Abrißkosten und Entsorgungskosten bei der Bewertung von Gebäuden

Klaus-Dieter Stock Dr. Kornelius Gütter

1. Auflage 2000



Abriß- und Entsorgungskosten bei der Bewertung von Gebäuden Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock / Dr. agr. Kornelius Gütter

Empfehlungen zur Berücksichtigung von zukünftigen Abriß- und Entsorgungskosten bei verschiedenen Anlässen der Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen

HLBS – Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen, Sankt Augustin – Ausschuß Sachverständigenwesen –

Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock, ö.b.v. Sachverständiger Erftstraße 46 · 41460 Neuss Dr. Kornelius Gütter, ö.b.v. Sachverständiger Bischof-Wedekin-Straße 1 · 31162 Bad Salzdetfurth

1. Auflage 2000



ISBN 3-89187-036-1
Alle Rechte vorbehalten!
Zu beziehen durch:
Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14
eMail: verlag@hlbs.de · Internet: http://www.hlbs.de

3-2000

2. Definition der Abbruch- und Entsorgungskosten 3. Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Abbruchund Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung 4. Ermittlung und Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten 4.1 Systematische Gliederung 4.2 Kalkulationsdaten 4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	Inhaltsv	rerzeichnis	Seite
3. Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung 4. Ermittlung und Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten 10 4.1 Systematische Gliederung 4.2 Kalkulationsdaten 15 4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 16 4.4 Rechtsprechung 17 5. Methodische Einbindung 17 6.1 Ertragswertverfahren 18 6.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 18 6.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 20 6.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 21 6.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 22 6.5 Sachwertverfahren 23 6.6 Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	1	Problemstellung	7
und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung 4. Ermittlung und Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten 4.1 Systematische Gliederung 4.2 Kalkulationsdaten 4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteillung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	2.	Definition der Abbruch- und Entsorgungskosten	9
4. Ermittlung und Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten 4.1 Systematische Gliederung 4.2 Kalkulationsdaten 4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	3.	Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Abbruch-	
4. Ermittlung und Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten 4.1 Systematische Gliederung 4.2 Kalkulationsdaten 4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur		und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung	10
4.2 Kalkulationsdaten 4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	4.		10
4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen 4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	4.1	Systematische Gliederung	10
4.4 Rechtsprechung 5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	4.2	Kalkulationsdaten	15
5. Methodische Einbindung 5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	4.3	Allgemeine Aussagen und Feststellungen	
5.1 Ertragswertverfahren 5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	4.4	Rechtsprechung	
5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer 5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	5.	Methodische Einbindung	
5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre 5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Dateinquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	5.1	Ertragswertverfahren	
5.1.3 Betrachtung des Gesamtobjektes 5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			
5.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre 5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			
5.2 Sachwertverfahren 5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			
5.3 Modifizierter Sachwert 6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur		•	
6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen 6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur	-		
6.1 An- und Verkauf 6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			
6.2 Zwangsversteigerung 6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			
6.3 Steuerliche Anlässe 6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe) 6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			28
Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur		+ · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
und Boden sowie Gebäude) 6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur			29
6.4 Enteignungsentschädigung 6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur 30 30 30 30 30 30 31 30 30 30 31 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30	6.3.2		00
6.5 Ehe- und Erbrecht 6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur 30 30 30 30 30 30 31 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30			
6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur 30 30 31 31 32 32 33 34			
6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung 7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur 33 34 34 35 36 36 37 37 38 38 39 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30			
7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur 33 34 34 34			
7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten 7.2 Kontrollrechnung 7.3 Wertuntergrenze 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 8. Beispielrechnungen 9. Datenquellen 10. Zusammenfassung 11. Weiterführende Literatur 31 32 33 34			
7.2 Kontrollrechnung 31 7.3 Wertuntergrenze 32 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 32 8. Beispielrechnungen 32 9. Datenquellen 33 10. Zusammenfassung 33 11. Weiterführende Literatur 34			
7.3 Wertuntergrenze 32 7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 32 8. Beispielrechnungen 32 9. Datenquellen 33 10. Zusammenfassung 33 11. Weiterführende Literatur 34			
7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz 32 8. Beispielrechnungen 32 9. Datenquellen 33 10. Zusammenfassung 33 11. Weiterführende Literatur 34		•	
8.Beispielrechnungen329.Datenquellen3310.Zusammenfassung3311.Weiterführende Literatur34			
9. Datenquellen 33 10. Zusammenfassung 33 11. Weiterführende Literatur 34			
10. Zusammenfassung 33 11. Weiterführende Literatur 34		1	
11. Weiterführende Literatur 34			
The state of the s			
	12.	Arbeitsblätter zur Kalkulation der Abriss- und Entsorgungskosten	35

