sonstigen baulichen Anlagen.

2.41 Bauwert am Wertermittlungsstichtag (zu Ziffer 1.31 Vordruck)

Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude (Gebäudewert), aller sonstigen baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie der besonderen Betriebseinrichtungen einschl. der Baunebenkosten (vgl. DIN 276) unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung.

2.411 Gebäudewert (zu Ziffer 1.31 Vordruck)

Der (Gebäudenormal-) Herstellungswert ist aus der Anzahl der m³ uR durch Multiplikation mit dem der Bauart und Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Raummeterpreis (DM/m³), d. h. den Normalherstellungskosten, zu ermitteln. Der umbaute Raum ist gem. DIN 277 Ausgabe November 1950 zu berechnen.

Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen (DM/m³) anzusetzen. In den Raummeterpreis sind die Baunebenkosten gem. DIN 276 Ausgabe März 1954 Abs. 2.3 einzubeziehen. Anomale Baukosten, z. B. infolge Nacht- und Feiertagsarbeiten, Auslösungen, bleiben unberücksichtigt, ebenso außergewöhnliche Kosteneinsparungen durch eigene Sach- und Arbeitsleistungen. Raummeterpreise für LS-Bauten sind der Anlage 5 Ziff. 1.4 zu entnehmen. Fehlende Bauteile sind in vH-Sätzen von den durchschnittlichen Kosten für den m³ abzusetzen. Dem Normalherstellungswert sind die Kosten der folgenden Jahre zugrunde zu legen:

1913 für bauliche Anlagen, die bis einschl. 1918 erstellt worden sind,

1936 für bauliche Anlagen, die von 1919 bis 1944 erstellt worden sind bzw. das

Herstellungsjahr für Bauten, die nach 1944 erstellt worden sind.

In geeigneten Fällen kann unmittelbar von den Normalherstellungskosten des Wertermittlungstages ausgegangen werden.

Die einzelnen baulichen Anlagen sind getrennt zu bewerten. Für die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen (DIN 276 Abs. 2.2), der besonderen Betriebseinrichtungen (DIN 276 Abs. 2.4) und der Geräte (DIN 276 Abs. 2.5) gelten diese Ausführungen sinngemäß.

Die technische Wertminderung ist die Minderung der Herstellungswerte infolge Alters, Baumängel und Bauschäden. Der technischen Wertminderung infolge Alters, die ein Jahr nach der Fertigstellung beginnt, ist zugrunde zu legen:

Anlage 5 — Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen

Anlage 6 — Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung (Alter) von Gebäuden in vH des Herstellungswertes

Anlage 7 — Technische Lebensdauer von Außenanlagen

Anlage 8 — Technische Lebensdauer von besonderen Betriebseinrichtungen und Gerät

Die technische Lebensdauer (Alter) ist nicht identisch mit der wirtschaftlichen Lebensdauer (Nutzungsdauer) des Ertragswertverfahrens (vgl. Ziffer 2.34). Die in den Anlagen enthaltenen Angaben stellen Mittelwerte dar, die eine normale Nutzung und Unterhaltung voraussetzen. Besondere Verhältnisse können die Lebensdauer beeinflussen. Abweichungen sind eingehend zu begründen. Durch umfangreiche Instandsetzungen kann ggf. die Bausubstanz erneuert werden. Die technische Wertminderung ist nach der entsprechend verlängerten Restlebensdauer anzusetzen.

Für die Ermittlung der technischen Wertminderung (Alter) von Gebäuden ist Anlage 6 zu benutzen. Bei allen sonstigen baulichen Anlagen, den Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen und Gerät ist abweichend hiervon die technische Wertminderung infolge Alters geradlinig nach der Formel *Lebensalter:Lebensdauer* vorzunehmen. Im allgemeinen soll der Restwert jedoch bei Geschäfts- und Industriebauten nicht unter 30 vH, bei allen anderen baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht unter 40 vH angenommen werden, solange eine wirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben ist.

Baumängel entstehen während der Bauzeit; dazu gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit, unzuverlässige Baustoffe.

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung; dazu gehören z. B. vernachlässigter Bauunterhalt (Reparaturanstau), Berg-, Wasserschäden, Holzkrankungen.

Die technische Wertminderung infolge Baumängel oder Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen (vH) oder nach den für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung der technischen Wertminderung der Gebäudewert. Dieser ist mittels des Baupreisindex 1958 = 100 auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstages umzurechnen. Zu berücksichtigen ist, daß bei den besonderen Betriebseinrichtungen der Baupreisindex, soweit es sich um rein maschinentechnische Anlagen handelt, keine Gültigkeit besitzt. Der entsprechende Index ist zu berücksichtigen.

Werterhöhende Investitionen Dritter sind, soweit nicht abgelöst — ggf. durch verbilligte Miete verrechnet — gesondert auszuweisen (zu Ziffer 1.316 Vordruck).

Es sind dabei anzugeben:

Investitionskosten nach Baujahren getrennt mit Angabe der Art der baulichen Maßnahmen

Investitionsforderung

Investitionswert

Sofern vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen, ist der Investitionswert gleich der Differenz, die sich ergibt aus dem Verkehrswert des Grundstückes mit Berücksichtigung der Investition zum Verkehrswert des gleichen Grundstücks ohne Berücksichtigung der Investition am gleichen Wertermittlungstichtag. Werterhöhende Investitionen aus Mitteln des Besatzungskosten-, Auftragsausgaben- und Stationierungskostenhaushalts sowie aus eigenen Mitteln bleiben bei der Sachwertermittlung unberücksichtigt. Dies gilt bei fremden Grundstücken, die für den Bund erworben werden, jedoch nicht für bundeseigene Grundstücke.

Belegungsschäden sind Schäden, die von ausländischen Streitkräften an den ihnen zur ausschließlichen Benutzung überlassenen Liegenschaften sowie sonstigen Vermögenswerten verursacht worden sind (zu Ziffer 1.317 Vordruck).

Die gesonderte Ausweisung von Kriegsschäden ist nur erforderlich, wenn es sich um erhebliche Schäden handelt (zu Ziffer 1.318 Vordruck). Der Schadensgrad ist pauschal in vH-Sätzen anzugeben (Anlage 9).

Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten und ggf. der Erlös aus Materialverrechnung anzugeben, nicht der Bauwert. Sind im Einzelfall die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, ist der Bauwert also nicht mehr realisierbar, dann ist der Sachwert gleich dem Bodenwert. Umstände, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, sind angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Verkehrswert

2.51 Grundsätzliches

Der Verkehrswert ist nicht aus dem arithmetischen Mittel (Mittelwert) von Ertragswert und Sachwert zu bilden. Eine solche schematische Berechnungsweise wäre keine sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne der gesetzlichen Begriffsbestimmung.

2.52 Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert (zu Ziffer 1.41 Vordruck).

Es sind zu prüfen, auszuwerten und ggf. in vH-Sätzen als Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

Kosten für angestaute Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Reparaturanstau)

Beeinflussung der Ertragsverhältnisse durch besondere Finanzierungsweise

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Liegt der Sachwert ganz erheblich über dem Ertragswert, kann hieraus u. U. ein angemessener Zuschlag zum Ertragswert abgeleitet werden, wenn die Marktlage es zuläßt.

2.53 Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert (zu Ziffer 1.42 Vordruck)

Es ist zu prüfen, ob wirtschaftliche Wertminderungen vorliegen. Als wertmindernde Umstände kommen u. a. in Betracht und sind in vH-Sätzen als Abschläge zu berücksichtigen:

Zeitbedingte Baugestaltung,

überdimensionierte Raumgrößen und Raumhöhen,

unorganischer Aufbau des Gebäudes,

unorganische Anordnung der Gebäude zueinander,

Strukturänderung, Zweckentfremdung, allgemeine Nutzungsmöglichkeit,

Lage auf dem Grundstücksmarkt,

Ertragswert nur hilfsweise, wenn ortsübliche Mieten heranziehbar sind.

Für Sachwertobjekte gibt es häufig keine Marktlage. Dennoch ist der Verkehrswert als Kaufpreis, der erzielbar „wäre“, zu ermitteln. Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind allgemein außer Betracht zu lassen:

Bedingungen des Kaufvertrages (Zahlungsbedingungen, Zinsendienst von Hypotheken u. dergl.), Aufwendungen, die mit der Veräußerung zusammenhängen, z. B. Entschädigungen oder Abstandszahlungen, die an die Benutzer des Grundstücks wegen Aufgabe oder Verlegung ihres Geschäfts oder ihrer Wohnung zu zahlen sind,

Betriebsvorrichtungen, Maschinen und sonstige Einrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören,

Grunderwerbsteuer oder sonstige Steuern.

Gebühren oder Abgaben,

Geschäfts-, Firmenwerte und Konzessionen.

Der Verkehrswert von Sonderanlagen und Übergrößen der Wirtschafts- und Wohngebäude einschließlich Außenanlagen bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist aus dem Sachwert zu ermitteln.

2.54 Kaufpreis (zu Ziffer 1.5 Vordruck)

Der Verkehrswert bildet die Grundlage des Kaufpreisvorschlages. Zur Kaufpreisforderung bzw. zum Kaufpreisangebot (1.51) des Vertragspartners ist Stellung zu nehmen; zweckmäßig an Hand einer Gegenüberstellung, aus der übereinstimmende und abweichende Einzelheiten offensichtlich werden.

Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)

Oberfinanzdirektion
 Bundesvermögensstelle

0 Allgemeine Angaben**0.1 Grundstück**

Ort Straße

0.11 Eigentümer
 Ort Straße

0.12 Erbbauberechtigte

0.13 Amtsgericht/Grundbuchamt
 Grundbuch von Bd. Bl.

0.14 Katasteramt/Vermessungsamt
 Kat.Bl.
 Flur
 Gemarkung
 Flurstück Nr. Größe (m²)

0.15 Grundstücksgröße zus.:

0.16 Finanzamt

0.17 Einheitswert vom 19..... DM

0.2 Werterhöhende Rechte, wertmindernde Belastungen**0.3 Vergleichspreise**

Straße	m ²	Jahr	DM/m ²
.....
.....
.....
.....

