

Thema:

Gemischt genutzte Gebäude / Anbauten

Fragestellung:

Wie werden unterschiedliche Ausstattungsstandards oder Renovierungszustände bei gemischt genutzten Gebäuden berücksichtigt? Wie sind Anbauten unterschiedlicher Baujahre zu berücksichtigen?

Lösungsansatz:

Grundsätzlich ist bei gemischt genutzten Gebäuden zunächst zu prüfen, ob ein Gebäude mit mehreren unselbstständigen Gebäudeteilen vorliegt oder mehrere selbstständige Gebäude. Mehrere selbstständige Gebäude liegen vor, wenn jedes Gebäude für sich ohne das andere genutzt werden und bestehen kann.

Grundsätzlich sind bei unterschiedlich genutzten und ausgestatteten Gebäuden die einzelnen Gebäudeteile bei der Erstbewertung gesondert zu erfassen und zu bewerten. In einem zweiten Schritt sind die Werte der Gebäudeteile zu einem Gesamtwert des Vermögensgegenstands „Gebäude“ zusammenzufassen (Gebäudemix).

Für ein Gebäude ist eine einheitliche Restnutzungsdauer festzustellen. Ein Gebäude stellt einen einheitlichen Vermögensgegenstand dar, selbst wenn es in mehreren Bauabschnitten erstellt wurde. Anbauten stellen eine Erweiterung des vorhandenen Vermögensgegenstands dar und werden als nachträgliche Anschaffungskosten aktiviert, soweit die Bewertung des Gebäudes nach tatsächlichen Herstellungskosten erfolgt.

Baumängel oder Instandhaltungsstaus in einzelnen Etagen des Gebäudes sind bei der Gesamtbewertung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Die Bewertung nach einer einheitlichen Nutzung für das gesamte Gebäude ist auch zulässig, soweit dies nicht zu wesentlichen Abweichungen gegenüber der differenzierten Bewertung führt. (Vgl. hierzu auch die Fußnote 4, Anhang 5 zur Bewertungsrichtlinie: “Weist die Ausstattung in Gebäudeteilen hohe Unterschiede auf, sind die unterschiedlich ausgestatteten Gebäudeteile gesondert zu betrachten und ein Gebäudemix zu bilden.”)

Typische Anwendungsfälle:

Zusammenschluss von Gebäuden zu einheitlicher Nutzung oder Schule mit freistehender Turnhalle können selbstständige Gebäude sein.

.....