1. Problemstellung

Abriß- und Entsorgungskosten können, auch wenn sie erst nach längerer Zeit anfallen, einen großen Einfluß auf den Verkehrswert eines mit alten Gebäuden bebauten Grundstückes haben. In der Literatur zur Grundstücksbewertung finden sich nur an wenigen Stellen Hinweise über die systematische Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke mit einem Gebäudebestand, der ganz oder teilweise nur noch für wenige Jahre genutzt werden kann. Die wenigen in der Literatur und Rechtsprechung zu findenden Hinweise betreffen die Bewertung von Grundstücken mit abbruchreifen oder solchen Gebäuden, bei denen der Abbruch unmittelbar bevorsteht.

Für die Bewertung von Grundstücken mit für eine begrenzte, kurze Zeit noch nutzbaren Gebäuden finden sich in der Literatur so gut wie keine Hinweise darauf, ob unter diesen Umständen zukünftige Abriß- und Entsorgungskosten bei der Bewertung zu berücksichtigen sind. Auch alle diesbezüglichen Rechenbeispiele sind i.d.R. ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten ausgeführt. Verwiesen sei hier aber auf Kleiber/Simon/Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 3. Aufl. S. 847 ff.

Heißt dies, daß Abriß- und Entsorgungskosten am Ende der Nutzung **keine Auswirkung** auf den Verkehrswert haben? Haben die Marktteilnehmer das Problem der Abbruchkosten noch nicht erkannt? Wie wird **zukünftig** der Markt reagieren? Wie sind Abbruchkosten ggf. **marktrelevant** zu berücksichtigen? Welche **methodische** Vorgehensweise ist ggf. zu wählen? Wie können die Abriß- und Entsorgungskosten bei unterschiedlichen **Bewertungsverfahren** in die Wertermittlung einfließen?

Das Problem der Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten kann sich zahlenmäßig wie folgt darstellen:

Zu bewerten ist ein Grundstück:

2.000 m² Grund und Boden sowie ein altes Gebäude mit 1.300 cbm Bruttorauminhalt (gem. DIN 277 i.d.F. v. 1987)

Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes 15 Jahre

Gebäudewert nach dem Sachwertverfahren	65.000,00 DM
Gebäudewert nach dem Ertragswertverfahren	40.000,00 DM
Gebäudewert nach dem modifizierten Sachwertverfahren	50.000,00 DM

Der Grund und Boden hat einen Wert von 80,00 DM/m² = 160.000,00 DM

Bei der Ermittlung der vorstehenden Werte wurden Abrißkosten nicht berücksichtigt.

Die kalkulierten Abrißkosten einschließlich einer Asbestentsorgung betragen

51.000,00 DM

Der diskontierte Barwert der Abrißkosten, bezogen auf den Bewertungsstichtag, beträgt bei 5,00 % Verzinsung

24,532,00 DM

Die auf die eingeschätzte RND diskontierten Abrißkosten entsprechen ca. 50,0% des Gebäudewertes das sind immerhin noch ca. 12,0 % des Grundstückswertes.

Der Zinssatz für die Diskontierung der Abrißkosten sollte sich an Kapitalmarktzinsen orientieren, Zinssätze von 4,0 bis 7,0% werden für angemessen gehalten.