0.4 Zweck der Wertermittlung

0.5 Wertermittlungsstichtag

0.6 Anlagen

..... Grundbuchauszug
 Katasterauszug
 Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken
 Kaufpreisforderung/-gebot

 Stück

Aufgestellt:

....., den

(Unterschrift Amtsbezeichnung)

(Baudienststelle)

1 Wertermittlung**1.0 Grund- und Bodenbeschreibung****1.01 Lage**

Baulandcharakter
 Baugebiet
 Ortslage
 Verkehrslage
 Himmelsrichtung
 Beeinträchtigungen
 Benachbarte, störende Betriebe

1.02 Zulässige Nutzungsmöglichkeit**1.03 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche
 Baugrund
 Bodenvorkommen

1.04 Grundstücksgestalt

1.05 Erschließungszustand
 Art der Straße
 Versorgungsleitungen
 Entwässerung

1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise
 Straße

	m ²	Jahr	DM/m ²
.....
.....
.....
.....

1.112 Richtwert DM/m² Jahr

1.113 Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

.....

1.114 Auswirkung werterhöhender Rechte, wertmindernder Belastungen

.....

1.115 Auswirkung des örtlichen Grundstücksmarktes

.....

1.12 Bemessung des Bodenwertes

1.121 Grundstücksgröße
 m²

	DM/m ²	DM
.....
.....
.....
.....

zus. i. M.

1.122 Abzutretende Fläche m²
 Begründung

.....

Bodenwert,
 erschließungsbeitragspflichtig/-frei DM

1.123 Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages DM

Stellungnahme

1.13 Anlagen

.....

 Stück

Geprüft:

.....
 (Dienststelle)
, den
 (Unterschrift/Amtsbezeichnung)

Aufgestellt:

.....
 (Dienststelle)
, den
 (Unterschrift/Amtsbezeichnung)

2 Zusammenfassung

2.1 Geprüfter Verkehrswert (Bodenwert) DM
 Stellungnahme:

2.2 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners DM
 Stellungnahme:

2.3 Kaufpreisvorschlag DM
 Begründung:

2.4 Grunderwerbsnebenkosten DM
 DM
 DM DM
 DM

2.5 Anlagen

..... Stück aus 0.6
 Stück aus 1.13

 Stück

....., den
 (Unterschrift)

 (Amtsbezeichnung)

Wertermittlung bebauter Grundstücke

Oberfinanzdirektion
Bundesvermögensstelle

0 Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Ort Straße

0.11 Eigentümer
Ort Straße

0.12 Erbbauberechtigte

0.13 Amtsgericht/Grundbuchamt:

Grundbuch von Bd. Bl.

0.14 Katasteramt/Vermessungsamt Kat.Bl.

Gemarkung Flur

Flurstück Nr. Größe (m²)

0.15 Grundstücksgröße zus.:

0.16 Finanzamt:

0.17 Einheitswert vom 19 DM

0.18 Amtl. Brandversicherungswert vom 19 DM

0.2 Werterhöhende Rechte, wertmindernde Belastungen

0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

Datum Betrag DM

durch

0.4 Vergleichspreise

Straße	m²	Jahr	DM/m²
.....
.....
.....
.....

0.5 Kaufdaten des Voreigentümers (soweit feststellbar)

0.51 Erwerbsjahr Baujahr

0.52 Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten insgesamt DM

0.521 Grund und Boden DM

0.522 Herstellungskosten DM

0.523 Erwerbsnebenkosten DM

0.6 Zweck der Wertermittlung

0.7 Wertermittlungstichtag

0.8 Rohertrag und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

0.81 Rohertrag (Miete oder Pachteinnahmen) lt. Anlage DM

0.82 Bewirtschaftungskosten

0.821 Verwaltungskosten DM

0.822 Betriebskosten

lfd. öffentl. Lasten und Ab- DM

gaben, Grundsteuer DM

Wasserversorgung DM

Betrieb der zentralen DM

Warmwasserversorgung DM

Betrieb der zentralen DM

Heizungsanlage DM

Betrieb der Aufzugsanlage DM

Straßenreinigung und DM

Müllabfuhr DM

Entwässerung DM

Hausreinigung DM

Gartenpflege DM

Beleuchtung DM

Schornsteinreinigung	DM	
Sach- und Haftpflichtversicherung	DM	
Hauswart	DM	
	DM	
	DM	DM
0.823 Instandhaltungskosten		
Unterhaltung der Gebäude und Außenanlagen	DM	
Schönheitsreparaturen	DM	DM
0.824 Mietausfallwagnis		DM DM

0.9 Anlagen

Grundbuchauszug
Katasterausug mit Handzeichnung
Preisangebot der Gegenpartei
Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen
Kaufpreisforderung/-gebot
Stück

Aufgestellt:

den
(Unterschrift/Amtsbezeichnung)

(Baudienststelle)

1 Wertermittlung

1.01 Grund und Bodenbeschreibung

1.011 Lage

Baulandcharakter
Baugebiet
Ortslage
Verkehrslage
Himmelsrichtung
Beeinträchtigungen
Benachbarte, störende Betriebe

1.012 Art und Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung
Zulässige Nutzung

1.013 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche
Baugrund

1.014 Grundstücksgestalt

1.015 Erschließungszustand

Art der Straße
Versorgungsleitungen
Entwässerung

1.02 Baubeschreibung

1.021 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung	Art	Zweckbestimmung
Um-, Aus- oder Anbau		

1.022 Baujahr

Restlebensdauer

1.023 Rohbau

Fundamente
Mauern
Decken
Treppen
Isolierungen
Dächer

1.024 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasser-Leitungen
Sanitäre Einrichtung
Elt.-Leitungen
Heizung

Fußböden
 Innenputz
 Ansichten
 Türen
 Fenster
 Wandbehandlung
 Sonstige technische Anlagen

1.025 Außenanlagen
 Entwässerungseinrichtungen
 Versorgungseinrichtungen
 Bodenbefestigungen
 Einfriedigungen
 Gartengestaltung
 Sonstige Außenanlagen

1.026 Besondere Betriebseinrichtungen

1.027 Baulicher Zustand
 Baumängel
 Bauschäden
 Wirtschaftl. Grundrißlösung
 Wirtschaftl. Geschoßhöhen
 Wirtschaftl. Ansichtsgestaltung

1.028 Werterhöhende Investitionen Dritter

1.029 Kriegsschäden

1.1 Bodenwert

1.11 Grundlagen

1.111 Vergleichspreise

Straße	m ²	Jahr	DM/m ²
.....
.....
.....

1.112 Richtwert DM/m² Jahr

1.113 Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung

1.114 Auswirkung werterhöhender Rechte,
wertmindernder Belastungen

1.115 Auswirkung des örtlichen Grundstücksmarktes

1.12 Bodenwert

1.121 Grundstücksgröße

m ²	DM/m ²	DM
.....
.....
.....

zus. i. M.

1.122 Abzutretende Flächem²

Begründung
Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig/-frei DM

1.123 Höhe des zu erwartenden
Erschließungsbeitrages
Stellungnahme

..... DM

1.2 Ertragswert

1.21 Rohertrag

1.211 Tatsächliche Miete (0.71) DM
oder

1.212 Nachhaltig erzielbare Miete
(Berechnung beifügen) DM

1.22 Bewirtschaftungskosten

1.221 Aufgegliederte Ausgaben (0.72) oder	—	DM
1.222 Pauschalierte Ausgaben vH des Rohertrages	—	DM
1.23 Reinertrag		DM
1.24 Anteil des Bodenwertes (1.12) am Reinertrag		
Bodenwert \times Bodenzinssatz = $\frac{\times}{100}$		
(max. 10fache bebaute Fläche)	—	DM
1.25 Anteil des Gebäudes am Reinertrag		DM
1.26 Restnutzungsdauer des Gebäudes Jahre		
1.27 Vervielfältiger vH Soll-, vH Abschreibungszinsen		
1.28 Gebäudeertragswert Vervielfältiger \times Betrag aus 1.25		DM
Bodenwert (1.12)	+	DM
<u>Ertragswert</u>		<u>DM</u>
1.3 Sachwert		
1.30 Allgemeines		
1.301 Wertermittlungstichtag (0.6) Baupreisindex/1958		
1.302 Kriegsschadengrad (Berechnung als Anl.) vH		
1.31 Bauwert am Wertermittlungstichtag		
1.311 Gebäudewert (Berechnung des u R beifügen) lt. folgender Tabelle Spalte 10		DM
1.312 Wert der Außenanlagen (aufgegl. als Anlage)		
Entwässerungseinrichtungen	DM	
Versorgungseinrichtungen	DM	
Bodenbefestigungen	DM	
Einfriedigungen	DM	
Gartenanlagen	DM	
Sonstige Anlagen	DM	DM
1.313 Baunebenkosten sind in 1.311 und 1.312 einbezogen		
1.314 Wert der bes. Betriebseinrichtungen (aufgegliedert als Anlage)	+	DM
1.315 Wert der Geräte (aufgegliedert als Anlage)	+	DM
1.316 Werterhöhende Investitionen Dritter (aufgegliedert als Anlage)	+	DM
1.317 Belegungsschäden (aufgegliedert als Anlage)	—	DM
1.318 Kriegsschäden (aufgegliedert als Anlage)	—	DM
Bauwert		DM
Bodenwert (1.12)	+	DM
<u>Sachwert</u>		<u>DM</u>

Lfd. Nr.	Gebäudeart Gebäudeteil	Geschoß- zahl	bebaute Fläche m ²	Umb. Raum m ³	Herstellungswert Index..... (5 × 6a)	
					DM/m ³ /19....	DM
1	2	3	4	5	6a	6b

Technische Wertminderung							Gebäude- wert (6b — 8c) DM	Gebäudewert am Stichtag Index..... (1958 = 100) DM
vH (von 6b)	Alter		(6b — 7b) DM	vH (von 7c)	Baumängel/-schäden			
	DM	7b			7c	8a	8b	
7a		7b	7c	8a	8b	8c	9	10

1.4 Verkehrswert

1.41 Ertragswert (1.2) DM

Zuschläge/Begründung:

..... vH + DM

Abschläge/Begründung:

..... vH - DM

oder DM

1.42 Sachwert (1.3) DM

Zuschläge/Begründung:

..... vH + DM

Abschläge/Begründung:

..... vH - DM

1.43 Verkehrswert DM

Begründung:

1.5 Kaufpreis-Vorschlag DM

Begründung:

1.51 Kaufpreisforderung/-gebot des Vertragspartners DM

Stellungnahme dazu:

1.6 Anlagen

..... Übersichtsplan mit eingetragenem Gelände

..... Lageplan

..... Blatt Grundrisse, Schnitte und Ansichten der vorhandenen
Bebauung (ggfs. Strichskizze)

..... Berechnung des umbauten Raumes

..... Lichtbilder

.....

.....

..... Stück

Geprüft:

Aufgestellt:

.....
(Dienststelle)

.....
(Dienststelle)

..... den den

.....
(Unterschrift/Amtsbezeichnung) (Unterschrift/Amtsbezeichnung)

2 Zusammenfassung

2.1 Geprüfter Verkehrswert DM

Stellungnahme:

2.2 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners DM

Stellungnahme:

2.3 Kaufpreisvorschlag DM

Begründung:

2.4 Grunderwerbsnebenkosten DM

..... DM

..... DM

..... DM

..... DM

2.5 Anlagen

..... Stück aus 0.6

..... Stück aus 2.3

.....

.....

..... Stück

....., den

.....

.....
(Unterschrift)

.....

.....
(Amtsbezeichnung)

Einlegeblatt

1.02 Baubeschreibung

1.021 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung	Art	Zweckbestimmung
Um-, Aus- oder Anbau		

1.022 Baujahr	Restlebensdauer
---------------	-----------------

<p>1. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>2. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>3. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>4. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>5. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p>	<p>6. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>7. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>8. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>9. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p> <p>10. 在下列各题中，选择正确的答案，将序号填入括号内。</p>
--	---

1.023 Rohbau

Fundamente
Mauern
Decken
Treppen
Isolierungen
Dächer

1.024 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasser-Leitungen

Sanitäre Einrichtung

Elt.-Leitungen

Heizung

Fußböden

Innenputz

Ansichten

Türen

Fenster

Wandbehandlung

Sonstige technische Anlagen

1.025 Außenanlagen

Abhängigkeiten	
Entwässerungseinrichtungen	
Versorgungseinrichtungen	
Bodenbefestigungen	
Einfriedigungen	
Gartengestaltung	
Sonstige Außenanlagen	

1.026 Besondere Betriebseinrichtungen

.....

1.027 Baulicher Zustand

Baumängel
Bauschäden
Wirtschaftl. Grundrißlösung
Wirtschaftl. Geschosshöhen
Wirtschaftl. Ansichtsgestaltung

1.028 Werterhöhende Investitionen Dritter

[illegible]

1.029 Kriegsschäden

08-16-2017 10:49 AM Page 1

Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten in vH des Rohertrages (ohne Grundsteuer)

Anmerkung: Die tatsächliche Grundsteuer ist in vH des Rohertrages hinzuzurechnen

Gruppe A für Gebäude, errichtet bis zum 31. 3. 1924
Gruppe B für Gebäude, errichtet vom 1. 4. 1924 bis 30. 4. 1945
Gruppe C für Gebäude, errichtet nach dem 1. 5. 1945

Grundstücksarten und -gruppen	Insgesamt in Gemeinden ¹⁾								Bemerkungen
	bis							über	
	2	5	10	50	100	200	500	500	
	Tausend Einwohner								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mietwohngrundstücke									
Gruppe A	27	29	36	38	41	42	43	44	
Gruppe B	20	23	29	31	33	34	35	36	
Gruppe C	20	22	27	29	31	31	31	31	
Gemischtgenutzte Grundstücke									
a) Anteil der gewerbl. Miete über 20—40 vH									
Gruppe A	24	26	33	35	38	39	40	41	
Gruppe B	19	21	26	28	30	31	32	33	
Gruppe C	18	20	25	27	28	28	28	28	
b) Anteil der gewerbl. Miete über 40—60 vH									
Gruppe A	21	24	31	31	33	33	33	33	
Gruppe B	17	20	25	25	26	26	26	26	
Gruppe C	16	18	23	23	24	24	24	24	
c) Anteil der gewerbl. Miete über 60—80 vH									
Gruppe A	19	22	29	29	31	31	31	31	
Gruppe B	16	19	25	25	26	26	26	26	
Gruppe C	15	17	23	23	24	24	24	24	
Geschäftsgrundstücke									
— Ohne Betriebskosten — ²⁾									
Gruppe A	12	13	17	17	19	19	19	19	
Gruppe B	12	13	17	17	18	18	18	18	
Gruppe C	11	11	15	15	16	16	16	16	
a) Einfamilienhäuser									
Gruppe A	24	26	29	31	31	31	31	31	
Gruppe B	18	20	22	24	25	25	25	25	
Gruppe C	14	16	18	19	19	19	19	19	
b) Zweifamilienhäuser									
Gruppe A	27	29	34	36	36	36	36	36	
Gruppe B	21	23	27	29	30	30	30	30	
Gruppe C	18	20	24	25	25	25	25	25	

¹⁾ Werden die Schönheitsreparaturen vom Vermieter getragen, so erhöhen sich die Tabellenwerte jeweils um 3 Einheiten, ausgenommen Einfamilienhäuser und eigengenutzte Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

²⁾ Betriebskosten sind in tatsächlicher Höhe, ausgedrückt in vH des Rohertrages einzusetzen.

Verfielfältigungstabelle

— Abschreibungszinsen 2,5 vH —

Rest- nutzq. Dauer					Gemischt genutzte Grundstücke; gewerblicher Mietanteil				Geschäfts- grundstücke
					Miet- wohn- grund- stücke	unter 50	über 50		
	S O L L Z I N S E N vH								
	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7
1	2	3	4	5	6	7	8	6	10
5	4,54	4,44	4,34	4,25	4,16	4,08	4,00	3,92	3,85
10	8,36	8,03	7,72	7,43	7,17	6,93	6,69	6,48	6,28
15	11,66	11,01	10,44	9,92	9,45	9,02	8,64	8,28	7,95
20	14,46	13,48	12,63	11,88	11,22	10,63	10,09	9,61	9,17
25	16,87	15,55	14,43	13,46	12,61	11,86	11,19	10,61	10,07
30	18,94	17,30	15,92	14,75	13,73	12,85	12,08	11,39	10,78
35	20,74	18,80	17,18	15,82	14,66	13,66	12,79	12,02	11,34
40	22,30	20,06	18,24	16,71	15,43	14,33	13,36	12,53	11,79
45	23,66	21,16	19,13	17,46	16,05	14,86	13,83	12,94	12,15
50	24,84	22,10	19,90	18,09	16,58	15,31	14,22	13,28	12,45
55	25,87	22,90	20,55	18,64	17,03	15,69	14,55	13,57	12,76
60	26,77	23,61	21,12	19,10	17,42	16,02	14,84	13,81	12,92
65	27,56	24,22	21,60	19,50	17,73	16,29	15,06	14,00	13,09
70	28,25	24,75	22,03	19,84	18,05	16,56	15,29	14,20	13,26
75	28,85	25,21	22,39	20,14	18,28	16,75	15,45	14,37	13,39
80	29,39	25,62	22,71	20,34	18,52	16,95	15,62	14,49	13,51
85	29,85	25,97	22,99	20,62	18,67	17,09	15,75	14,59	13,61
90	30,27	26,29	23,23	20,82	18,86	17,14	15,87	14,70	13,69
95	30,63	26,56	23,45	20,99	19,03	17,34	15,96	14,78	13,76
100	30,95	26,80	23,64	21,14	19,12	17,45	16,05	14,86	13,83

Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen

Technische Wertminderung (Alter): Gebäude (Ziffern 1 und 2) gemäß Anlage 6, sonstige bauliche Anlagen (Ziffern 3 und 4) geradlinig

Bezeichnung	Bauart-Baustoff	Jahre
1 Allgemeine Hochbauten		
1.1 Wohn- und Verwaltungsbauten		
einfache (ländliche) Ausführung	massiv oder Fachwerk	80 — 100
normale städtische Ausführung	massiv oder Fachwerk	100
bessere städtische Ausführung (Sonderfall)	massiv oder Fachwerk	100 — 120
monumentale städtische Ausführung (Ausnahmefall)	massiv	150
1.2 Bauten für Industrie, Handel und Gewerbe		
Hallen- und Industriebauten		
einfache Ausführung	Holz oder gleichwertig	50 — 60
bessere Ausführung	massiv oder Stahl	80
Lagerhäuser		
einfache eingeschossige Ausführung	Holz oder gleichwertig	60
bessere eingeschossige Ausführung	massiv oder Stahl	80
mehrgeschossige Ausführung	massiv oder Stahl	80 — 100
Getreidesilos, Kühlhäuser	massiv	100
Heiz-, Wasser-, Pumpwerke	massiv	100
	Leichtbauart	25 — 40
Schornsteine für feste Brennstoffe	massiv	60
Schornsteine für Ölfeuerungen mit säurefester Auskleidung	massiv	35 — 45
	Blech	25 — 30
Gewächshäuser oder ähnliche Bauten	Holz oder Stahl	20 — 30
Einzel- oder Reihengaragen		
einfache Ausführung	massiv	40 — 60
bessere Ausführung	massiv	80 — 100
1.3 Baracken auf Fundamenten	Holz oder gleichwertig	20 — 30
1.4 Luftschutzbauten (Bunker) DM/m³/1936		
Nicht entfestigte Hoch- und Tiefbunker*)	70—75	massiv 200
Entfestigte, für wirtschaftl. Zwecke ausgebaute Bunker**)	20—25	massiv 150
Entfestigte, für wirtschaftl. Zwecke nicht ausgebaute Bunker**)	12—15	massiv 150
2 Landwirtschaftliche Bauten		
2.1 Wohnbauten		
einfache ländliche Ausführung (Landarbeiterhäuser)	massiv oder Fachwerk	80 — 100
normale ländliche Ausführung	massiv oder Fachwerk	100
bessere ländliche Ausführung (Sonderfall)	massiv oder Fachwerk	100 — 120
beste ländliche Ausführung (Ausnahmefall)	massiv oder Fachwerk	150
Baracken auf Fundamenten	Holz	20 — 30
2.2 Wirtschafts- und Stallgebäude, Werkstätten		
einfache Ausführung	Leichtbau	30
normale Ausführung	Holz oder gleichwertig	60
bessere Ausführung	massiv oder Fachwerk	80 — 100
2.3 Scheunen und Schuppen		
einfache Ausführung	Leichtbau	30
normale Ausführung	Holz oder gleichwertig	60
bessere Ausführung	massiv oder Fachwerk	80 — 100
2.4 Dungstätten und Jauchegruben	Mauerwerk oder Stampfbeton	30
	Stahlbeton	40 — 60
2.5 Bauten für die Vorratshaltung		
eingeschossige Lagerräume		
einfache Ausführung	Leichtbau	30
normale Ausführung	Holz oder gleichwertig	60
bessere Ausführung	massiv oder Fachwerk	80 — 100
Gärfutter- und Gärkartoffelsilos	Primitivbau	5 — 10
	Holz, Metall, Kunststoff oder massiv	20 — 40
2.6 Hofbeläge	massiv	30 — 60

*) Für den u. R. sind die vorhandenen Wand- und Deckenstärken zu berücksichtigen.