Der Anteil der Abbruch- und Entsorgungskosten stellt sich unter verschiedenen Voraussetzungen wie folgt dar:

Wertermittlungsergebnisse mit und ohne Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten

Restnutzungsdauer des Gebäudes:

15 Jahre

Grundstücksgröße:

2.000 m²

Bodenwert:

160,000,00 DM

Bruttorauminhalt:

1,300 m³

Zinssatz:

5,0%

							Anteil
							am
	Gebäude-		Grund-	Abriß-	abgezinste	Anteil am	Grund-
	wert	Bodenwert	stückswert	kosten	Abriß-	Gebäude-	stücks-
	(DM)	[DM]	[DM]	[DM]	kosten [DM]	wert	wert
Sachwert	65,000,00	160.000,00	225.000,00	51,000,00	24.532,00	37,7%	10,9%
Ertragswert	40,000,00	160.000,00	200.000,00	51,000,00	24.532,00	61,3%	12,3%
mod Sachwert	50.000,00	160.000,00	210.000,00	51,000,00	24.532,00	49,1%	11,7%

Die Tabelle zeigt, daß die Freilegungskosten bei allen Wertermittlungsverfahren einen erheblichen Einfluß auf das Wertermittlungsergebnis haben,

Bisher spielten Abriß- und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung kaum ein Rolle, da

1. die Abbruchkosten und insbesondere die Sortierungs-, Entsorgungs- bzw. Deponiekosten für den Bauschutt bisher wesentlich niedriger waren als heute und sich daher selbst bei einer kurzen Restnutzungsdauer der vorhandenen Gebäude durch die Abzinsung geringe Beträge ergeben, die in Ansatz zu bringen gewesen wären und daher vernachlässigt werden konnten.

- und wegen des techn. Fortschrittes eine wesentlich kürzere Nutzungsdauer der Gebäude anzuhalten ist und dadurch das Verhältnis zwischen Gebäudewert und zukünftigen Gebäudeabbruchkosten immer enger wird.
- 3. immer häufiger bebaute Flächen erstmals oder erneut überplant werden.
- vereinzelt rechtliche Vorgaben die Berücksichtigung von Freilegungskosten bei der Bewertung bebauter Grundstücke fordern (z.B. § 77 BewG, §19 (2) SachenRBerG).

Diese Empfehlungen sollen für die Sachverständigen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Bewertung von bebauten Grundstücken befaßt sind Hinweise darauf bzw. dafür geben,

- daß, bevor Abriß- und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung in Ansatz gebracht werden, eingehende Prüfungen erfolgen müssen, ob dies rechtlich zulässig und sachlich richtig bzw. wirtschaftlich sinnvoll ist
- bei welchen Bewertungsanlässen der Ansatz von Abriß- und Entsorgungskosten notwendig ist
- wie Abriß- und Entsorgungskosten sachgerecht kalkuliert bzw. ermittelt werden können
- wie und wo Kalkulationsdaten und -grundlagen zu finden sind
- wie Abriß- und Entsorgungskosten in die verschiedenen Bewertungsverfahren eingebunden werden können.

2. Definition der Abbruch- und Entsorgungskosten

Grundlage für die Ermittlung der Abbruch- und Entsorgungskosten ist die DIN 276

- 1. Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen,
 - Kostengruppe 212 Abbruchmaßnahmen (abbrechen und beseitigen),
 - Kostengruppe 214 Herrichten der Geländeoberfläche
- 2. Kostengruppe 500 Außenanlagen,
 - Kostengruppe **594 Abbruchmaßnahmen** (abbrechen und beseitigen).

Hinweis aus der Literatur:

Zu den Freilegungskosten (Herrichtungskosten) gehören auch die Baunebenkosten, z.B. die Kosten für die Abbruchgenehmigung und die Erstellung der hierfür erforderlichen Unterlagen.

3. Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung

Voraussetzung für die Entscheidung, ob zukünftige Abriß- und Entsorgungskosten bei der Grundstücksbewertung in Ansatz zu bringen sind, ist eine eingehende Überprüfung im Hinblick darauf ob,

- der Abriß der baulichen Anlagen aus technischen Gesichtspunkten (Zustand des Gebäudebestandes) in absehbarer Zeit notwendig und durchzuführen ist. Insbesondere bei steuerlichen Bewertungsanlässen dürfen Abrißkosten nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn in absehbarer Zeit auch tatsächlich mit einem Abbruch der Gebäude zu rechnen ist.
- der Abriß der baulichen Anlagen (privat- und öffentlich-)rechtlich zulässig und durchsetzbar ist.
- der Abbruch den Gepflogenheiten der Grundstückswirtschaft und des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entspricht und damit marktgerecht ist.
- der Abbruch einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspricht und erforderlich wird, um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können.
- es rentablere Formen der Nutzung des Grundstückes gibt.

Ein Abriß von Gebäuden führt i.d.R. zu einer verbesserten wirtschaftlichen Situation, wenn

- eine unrentable Grundstücksnutzung gegeben ist, ein Hinweis hierauf ist gegeben wenn die Bodenwertverzinsung größer ist als der Jahresreinertrag des Gesamtobjektes,
- ein Abbruch wirtschaftlicher als eine Umnutzung (Umbau) der vorhandenen Gebäude ist,
- der Abbruch wirtschaftlich vernünftig ist und der Bodenwert des freigelegten Grundstückes höher ist als die aufzuwendenden Freilegungskosten.

4. Ermittlung und Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten

4.1 Systematische Gliederung

Die Feststellung von Abriß- und Entsorgungskosten kann vorgenommen werden durch:

 die Einholung von Kostenvoranschlägen von Abbruchfirmen, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Angebote aufgrund der unterschiedlichen Auslastung der Firmen und Deponiemöglichkeiten stark schwanken können.

- eine detaillierte Kalkulation der Abriß- und Entsorgungskosten durch den Sachverständigen auf der Grundlage markt- und ortsüblicher Abriß- und Deponie-kosten (ggf. sind unterschiedliche Bezugsgrößen wie z.B. cbm umbauter Raum, Bruttorauminhalt (BRI) oder überbaute Fläche in qm zu beachten). Der Behandlung von "Problembaustoffen" (z.B. asbesthaltige) ist dabei besondere Beachtung zu schenken.
- 3. Kalkulation der Abriß- und Deponiekosten auf der Grundlage von pauschalen Kostenansätzen durch den Sachverständigen, dies sollte jedoch nur bei geringfügigen Abbrüchen erfolgen.

Bei der Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten sind folgende Kostenbereiche zu berücksichtigen:

- Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- 2. Ausbau der Gebäudeeinrichtungen
- Demontage- und Deponiekosten von besonderen Gebäudeteilen wie z.B. Wellasbestzementplatten oder Öltanks
- 4. Abriß des Gebäudes
- Sortieren und Verladen des Materials
- 6. Transport zur Abnahmestelle
- 7. Deponiekosten oder Abnahmepreis von Wertstoffen wie z.B. gebrochene Steine
- 8. Einebnung des Geländes
- 9. mögliche Veräußerungserlöse für Abbruchmaterial

Vor der Freilegung eines Grundstückes ist zu klären, ob und bis zu welcher Tiefe Fundamente mit abzureißen und zu entsorgen sind. Die für eine spätere Bebauung notwendige Beseitigung von Fundamenten kann die Abriß- und Entsorgungskosten deutlich erhöhen.

Findet eine Zerkleinerung des Abbruchmaterials vor Ort statt und erfolgt dies möglichst sortenrein, so ist eventuell eine Verwendung als Füll- oder Untergrundmaterial bei Baumaßnahmen möglich. In diesem Fall entfallen die Deponiekosten. Allerdings sind die Kosten der Zerkleinerung zu erfassen und mögliche Veräußerungserlöse gegenzurechnen.

Bei gut erhaltenem Eichenfachwerk können die Eichenbalken nach dem Abbruch erhebliche Veräußerungserlöse erbringen, auch diese sind den Abrißkosten gegenzurechnen.