**) Für den u. R. sind entsprechend der jetzigen Nutzung verminderte Wand- und Deckenstärken zu berücksichtigen.

Bezeichnung	Bauart/Baustoff	Jahre
3 Wasserbauliche Anlagen		
3.1 Schleusen, Wehre		
baulicher Teil	Holz	30
	Beton	120
	Stahl	80
maschineller Teil		
Tore	Stahl	70
Antriebe	Stahl	30
Wehrverschlüsse	Stahl oder Holz	70
3.2 Absperr-, Entlastungs- u.		
Einlaufbauwerke		
baulicher Teil	Beton	120
maschineller Teil		70
3.3 Sonstige Anlagen		
Kanalbrücken		120
Landungsbrücken, Landestege		20 — 40
Krananlagen		25
Betankungsanlagen		50
Dalben		10
Baken		5
Pumpwerke		
baulicher Teil	Beton	100
maschineller Teil		40
Ufermauern	Beton	120
	Stahl	80
Molen	Stahl oder Beton	15
Deiche		unbegrenzt
See- und Schiffsfahrtszeichen		
baulicher Teil		120
maschineller Teil		15
Leuchttürme		120
Funksender u. dgl.		15
4 Bauteile		
4.01 Dachhaut	doppelte Papplage	20 — 30
	Zementziegel	40 — 50
	Asbestzement	70 — 80
	Dachziegel	100
	Schiefer	100
	Stahlblech, verzinkt	25 — 30
	Zinkblech	40 — 50
	Kupferblech	100
4.02 Dachstuhl	Holz	80 — 100
	Stahl	80 — 100
4.03 Dachrinnen, Fallrohre	Stahlblech, verzinkt	15 — 20
	Zinkblech	40
	Kupferblech	100
4.04 Putz		
Außenwandputz	Kalk- oder Kalkzement- mörtel	40 — 60
	Trockenmörtel (Edelputz)	40 — 60
	Zementmörtel	40 — 80
Innendeckenputz auf Putzträgern	alle Mörtelgruppen	80
in Wohn- und Arbeitsräumen	alle Mörtelgruppen	40
desgl. in Naßräumen	alle Mörtelgruppen	25 — 30
desgl. in Stallräumen		
Innendeckenputz auf Massivdecken	alle Mörtelgruppen	100
in Wohn- und Arbeitsräumen	alle Mörtelgruppen	40 — 50
desgl. in Stallräumen	alle Mörtelgruppen	100
Innenwandputz in Wohn- u. Arbeitsräumen	alle Mörtelgruppen	50 — 60
desgl. in Stallräumen		
4.05 Fußböden		
Estrich	Zementmörtel auf Unterbeton	100
Plattenböden im Mörtelbett		
in Wohn- und Arbeitsräumen	Hartbrandziegel	80 — 100
	Natursteinplatten	100
	Steinzeugplatten	100
desgl. in Stallräumen	Hartbrandziegel	30 — 40
	Spezial-Stallboden- platten	30 — 50
Holzböden	Weichholz	40 — 60
	Hartholz	80 — 100

Bezeichnung	Bauart/Baustoff	Jahre
Beläge	Textilbeläge	5 — 10
	Spachtelmasse	10 — 20
	Linoëum	20 — 30
	Korkplatten	30 — 40
	Kunststoff	30 — 40
Treppenstufen	Weichholz	50 — 60
	Hartholz	100
	Natur- und Kunststein	100
4.06 Stalleinrichtungen	Holz	20 — 25
Freßgitter	Stahlrohr	20 — 30
Tränkebecken		10 — 15
Buchtenabtrennungen	Stahlrohr und verzinkter Maschendraht sowie Holz	10 — 20
4.07 Tischler-(Schreiner-)Arbeiten		
Einfachfenster	Weichholz	30 — 50
	Hartholz	50 — 80
Innenfenster von Doppelfenstern	Weichholz	50 — 80
Fensterbänke	Weichholz	20 — 40
	Hartholz	40 — 60
Heizkörperverkleidungen	Weichholz	50 — 70
Einbaumöbel	Weich- oder Hartholz	60 — 100
Vertäfelungen	Weich- oder Hartholz	100
Brettverschalungen, imprägniert	Weichholz	25 — 30
Innentüren	Weich- oder Hartholz	100
Außentüren	Weichholz	30 — 50
	Hartholz	80 — 100
Fensterläden	Weichholz	20 — 25
Rolläden	Weichholz	20 — 30
4.08 Schlosser- und Schmiedearbeiten		
Türbeschläge	Schmiedeeisen	40 — 60
Fensterbeschläge	Schmiedeeisen	30 — 50
Gitter und Geländer, außen	Schmiedeeisen	40 — 50
Gitter und Geländer, innen	Schmiedeeisen	100
4.09 Tapezier- und Malerarbeiten		
Tapeten geringer Qualität	Papier	4 — 8
Tapeten mittlerer Qualität	Papier	5 — 10
Tapeten sehr gute Qualität	Papier	10 — 12
Tapeten	Kunst- und Webstoffe	15 — 20
Innenanstrich von Wohn- und Arbeitsräumen	Kalkfarbe	3 — 5
	Binderfarbe	5 — 8
	Mineral- und Kaseinfarbe	8 — 15
Innenanstrich auf Mauerwerk und Holz	Ölfarbe	15 — 20
Innenanstrich in Küchen und Naßräumen	Binderfarbe	3 — 5
Außenanstrich auf Putz	Ölfarbe	3 — 8
Außenanstrich auf Holz	Ölfarbe	3 — 5
Außenanstrich	Mineral- und Kaseinfarbe	5 — 8
Heizkörper	Spezialfarbe	5 — 10
Holzfußboden	Fußbodenfarbe	4 — 10
4.10 Elektrotechnische Anlagen		
Leitungen unter Putz	Kupfer	50 — 60
Leitungen auf Putz	Kupfer	30 — 40
Feuchtraumleitungen, z. B. in Ställen	Kupfer	25 — 30
Schalter und Steckdosen		10 — 20
Blitzschutzanlagen, oberhalb der Erde	Kupfer	100
Blitzschutzanlagen in der Erde	verzinktes Eisen	20 — 40
Koch- und Heizgeräte, elt. Heißwasser- bereiter	Kupferbehälter emaill. Stahlblechmantel	10 — 15 10 — 15
4.11 Sanitäre Anlagen		
Wasserrohrleitungen	Stahl verzinkt	15 — 40
	Blei	30 — 60
	Kupfer, Kunststoff	60 — 80
Gasrohrleitungen	wie vor	
Badewannen, Wasch- und Klosetzbecken,	Stahlrohr schwarz	50 — 60
Ausguß- und Spülbecken	Guß Eisen emailliert	30 — 40
	Stahlblech emailliert	20 — 40
	Feuerton-Porzellan	40 — 60
Armaturen	Messing, Messing ver- nickelt	20 — 40
Kohlebadeöfen	Kupfermantel	40 — 50
	Zinkmantel	20 — 40
Gasbadeöfen	Kupferschlange	20 — 40
Waschkessel-einsätze	Gußeisen emailliert	20 — 40
	Kupfer	25 — 50

Bezeichnung	Bauart/Baustoff	Jahre
4.12 Zentralheizungsanlagen		
Rohrleitungen für Warmheizungen	Stahlrohr schwarz Kupfer	20 — 50 60 — 80
Rohrleitungen für Niederdruck-Dampf- heizungen		
Dampfleitung	Stahlrohr schwarz	35 — 50
Kondenzleitungen	Stahlrohr schwarz	15 — 30
Heizkörper	Grauguß Stahl	60 — 80 5 — 20
Heizplatten	Stahl	10 — 30
Konvektoren	Kupfer, Messing mit Alu- Lamellen	60 — 80
Ventile und Hähne	Messing, Rotguß	30 — 40
Niederdruckdampfkessel	Grauguß	15 — 30
Warmwasserheizkessel	Grauguß Stahl	20 — 40 15 — 30
4.13 Einzelheizungsanlagen		
Warmluftblechkanäle	Schwarzblech Stahlblech verzinkt Kunststoff, Asbestzement	20 — 30 50 — 60 50 — 80
Warmluftöfen		25 — 30
Kachelöfen transportabel		15 — 25
Kachelöfen feststehend		40 — 50
Kachelherde für Kohle und Gas		20 — 30
Kachelherde für Kohle		25 — 35
Eiserne Herde für Kohle oder Kohle und Gas		15 — 20
Eiserne Ofen	Stahlblech ausgemauert Gußeisen ausgemauert	15 — 20 20 — 30
Öfen	Stahl/Guß	15 — 25

**Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung (Alter) von Gebäuden
in vH des Herstellungswertes**

Alter	Jahre						
	20	40	60	80	100	150	200
5	16	7,5	5	3,8	3	2	1,5
10	38	16	10	7,5	6	4	3
15	66	26	16	11,3	9	6	4,5
20	100	38	22,7	16	12	8	6
25		51	29,7	21	16	10	7,5
30		66	38	26	20	12	9
35		82,5	46,3	31,8	24	14,7	10,5
40		100	56	38	26	17,3	12
45			66	44,3	33	20	14
50			76,7	51	38	22,7	16
55			88,3	58,5	43	25,3	18
60			100	66	48	28	20
65				73,8	54	31,3	22
70				82,5	60	35	24
75				91,3	66	38	26
80				100	72	41,3	28
85					79	44,7	30,5
90					86	48	33
95					93	52	35,5
100					100	56	38
110						64	43
120						72	48
130						81,3	54
140						91,7	60
150						100	66
160							72
170							79
180							86
190	1						93
200							100

Die technische Wertminderung bei den Außenanlagen ist nach $\frac{\text{Lebensalter}}{\text{Lebensdauer}}$ zu ermitteln.