Folgende Methoden werden überwiegend für die Kostenkalkulation angewandt:

- Pauschale Ermittlung über einen Preis pro Kubikmeter Bruttorauminhalt [DM/cbm BRI] (s. Faustzahlen)
- 2. differenzierte Ermittlung durch Splittung nach (s. Beispiel 1):
 - -- <u>Abrißkosten</u>; Preis/Kubikmeter BRI (neue DIN) volles Gebäudevolumen, incl. Verladekosten

- Deponie- und Transportkosten; Ermittlung des Schüttvolumens oder des Gewichtes für das Abrißmaterial über einen Faktor für den BRI und Ansatz eines Preises pro Kubikmeter (DM/m³) oder pro Tonne (DM/t)
- Kostenansatz für besondere Bauteile; z.B. Gebäudeeinrichtung über Arbeitskraftstunden (DM/h), Wellasbestzementplatten und befestigte Außenflächen pro Quadratmeter (DM/m²)
- Kostenansatz für Planung und Einebnung des Grundstückes

Beispiel 1

Gutachten-Nr.							
Gebäudebezeichnung:	Beispiel						
Bruttorauminhalt des Gebäudes	6.076,0	m ^a					
Abrisskosten nach Bruttorauminhalt	3,50	DM/m³			===	21.270,00	DN
Faktor zwischen Bruttorauminhalt		Ì					
und Schüttvolumen nach Abriss	0,30						
Schüttvolumen des Abrissmaterials	1.822,8	m ^a					
Transport u. Entsorgungskosten auf							
Basis des Schüttvolumens	28,00	DM/m³			=	51.040,00	DN
Besonders zu entsorgende Bauteile	oder Anla	gen:					
Wellasbestzementplatten	650,0		20,00	DM/m²	=	13.000,00	DM
Stahlsilos, etc.		t [DM/t	=	Little C Ateta (Notes)	DM
Tankanlagen		m³		DM/m³	=		DN
Hofbefestigung		m²		DM/m²	=		DM
Grundstückeinebnung	4.500,0	m²	2,50	DM/m²	=:	11.250,00	DM
					=		DN
Summe der Abriss- und Entsorgung	skosten			,,,,		96.560,00	DM
					gerundet	97.000,00	DM

- 3. detaillierte Ermittlung durch Differenzierung nach (s. Beispiel 2):
 - -- <u>Abrißkosten</u>; überschlägige Ermittlung der Wand-, Grund- und Dachflächen und differenzierter Ansatz der Abrißkosten pro Quadratmeter (DM/m²)
 - <u>Ermittlung des Schüttvolumens</u> der Wand-, Grund- und Dachflächen über Fläche x Stärke und einen Faktor für die Volumenzunahme nach dem Abriß

- -- <u>Sortierungskosten</u>; DM/cbm Schüttvolumen der Wand-, Grund- und Dachflächen
- Ladekosten; DM/cbm Schüttvolumen der Wand-, Grund- und Dachflächen
- -- <u>Transportkosten</u>; DM/cbm Schüttvolumen der Wand-, Grund- und Dachflächen
- <u>Deponiekosten</u>; DM/cbm Schüttvolumen der Wand-, Grund- und Dachflächen
- --- Kostenansatz für besondere Bauteile; z.B. Gebäudeeinrichtung über Arbeitskraftstunden (DM/h), Wellasbestzementplatten und befestigte Außenflächen pro Quadratmeter (DM/m²)
- Kostenansatz für Planung
- -- Kostenansatz für Einebnung des Grundstückes

Bei größeren Objekten sollten neben detaillierten eigenen Kalkulationen eventuell Angebote von Abbruchunternehmen eingeholt werden. Sofern eigene Kalkulationen erfolgen müssen Informationen über die Deponiemöglichkeiten in der Region und die konkreten aktuellen Kosten eingehölt werden.