Lebensalter Jahre	Lebensdauer								
	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	2.6	1.7	1.3	1.0	0.9	0.7	0.6	0.6	0.5
2	5.5	3.6	2.6	2.1	1.7	1.5	1.3	1.1	1.0
3	8.6	5.5	4.0	3.2	2.6	2.2	1.9	1.7	1.5
4	12.0	7.6	5.5	4.3	3.6	3.0	2.6	2.3	2.1
5	15.6	9.7	7.0	5.5	4.5	3.8	3.3	2.9	2.6
6	19.5	12.0	8.6	6.7	5.5	4.6	4.0	3.6	3.2
7	23.6	14.4	10.3	8.0	6.5	5.5	4.8	4.2	3.7
8	28.0	16.9	12.0	9.3	7.6	6.4	5.5	4.8	4.3
9	32.6	19.5	13.8	10.6	8.6	7.2	6.3	5.5	4.9
10	37.5	22.2	15.0	12.0	9.7	8.2	7.0	6.2	5.5
11	42.6	25.0	17.5	13.4	10.8	9.1	7.8	6.9	6.1
12	48.0	28.0	19.5	14.9	12.0	10.0	8.6	7.6	6.7
13	53.6	31.1	21.5	16.4	13.2	11.0	9.4	8.3	7.3
14	59.5	34.2	23.6	17.9	14.4	12.0	10.3	9.0	8.0
15	65.6	37.5	25.8	19.5	15.6	13.0	11.1	9.7	8.6
16	72.0	40.9	28.0	21.1	16.9	14.0	12.0	10.5	9.3
17	78.6	44.4	30.3	22.8	18.2	15.1	12.9	11.2	9.9
18	85.5	48.0	32.6	24.5	19.5	16.2	13.8	12.0	10.6
19	92.6	51.7	35.0	26.2	20.8	17.3	14.7	12.8	11.3
20	100.0	55.6	37.5	28.0	22.2	18.4	15.6	13.6	12.0
21		59.5	40.0	29.8	23.6	19.5	16.6	14.4	12.7
22		64.6	42.6	31.7	25.1	20.7	17.5	15.2	13.4
23		67.7	45.3	33.6	26.5	21.8	18.5	16.0	14.1
24		72.0	48.0	35.5	28.0	23.0	19.5	16.8	14.9
25		76.4	50.8	37.5	29.5	24.2	20.5	17.7	15.6
26		80.9	53.6	39.5	31.1	25.5	21.5	18.6	16.4
27		85.5	56.5	41.6	32.6	26.7	22.6	19.5	17.1
28		90.2	59.5	43.7	34.2	28.0	23.6	20.4	17.9
29		95.1	62.5	45.8	36.0	29.3	24.7	21.3	18.7
30		100.0	65.6	48.0	37.5	30.6	25.8	22.2	19.5
31			68.8	50.2	39.2	32.0	26.9	23.2	20.3
32			72.0	52.5	40.9	33.3	28.0	24.1	21.1
33			75.3	54.8	42.6	34.7	29.4	25.1	21.9
34			78.6	57.1	44.4	36.1	30.3	26.0	22.8
35			82.0	59.5	46.2	37.5	31.4	27.0	23.6

Lebensalter Jahre	Lebensdauer								
	20	30	40	50	60	70	80	90	100
36			85.5	61.9	48.0	38.6	32.6	28.0	24.5
37			89.0	64.4	49.5	40.4	33.8	29.0	25.3
38			92.7	66.9	51.7	41.9	35.0	30.0	26.2
39			96.3	69.4	53.6	43.4	36.7	31.1	27.1
40			100.0	72.0	55.6	44.9	37.5	32.1	28.0
41				74.6	57.5	46.4	38.8	33.2	28.9
42				77.3	59.5	48.0	40.0	34.2	29.8
43				80.0	61.5	49.6	41.3	35.3	30.7
44				82.7	63.6	51.2	42.6	36.4	31.7
45				85.5	65.5	52.9	43.9	37.5	32.6
46				88.3	67.7	54.4	45.3	38.6	33.6
47				91.2	69.8	56.1	46.6	39.7	34.5
48				94.1	72.0	57.9	48.0	40.9	35.5
49				97.9	74.2	59.5	49.4	42.0	36.5
50				100.0	76.4	61.2	50.8	43.2	37.5
51					78.6	63.0	52.2	44.4	38.5
52					80.9	64.7	53.6	45.6	39.5
53					83.2	66.5	51.1	46.8	40.5
54					85.5	68.3	56.5	48.0	41.6
55					87.8	70.2	58.0	49.2	42.6
56					90.2	72.0	59.5	50.5	43.7
57					92.6	73.7	61.0	51.7	44.7
58					95.1	75.8	62.5	53.0	45.8
59					97.5	77.7	64.1	54.3	46.9
60					100.0	79.6	65.6	55.6	48.0
61						81.5	67.2	56.9	49.1
62						83.5	68.8	58.2	50.2
63						85.5	70.4	59.5	51.3
64						87.5	72.0	60.8	52.5
65						89.5	73.6	62.2	53.6
66						91.6	75.3	63.6	54.8
67						93.7	76.9	64.9	55.9
68						95.8	78.6	66.3	57.1
69						97.9	80.3	67.7	58.3
70						100.0	82.0	69.1	59.5
71							83.8	70.6	60.7
72							85.5	72.0	61.9
73							87.3	73.5	63.1
74							89.0	74.9	64.4
75							90.8	76.4	65.6
76							92.7	77.9	66.9
77							94.4	79.4	68.1
78							96.3	80.9	69.4
79							98.1	82.4	70.7
80							100.0	83.9	72.0
81								85.5	73.3
82								87.1	74.6
83								88.6	75.9
84								90.2	77.3
85								91.8	78.6
86								93.4	80.0
87								95.1	81.3
88								96.7	82.7
89								98.3	84.1
90								100.0	85.5
91									86.9
92									88.3
93									89.7
94									91.2
95									92.6
96									94.1
97									95.5
98									97.0
99									98.5
100									100.0

Die technische Wertminderung bei den Außenanlagen ist nach Lebensalter : Lebensdauer zu ermitteln.

Lebensalter Jahre	Lebensdauer				
	120	140	160	180	200
2	0.9	0.7	0.6	0.6	0.5
4	1.7	1.5	1.3	1.1	1.0
6	2.6	2.2	1.9	1.7	1.5
8	3.6	3.0	2.6	2.3	2.1
10	4.5	3.8	3.3	2.9	2.6
12	5.5	4.6	4.0	3.6	3.2
14	6.5	5.5	4.8	4.2	3.7
16	7.6	6.4	5.5	4.8	4.3
18	8.6	7.2	6.3	5.5	4.9
20	9.7	8.2	7.0	6.2	5.5
22	10.8	9.1	7.8	6.9	6.1
24	12.0	10.0	8.6	7.6	6.7
26	13.2	11.0	9.4	8.3	7.3
28	14.4	12.0	10.3	9.0	8.0
30	15.6	13.0	11.1	9.7	8.6
32	16.9	14.0	12.0	10.5	9.3
34	18.2	15.1	12.9	11.2	9.9
36	19.5	16.2	13.8	12.0	10.6
38	20.8	17.3	14.7	12.8	11.3
40	22.2	18.4	15.6	13.6	12.0
42	23.6	19.5	16.6	14.4	12.7
44	25.1	20.7	17.5	15.2	13.4
46	26.5	21.8	18.5	16.0	14.1
48	28.0	23.0	19.5	16.8	14.9
50	29.5	24.2	20.5	17.7	15.6
52	31.1	25.5	21.5	18.6	16.4
54	32.6	26.7	22.6	19.5	17.1
56	34.2	28.0	23.6	20.4	17.9
58	36.0	29.3	24.7	21.3	18.7
60	37.5	30.6	25.8	22.2	19.5
62	39.2	32.0	26.9	23.2	20.3
64	40.9	33.3	28.0	24.1	21.1
66	42.6	34.7	29.4	25.1	21.9
68	44.8	36.1	30.3	26.0	22.8
70	46.2	37.5	31.4	27.0	23.6
72	48.0	38.6	32.6	28.0	24.5
74	49.5	40.4	33.8	29.0	25.3
76	51.7	41.9	35.0	30.0	26.2
78	53.6	43.4	36.7	31.1	27.1
80	55.6	44.9	37.5	32.1	28.0
82	57.5	46.4	38.8	33.2	28.9
84	59.5	48.0	40.0	34.2	29.8
86	61.5	49.6	41.3	35.3	30.7
88	63.6	51.2	42.6	36.4	31.7
90	65.6	52.9	43.9	37.5	32.6
92	67.7	54.4	45.3	38.6	33.6
94	69.8	56.1	46.6	39.7	34.5
96	72.0	57.8	48.0	40.9	35.5
98	74.2	59.5	49.4	42.0	36.5
100	76.4	61.2	50.8	43.2	37.5
102	78.6	63.0	52.2	44.4	38.5
104	80.9	64.7	53.6	45.6	39.5
106	83.2	66.5	55.1	46.8	40.5
108	85.5	68.3	56.5	48.0	41.6
110	87.8	70.2	58.0	49.2	42.6
112	90.2	72.0	59.5	50.5	43.7
114	92.6	73.7	61.0	51.7	44.7
116	95.1	75.8	62.5	53.0	45.8
118	97.5	77.7	64.1	54.3	46.9
120	100.0	79.6	65.6	55.6	48.0
122		81.5	67.2	56.9	49.1
124		83.5	68.8	58.2	50.2
126		85.5	70.4	59.5	51.3
128		87.5	72.0	60.8	52.5
130		89.5	73.6	62.2	53.6
132		91.6	75.3	63.6	54.8
134		93.7	76.9	64.9	55.9
136		95.8	78.6	66.3	57.1
138		97.9	80.3	67.7	58.3
140		100.0	82.0	69.1	59.5
142			83.8	70.6	60.7
144			85.5	72.0	61.9
146			87.3	73.5	63.1
148			89.0	74.9	64.4
150			90.8	76.4	65.6
152			92.7	77.9	66.9
154			94.4	79.4	68.1
156			96.3	80.9	69.4
158			98.1	82.4	70.7
160			100.0	83.9	72.0
162				85.5	73.3
164				87.1	74.6

Lebensalter Jahre	Lebensdauer				
	120	140	160	180	200
166				88.6	75.9
168				90.2	77.3
170				91.8	78.6
172				93.4	80.0
174				95.1	81.3
176				96.7	82.7
178				98.3	84.1
180				100.0	85.5
182					86.9
184					88.3
186					89.7
188					91.2
190					92.6
192					94.1
194					95.5
196					97.0
198					98.5
200					100.0

Die technische Wertminderung bei den Außenanlagen ist nach Lebensalter: Lebensdauer zu ermitteln.

Technische Lebensdauer von Außenanlagen

Technische Wertminderung (Alter): geradlinig

Bezeichnung	Bauart Baustoff	Jahre
1 Entwässerungs- und Versorgungseinrichtungen		
1.1 Entwässerungsanlagen		
Rohrleitungen	Beton/Stahlbeton (Schmutzwasser)	30 — 50
	Beton/Stahlbeton (Regenwasser)	40 — 60
	Steinzeug	80 — 100
	Ortbeton mit Innen- auskiesung	100
Einstieg- und Kontrollschächte	Beton/Stahlbeton	60 — 80
	Kanalklinker	80 — 100
Kläranlagen		
mechanische und biologische Anlagen		
baulicher Teil	Beton oder Stahlbeton	30 — 60
desgl. maschinelle Teile		20 — 40
Sickergruben (je nach Bau- und Bodenart)	Beton	5 — 20
Kleinkläranlagen	Beton	30 — 60
1.2 Wasserversorgungsanlagen		40 — 60
Rohrleitungen		
Rohrbrunnen	Metall- oder Kiesfilter	20 — 40
Schachtbrunnen	Beton Mauerwerk	50 — 70
1.3 Gasversorgungsanlagen:		
Hochdruckrohrleitungen	Stahl	40 — 80
Normaldruckrohrleitungen	Stahl Guß	35 — 50
1.4 Elt.-Versorgungsanlagen		
Hochspannungsfreileitungen	Kupfer/Aluminium	40 — 50
Niederspannungsfreileitungen	Kupfer/Aluminium	30 — 40
Maste	Stahl mit Betonfundament.	
	Stahlbeton	35 — 45
	Holz	10 — 20
Hochspannungskabel	Kupfer mit Blei- oder Kunststoffmantel	40 — 50
Niederspannungskabel	wie vor	30 — 40
Straßenbeleuchtungsanlagen	Stahlbetonmaste	30 — 40
2 Bodenbefestigungen		
Voraussetzung: Durchschnittliche und der Deckenart angepaßte Belastung sowie laufende Unterhaltung		
Schotterdecken ohne Oberflächenbehandlung		5
Schotterdecken mit Oberflächenbehandlung		5 — 10
Schwarzdecken mit min. 3 cm Deckschicht und ausreichendem Unterbau aus Kies, Schotter, Bitukies oder Beton	Makadam- oder hohl- raumarme Bauweise	15 — 25
Zementbetondecken min. 15 cm Stärke mit Unterbau	Beton	15 — 30
Pflaster auf Kiesbettung	Naturstein	15 — 30
Pflaster auf Betonunterbau mit Fugenvergüß	Naturstein	30 — 50
3 Einfriedigungen		
Holzzäune mit Massivsockel	Weichholz	10 — 20
einfacher Schutzanstrich	Weichholz	15 — 25
imprägniert	Hartholz	20 — 30
desgl. jedoch		5 mehr
Holzzäune mit Massivsockel:		
Drahtzäune ohne Massivsockel		
Maschendraht mit Holzpfosten (Eiche)		15 — 20
Drahtzäune mit Massivsockel		
Maschendraht mit Stahl- oder Betonpfosten		30 — 40
desgl., jedoch mit Stahlrahmen		40 — 50
Mauern max. 1/2 Stein stark	massiv	30 — 60
min. 1 Stein stark	massiv	50 — 75
4 Sonstige Anlagen		
Rohr-, Heiz- und Kabelkanäle, außen isoliert	massiv	50 — 60
Gleisanlagen		35
Signalanlagen		30
Tankanlagen		
Unterirdische (erdgelagerte) und oberirdische (durch Bauwerk geschützte) Lagerbehälter		
Tank	Stahl	30 — 50
Batterie-Behälter in Räumen	Stahl	15 — 30

Technische Lebensdauer von besonderen Betriebseinrichtungen und Gerät und jährliche vH-Sätze für technische Wertminderung (Alter)

In der Wertermittlung ist im Einzelfall festzulegen, ob Anlagen und Einrichtungen gem. DIN 276 zu den besonderen Betriebseinrichtungen oder zum Gerät zu zählen sind.
Technische Wertminderung (Alter): geradlinig

Bezeichnung	Jahre	vH
1 Einrichtungen gewerblicher Betriebe		
1.1 Verteilungsanlagen		
Dampf-, Gas-, Wasser-, Preßluft-, Öl- und Benzinleitungen, Heizungs-, Belüftungs- und Entlüftungsanlagen; elektrische Leitungen, Schalteranlagen	14 — 20	5 — 7
1.2 Kraftherzeugungsanlagen		
Kessel- und Heizungsanlagen, Kraftmaschinen, Dampfmaschinen, Dampfturbinen, Lokomobilen, ortsfeste Verbrennungsmotoren, Wasserkraftmaschinen; elektrische Maschinen und Einrichtungen, Pumpen, Gebläse, Kompressoren	17 — 20	5 — 6
1.3 Förderanlagen und Transporteinrichtungen		
Aufzüge, Hebezeuge, Kräne; Transportanlagen, Förderbänder (keine Fabrikationsfließbänder), Gleisanlagen, Weichen u. ä.	20 — 25	4 — 5
1.4 Maschinen und Fertigungseinrichtungen in der Metallbearbeitung		
Normalmaschinen		
Drehbänke, Automaten, Bohrmaschinen, Fräsmaschinen, Schneide-, Schleifmaschinen, Hobel-, Säge-, Feilmaschinen, Blechbearbeitungsmaschinen, Schweiß-, Schmiedemaschinen, Gießereimaschinen u. ä.	17 — 25	4 — 6
Spezialmaschinen		
Kompressoren, Gebläse, Prüfmaschinen, Versuchsanlagen, Diamantzentriermaschinen, nicht mechanische Schweiß- und Lötanlagen u. ä.	10 — 13 8 — 10	8 — 10 10 — 12
Hochleistungsmaschinen für Sonderzwecke		
Maschinen und Fertigungseinrichtungen in der Holzbearbeitung		
Normalmaschinen		
Gatter, Sägemaschinen, Fräs-, Bohr-, Schleif- und Putzmaschinen, Hobelmaschinen, Drehbänke	17 — 25	4 — 6
Spezialmaschinen		
Kappsägen, Kettensägen u. ä., elektrische Handhobelmaschinen, sonstige Spezialmaschinen	13 — 17 10 — 13	6 — 8 8 — 10
Hochleistungsmaschinen für Sonderzwecke		
Maschinen und Fertigungseinrichtungen in der Textilindustrie		
Normalmaschinen		
Spinnerei-, Zwirn-, Spulmaschinen-, Schär-, Bäum-, Zettel- und Schlichtmaschinen, Webstühle, Lege-, Meß-, Wickel- und Doublermaschinen, Wirk- und Strickmaschinen, Näh- und Kettelmaschinen, Veredelungsmaschinen, Druckwalzen u. ä.	17 — 25	4 — 6
Spezialmaschinen		
Maschinen der Textilfertigung mit Spezialeinrichtungen, Spezialwebstühle	13 — 17 8 — 11	6 — 8 9 — 12
Hochleistungsmaschinen vorstehender Art		
Sonstige Maschinen und Fertigungseinrichtungen		
Normalmaschinen		
Spezialmaschinen und -einrichtungen	17 — 25 13 — 17	4 — 6 6 — 8
Hochleistungsmaschinen, Apparaturen u. ä.	10 — 13	8 — 10
1.5 Werkstatteinrichtungen		
Technische Ofen, Glüh-, Härte- und Anlaßöfen, Trockenanlagen; Sandstrahlgebläse u. ä., Vermetallungsanlagen, Putzeinrichtungen; Gießereieinrichtungen, galvanische Anlagen	10 — 13 7	8 — 10 15
1.6 Werkzeuge		
Hand- und Montagewerkzeuge	5	20
Maschinelle Werkzeuge (Bohr-, Schleifmaschinen, Preßluftstamper u. ä.)	11 — 13	8 — 9
Elektrische und optische Prüf- und Meßeinrichtungen	20	5
Sonstige Prüf- und Meßeinrichtungen	8	13
Modelle	2,5	40
1.7 Büro- und Betriebsinventar		
Büro- und Betriebsmöbel	20	5
Büromaschinen	10	10
1.8 Fahrzeuge		
Lokomotiven aller Art, Loren u. ä., jedoch mit Ausnahme von Transportkarren (25 vH)	20	5
Pkw und Lkw	10	10
Pferdefuhrwerke und Geschirre	20	5

Bezeichnung	Jahre	vH
1.9 Baugerät, Baumaschinen und Einrichtungen		
Die Nutzungsdauer ist der jeweils gültigen Geräteliste für die Bauwirtschaft zu entnehmen.		
Fahrzeuge sind jedoch nur bei ständigem Einsatz im Bauwesen nach diesen Grundsätzen zu behandeln. Bei nur gelegentlichem Einsatz sind die Sätze der Gruppe 8 anzuwenden.		
2 Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes		
Möbel aus Holz	25	4
sonstige Ausstattungsgegenstände	25	4
Polstermöbel	13	8
Betten, Steppdecken, Matratzen u. ä.	20	5
Gardinen, Vorhänge; Teppiche	10	10
Orientteppiche	100	1
Bett-, Tisch-, Haushaltswäsche	5	20
Elektro- und Gasgeräte, Beleuchtungskörper	10	10
Radio- und Musikapparate	8	12
Kücheneinrichtungen	20	5
Küchengeräte	10	10
Geschirr aller Art einschl. Kristall	4	25
Geschirr aus Edelmetall	10	10
Bestecke	10	10
Bestecke aus Edelmetall	17	6
Herde und Öfen	20	5
Garten- und Korbmöbel	7	15
Gartengeräte	10	10
Büroeinrichtung	20	5
Büromaschinen	10	10
Spezialmaschinen des Gaststättengewerbes, sonstige Maschinen und maschinelle Einrichtungen sind nach den Grundsätzen des Abschnitts 1 zu behandeln		
3 Einrichtungen in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben		
3.1 Schlepper und Transportmittel		
Vierradschlepper, Einachsschlepper, Motormäher	10 — 15	7 — 10
luftbereifte Ackerwagen	15 — 20	5 — 7
3.2 Maschinen für Bodenbearbeitung, Bestellung, Düngung und Pflüge		
Schlepperpflüge	10 — 14	7 — 10
Bodenfräsen	8	12
Acker- und Netzeggen, Kultivatoren	10 — 20	5 — 7
Scheibeneggen	12	8
Walzen	17 — 20	5 — 6
Kombikrümler	10	10
Drillmaschinen für Schlepper	14	7
Kartoffellegemaschinen	10	10
Kalk- und Handelsdüngerstreuer	10 — 12	8 — 10
Stallungstreuer	10	10
Vielfachgeräte, Hackmaschinen	10 — 12	8 — 10
Maschinen und Geräte für Pflanzenschutz und Brandbekämpfung	10	10
Beregnungsanlagen	15	7
Rodungsgerät	7	15
Pflanzmaschinen, Boden- und Motorfräsen, Motorsägen, Motorwinden	5	20
3.3 Halmfruchterntemaschinen		
Gespanngrasmäher	20	5
Schlepperanbaumähwerk	12	8
Heubearbeitungsmaschinen	12 — 14	7 — 8
Feldhäcksler	8	12
Schlepperanbaulader (Front- und Hecklader)	10 — 15	7 — 10
Pick-up-Lader, Pick-up-Pressen	10 — 12	8 — 10
Ladewagen	10	10
Mähbinder (Gespannzug)	20	5
Mähbinder (Schlepperzug)	15	7
Mähdrescher	10	10
Dreschmaschinen	20	5
3.4 Hackfruchterntemaschinen		
Kartoffel-Schleuderroder	14	7
Kartoffel-Vorratsroder	12	8
Kartoffel-Sammelroder, Zuckerrüben-Sammelköpfroder	8	12
übrige Zuckerrüben-Erntemaschinen	10 — 14	7 — 10
3.5 Maschinen für die Hof- und Viehwirtschaft		
Elektromotoren	20	5
Höhenförderer	15 — 17	5 — 7
Fördergebläse	15	7
Körnergebläse	15 — 17	5 — 7

Bezeichnung	Jahre	vH
Gebälsehäcksler	14	7
Greiferaufzüge für Heu und Stroh,		
Pressen für Heu und Stroh (ohne Pick-up)	20	5
Getreidetrocknungsanlagen	15	7
Reinigungsanlage	15 — 20	5 — 7
Kartoffelsortierer und -verlader	10 — 15	7 — 10
Schrot-, Quetsch- und Mahlmühlen	20	5
Füttermuser, Rübenschneider	10 — 15	7 — 10
Häckselmaschinen, Kartoffeldämpfkolonne	15	7
Elektrofutterdämpfer	10 — 20	5 — 10
Melkmaschinenanlagen	15 — 17	5 — 7
Milchkühlanlagen mit künstlicher Kälte	10 — 15	7 — 10
Stallentmistungsanlagen, Jauchepumpen	12	8
4 Hausrat		
Bei Pauschalberechnung	33	3
Bei Einzelberechnung		
Möbel aus Holz	50	2
Polstermöbel	20	5
Betten, Steppdecken, Matratzen u. ä.	33	5
Gardinen, Vorhänge, Teppiche; Tisch-, Bett-, sonstige Ge-		
brauchs-, Leibwäsche, Kleidung	17	6
Orientteppiche	100	1
sonstige handgeknüpfte Teppiche	50	2
Elektro- und Gasgeräte; Beleuchtungskörper	20	5
Flügel, Klaviere, Streich- und Blasinstrumente	50	2
Sonstige Musikinstrumente und Apparate	20	5
Herde, Ofen	33	3
Küchengeräte, Bestecke	33	3
Bestecke aus Edelmetall	50	2
Küchen- und Tafelgeschirr, Kristall, Keramik u. ä.	10	10
Geschirr aus Edelmetall	50	2
Gartenmöbel, Gartengerät	10	10
sonstige Ausstattungsgegenstände	50	2

Ermittlung des Beschädigungsgrades von Wohngebäuden

(bearbeitet vom Bauausschuß des Deutschen Städtebundes in der brit. Zone)

Anzahl der Geschosse	Keller ¹⁾	Umfassungswände ²⁾			Geschloßdecken ³⁾		Innenwände zu		Innerer Ausbau ⁴⁾			Insgesamt
		Mauerwerk ohne Putz	Außenputz	Innenputz	zus.	ohne Putz	Deckenputz	zus.	Mauerwerk ohne Putz	Innenputz	zus.	
1	Dach nicht ausgebaut	23	7	6,5	2,5	1	10	5	7,0	4,2	12	100
	Dach ausgebaut	19	6	5,2	2	0,8	8	4,1	6,5	3,5	10	100
2	Dach nicht ausgebaut	20	6	10,1	3,8	1,6	15,5	8,7	7,8	4,2	12	100
	Dach ausgebaut	19	5	9,8	3,7	1,5	15	8,3	6,5	3,5	10	100
3	Dach nicht ausgebaut	16	4,5	11,4	4,4	1,7	17,5	9,1	8,5	4,5	13	100
	Dach ausgebaut	15	4	10,7	4,2	1,6	16,5	8,3	7,8	4,2	12	100
4	Dach nicht ausgebaut	12	3,5	12,4	4,7	1,9	19	9,1	9,9	5,2	15	100
	Dach ausgebaut	12	3	11,7	4,5	1,8	18	8,3	9,1	4,9	14	100
5	Dach nicht ausgebaut	11	3,5	13	5	2	20	9,1	10,5	5,5	16	100
	Dach ausgebaut	11	3	12,4	4,7	1,9	19	8,3	9,8	5,2	15	100
6	Dach nicht ausgebaut	11	3	13,7	5,2	2,1	21	9,5	10,7	5,8	16,5	100
	Dach ausgebaut	11	2,5	13	5	2	20	8,7	10,1	5,4	15,5	100
7	Dach nicht ausgebaut	10,5	3	14,3	5,5	2,2	22	10	11	6	17	100
	Dach ausgebaut	10,5	2,5	13,7	5,2	2,1	21	9,1	10,4	5,6	16	100

¹⁾ vollständig

²⁾ von Erdgeschoß ab

³⁾ einschließlich Balkone

⁴⁾ einschließlich Podeste in Beton, Belag und Geländer

⁵⁾ vollständig

⁶⁾ ohne Ausbau in Dach und Keller, dieser ist in den Wertzahlen für Keller und Dach bereits enthalten

⁷⁾ einschließlich Verglasung

⁸⁾ sanitäre Installation, elektr. Installation, Heizung, Fußboden, Maler- u. Schlosserarbeiten

Beispiel: Gebäude mit 3 Geschossen — Dach ausgebaut —
Anzuwenden ist Zeile 6 der Tabelle

Gebäudeteil	Wertzahl des Gebäudeteiles vH (1)	Durch Augen- schein festge- stellter Beschä- digungsgrad des Gebäudeteiles vH (2)	Schadenanteil am Gesamt- gebäude <u>Sp. 1 x Sp. 2</u>
			<u>100</u> (3)
1. Keller	15	0	0
2. Kellerdecke	4	0	0
3. Umfassungswände			
a) Mauerwerk ohne Putz	10,7	10	1,07
b) Außenputz	4,2	10	0,42
c) Innenputz	1,6	40	0,64
4. Geschoßdecke			
a) ohne Putz	8,3	20	1,66
b) Deckenputz	1,7	20	0,34
5. Innenwände			
a) Mauerwerk ohne Putz	7,8	0	0
b) Innenputz	4,2	50	2,10
6. Treppen	4	10	0,40
7. Dach	18	30	5,40
8. Türen	5	80	4,00
9. Fenster	3	60	1,80
10. Sonstiger Ausbau	12,5	80	<u>10,00</u>
			27,83
	Gesamtschadensgrad rd.		28,00 v. H.

Baupreisindex 1958 = 100

Jahresdurchschnittszahlen					
1913	29	1933	36	1953	86
1914	31	1934	38	1954	87
1915	35	1935	38	1955	91
1916	38	1936	38	1956	94
1917	47	1937	39	1957	97
1918	66	1938	39	1958	100
1919	108	1939	40	1959	105
1920	309	1940	40	1960	113
1921	520	1941	42	1961	122
1922	—	1942	46	1962	132
1923	—	1943	47	1963	139
1924	40	1944	48	1964	145
1925	49	1945	49	1965	152
1926	48	1946	53	1966	157
1927	48	1947	61	1967	
1928	50	1948	81	1968	
1929	51	1949	76	1969	
1930	49	1950	72	1970	
1931	45	1951	84	1971	
1932	38	1952	89	1972	

Vierteljahresdurchschnittszahlen

1959		1960		1961	
Februar	102	Februar	110	Februar	117
Mai	105	Mai	113	Mai	119
August	106	August	114	August	125
November	108	November	116	November	126
1962		1963		1964	
Februar	127	Februar	136	Februar	141
Mai	132	Mai	139	Mai	146
August	133	August	140	August	147
November	135	November	141	November	148
1965		1966		1967	
Februar	148	Februar	155	Februar	155
Mai	152	Mai	157	Mai	154
August	153	August	158	August	153
November	153	November	157	November	152
1968		1969		1970	
Februar		Februar		Februar	
Mai		Mai		Mai	
August		August		August	
November		November		November	

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues
Verpflichtung zur Anmietung von Garagen
im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
und im Landesbedienstetenwohnungsbau**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 12. 9. 1968 — III A 1 — 4.024.3 — 3304/68

Sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues Garagen errichtet worden und können diese nicht vermietet werden, so hat dies zur Folge, daß die in Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Garagen angesetzten Erträge nicht oder nicht in der angesetzten Höhe erzielt werden; das Bauvorhaben wird unwirtschaftlich. Es hatte sich daher die Frage erhoben, ob der Bauherr (Vermieter) öffentlich geförderter Wohnungen berechtigt sei, in den Mietverträgen über diese Wohnungen zugleich auch die Vermietung der Garage einzubeziehen, selbst wenn der Mieter an der Anmietung der Garage nicht interessiert ist. Hierzu ist — vorbehaltlich anderslautender gerichtlicher Entscheidungen — folgendes zu bemerken:

1. Grundsätzlich wird baurechtlich nur die Herstellung und Erhaltung **notwendiger Stellplätze** für Kraftfahrzeuge gefordert (§ 64 Abs. 2 BauO NW). Die Herstellung von Garagen an Stelle von Stellplätzen kann gestattet werden; verlangt werden kann sie baurechtlich nur dann, wenn es die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erfordert, oder wenn Stellplätze nicht so angeordnet und ausgeführt werden können, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt sowie das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört (§ 64 Abs. 4, Abs. 8 BauO NW).
2. Die Entscheidung, ob und in welcher Zahl Stellplätze oder Garagen geschaffen werden müssen, ist ausschließlich von den Baugenehmigungsbehörden zu treffen. Die Bewilligungsbehörden dürfen insoweit die Förderung eines Bauvorhabens nicht davon abhängig machen, daß der Bauherr an Stelle der baurechtlich geforderten Stellplätze Garagen oder mehr Garagenplätze in Garagen schafft, als ihm im Baugenehmigungsverfahren zur Pflicht gemacht worden ist.
3. Hat die Baugenehmigungsbehörde die Herstellung von Garagen nicht gefordert, wohl aber gestattet, und plant der Bauherr die gleichzeitige Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen oder Landesbedienstetenwohnungen und Garagen, so ist von der Bewilligungsbehörde bzw. im Landesbedienstetenwohnungsbau von der Wohnungsfürsorgebehörde sorgfältig zu prüfen, ob es mit Rücksicht auf die vorgesehene Belegung der Wohnungen zweckmäßig ist, die vorgesehenen Garagenplätze als Zubehörräume (Nummer 63 Abs. 4 Nr. 1 Erl. 1968) zu den öffentlich geförderten Wohnungen oder Landesbedienstetenwohnungen mit zu fördern. Wenn auch die zukünftigen Mieter der geförderten Wohnungen oder ihre Familienangehörigen vielfach Halter von Kraftfahrzeugen sind, so überwiegt doch sowohl im öffentlich geförderten wie im Landesbedienstetenwohnungsbau noch die Zahl der Mieter, die kein Kraftfahrzeug halten.

4. Ergibt die Prüfung der Bewilligungsbehörde bzw. Wohnungsfürsorgebehörde, daß kein Bedürfnis für die Schaffung von Garagenplätzen als Zubehörraum zu öffentlich geförderten Wohnungen oder zu Landesbedienstetenwohnungen besteht, so dürfen die vorgesehenen Garagen nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Teilwirtschaftlichkeitsberechnung) für die öffentlich geförderten Wohnungen oder die Landesbedienstetenwohnungen einbezogen werden. Sie sind in diesem Falle entweder als Zubehörräume zu dem sonstigen, nicht zu fördernden Wohnraum oder als Geschäftsraum zu behandeln. Soll Wohnraum mit öffentlichen Baudarlehen gefördert werden, was nur noch im SBZ-Wohnungsbau möglich ist, so ist das nachstellende öffentliche Baudarlehen nicht um den in Nummer 4 bzw. Nummer 14 DSB 1965 vorgesehenen Zuschlag zu erhöhen.

5. Ergibt die Prüfung der Bewilligungsbehörde oder Wohnungsfürsorgebehörde jedoch ein Bedürfnis für die Schaffung von Garagenplätzen als Zubehörraum zu öffentlich geförderten Wohnungen oder zu Landesbedienstetenwohnungen, wird insbesondere im Falle einer Förderung mit öffentlichen Baudarlehen das nachstellende öffentliche Baudarlehen für alle oder für einzelne öffentlich geförderte Wohnungen um den Garagenzuschlag erhöht, so ist im Bewilligungsbescheid anzugeben, zu welchen öffentlich geförderten Wohnungen oder Landesbedienstetenwohnungen Garagenplätze als Zubehörraum gehören sollen. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind in diesem Falle die bei der Schaffung von Garagen entstehenden Gesamtkosten gemäß Nummer 7 a Abs. 3 Erl. 1968 aufzuteilen.
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, auch in der Form von Garagen, erfüllen ihren Zweck, die öffentlichen Verkehrswege zugunsten des fließenden Verkehrs von parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten, nur dann, wenn sie auch tatsächlich benutzt werden. Die Entscheidung, ob von einer vorhandenen und angebotenen Stellplatzmöglichkeit Gebrauch gemacht wird, kann daher nicht allein den zukünftigen Mietern der öffentlich geförderten Wohnungen oder der Landesbedienstetenwohnungen überlassen bleiben, zu denen ein Garagenplatz als Zubehörraum gehört. Ich halte es daher nicht für rechtlich zulässig, sondern auch für erwünscht, wenn der Bauherr (Vermieter) der öffentlich geförderten Wohnungen oder der Landesbedienstetenwohnungen, zu denen Garagenplätze als Zubehörraum gehören, in den Mietverträgen über diese Wohnungen zugleich auch die Garagenplätze mitvermietet.

Zur Klarstellung der Rechtslage ist daher in den Bewilligungsbescheiden folgende Feststellung getroffen worden:

„Der Bauherr (Vermieter) ist berechtigt, die in diesem Bescheid bezeichneten Wohnungen, zu denen nach diesem Bescheid Garagenplätze als Zubehörräume gehören, zugleich mit den Garagenplätzen zu vermieten.“

7. Mein RdErl. v. 22. 4. 1966 (SMBI. NW. 2370) wird aufgehoben.

— MBI. NW. 1968 S. 1653.

Was kann man schicken?

(Die Liste ist unvollständig, sie gibt nur Anregungen)

Lebens- und Genußmittel

Bis je 1000 g

Eierteigwaren
Traubenzucker
Babynahrung
Obst und Südfrüchte

Bis je 500 g

Hartwurst } zusammen
Speck } bis 1000 g
Margarine } zusammen
Butter } bis 1000 g
andere Fette }
Nüsse
Mandeln
Zitronat
Rosinen
Backobst
Kekse, Teegebäck

Bis 300 g

Schokoladewaren

Bis je 250 g

Kaffee (in Pulverform: 50 g)
Kakao
Milchpulver
Käse
Bis je 50 g
Eipulver
Tabakpulver
(höchstens 48 Zigaretten
oder 8 Zigarren
oder 20 Zigarrillos
oder 50 g Tabak)

Gewürze aller Art, Backpulver, Soßenpulver, Puddingpulver, Suppen- und Brühwürfel nur in kleinen Mengen für den Hausgebrauch.

Die folgenden Preisangaben sind nicht als Höchstbegrenzungen anzusehen. Sie sollen nur zeigen, daß man auch ohne großen Aufwand helfen und Freude bereiten kann.

Textilien, Bekleidung und Zubehör

Bis 1,- DM

Druckknöpfe, Haken, Ösen
Nähadeln, Stopf- und Stricknadeln
Nähzubehör (Garne usw.)
Perlmutterknöpfe
Reißverschlüsse usw.

Bis 5,- DM

Babyartikel
Babywäsche
Damenstrümpfe
Herrensocken (Kräuselkrepp)
moderne Hosenträger
Schals, Tücher
Wolle

Über 5,- DM

Anoraks
Bettwäsche
Blusen
Gobleinen
Kinderkleidung
Lederhosen
Oberwäsche, Unterwäsche
Pullover
Miederwaren
Schirme (Knirpse)
Schuhe und Zubehör
waschbare Krawatten
Wolle und Wolfwaren
Kunstfasermäntel

Zugelassen sind auch alle größeren Bekleidungsstücke, wie Kleider, Anzüge, Mäntel, Röcke, Hosen, Jacken.

Lederwaren

Bis 5,- DM

Etuis
Geldbörsen
Taschenmaniküren

Über 5,- DM

Aktenfaschen, Kollegmappen
Brieftaschen

Einkaufstaschen
Geldbörsen
Handtaschen
Reiseneccessaires
Taschenmaniküren
Lederhandschuhe
Schuhe

Verschiedenes

Batterien und Birnen für Taschenlampen
Bleistifte
Minen für Kugelschreiber
Blumensamen
Gasanzünder
Haarklammern
Hygiene-, Kosmetik- und Toilette-Artikel
(wie Toilettenseife, Rasierseife, Rasier-
klingen, Gesichtswasser, Hautcreme,
Babycrème, Haarwaschmittel, Papier-
taschentücher, Toilettenpapier)
Klebstoff in Tuben
Kunstpostkarten

Nägel, Schrauben, Haken
Schulhefte
Schwämme
Feinwaschmittel
Zeichenblocks
Fahrradzubehör
Feuerzeuge
Glühbirnen
Laubsägen
Scheren, Taschenmesser
Spielsachen, Gummibälle
Tulpenzwiebeln usw.

Alle Kleinigkeiten für Küche und Haushalt (Spülbürsten, Topf-schrubber, Fensterleder, Vliesstofftücher, Einweckringe usw.), für den Garten und für den Bastler.

Die wichtigsten Bestimmungen

1. Geschenkpakete und -päckchen dürfen nur von einem privaten Absender an einen privaten Empfänger gerichtet sein. Organisationen und Firmen dürfen keine Geschenksendungen schicken.
2. Ein Paket darf 7 kg, ein Päckchen 2 kg wiegen.
3. Der Inhalt darf den Bedarf des Empfängers und seiner Familie nicht übersteigen. Bekleidung nur je ein Stück einer Art (also nicht 2 Pullover, 2 Paar Strümpfe usw.). Nicht mehr als 2-3 Bekleidungsstücke in eine Sendung! Getragene Textilien und Schuhe dürfen nur mit einer amtlichen Desinfektions-Bescheinigung versandt werden.
4. Höchstmengen für Genußmittel:

Kaffee und Kakao je	250 g	} je Sendung
Schokoladewaren	300 g	
Tabakerzeugnisse	50 g	
5. Verboten: Luftdicht verschlossene Behälter (deren Verschluß beim Öffnen verletzt werden muß, wie z. B. Konserven), Medikamente.
6. Keine schriftlichen Nachrichten, keine Zeitungen oder anderes bedrucktes Papier belegen, aber: Inhaltsverzeichnis erwünscht.
7. Auf jede Sendung schreiben: „Geschenksendung! Keine Handelsware!“ — Päckchen müssen außerdem die Aufschrift „Päckchen“ tragen.

Einzelpreis dieser Nummer 3,50 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 14,- DM, Ausgabe B 15,20 DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.