Beispiel 2

Ort	Beispiel		Betrieb:	Beispiel	Gebäude:	Beispiel	Datum:	25.10.9
	Länge:	m	15,70	Breite:	m	9,60	Dotain.	20,10,0
	Höhe:	m	4,60	Dachfaktor:		0,00		
			Längsseite	Querseite	Grundfläche	Dach	Summe	
	Länge:	m	15,70		15,70	15.70	l	
	Höhe:	m	4,60		,	10,00		
	Breite:	m	9	-	9.60	9,60		
	Anzahl / Faktor:	1	2,00	2,50	1,00	1,10		
	Wandfläche	m²	144,44	110,40	150,72	165,79	571,35	
	Abrisskosten	DM/m³	8,00	8,00	10,00	10000000	57 1(65)	
	Abrisskosten	DM	1,155,52	883,20	1.507,20	1,657,92		5.203,84
	Wandstärke:	m	0,10	0,12	0.20	0.15		
	Volumen:	Faktor	2,00	2,00	1,30	2,00		
	Schüttvolumen	m³	28,89		39,19	49,74	144,31	
	Sortieren:	DM/m³	5,00		5,00	5,00	7.1.1,011	
	Aufladen:	DM/m³	2,00	2,00	2.00	2,00		
	Transport:	DM/m³	20,00	20,00	20,00	20,00		
	Deponiekosten:	DM/m³	50,00	50,00	25,00	65,00		
	Summe:	DM/m³	77,00	77,00	52,00	92,00		
	Kosten:	DM	2.224,38	2,040,19	2.037,73	4.575,86		10.878,16
					4,00,110	1.010,00		10,0,0,10
	Gesamtkosten:	Poinniel	Abbru	ich besonde	rer Bauteile	gerundet		16.100,00
2	Gesamtkosten: Gebaudeteil	Beispiel					Summe	16.100,00
2	Gebäudeteil		Längsseite	Querseite	Grundfläche	Dach	Summe	16.100,00
2	Gebaudeteil: Lange:	m	Längsseite 15,70	Querseite 9,60			Summe	16.100,00
2	Gebäudeteil	m m	Längsseite	Querseite	Grundfläche 15,70	Dach 15,70	Summe	16.100,00
2	Gebaudeteil: Länge: Höhe:	m	Längsseite 15,70	Querseite 9,60 4,60	Grundfläche	Dach 15,70 9,60	Summe	16.100,00
2	Gebaudeteil: Lange: Höhe: Breite:	m m	Längsseite 15,70	Querseite 9,60 4,60 1,20	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10		16.100,00
2	Gebäudeteil; Länge; Höhe: Breite: Anzahl / Faktor:	m m m	Längsseite 15,70	Querseite 9,60 4,60 1,20 52,99	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79	Summe 218,78	16.100,00
2	Gebaudeteil: Lange; Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche:	m m m	Längsseite 15,70	Querseite 9,60 4,60 1,20 52,99 18,00	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79		
2	Gebaudeteil: Lange; Hohe: Breite: Anzahl / Faktor: Flache: Abrisskosten:	m m m	Längsseite 15,70	Querseite 9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26		16.100,00 3.938,11
2	Gebaudeteil: Lange: Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten:	m m m m ² DM/m ²	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26		
	Gebaudeteil: Lange; Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke:	m m m m ² DM/m ²	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00	218,78	
2	Gebaudeteil: Lange: Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke: Volumen:	m m m m ² DM/m ³ DM m Faktor	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26		
	Gebaudeteil: Lange: Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke: Volumen: Schüttvolumen	m m m m ² DM/m ³ DM m Faktor	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00 3,32	218,78	
	Gebaudeteil: Lange: Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke: Volumen: Schüttvolumen Sortieren:	m m m ² DM/m ² DM m Faktor m ³	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00 3,32 2,00	218,78	
	Gebaudeteil: Lange: Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Flache: Abrisskosten: Stärke: Volumen: Schüttvolumen Sortieren: Aufladen:	m m m ² DM/m ² DM m Faktor m ³ DM/m ³	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00 1,06	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00 3,32 2,00 20,00	218,78	
	Gebaudeteil: Lange: Hohe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke: Volumen: Schüttvolumen Sortieren: Aufladen: Transport:	m m m m ² DM/m ² DM m Faktor m ³ DM/m ³ DM/m ³	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00 1,06	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00 3,32 2,00 20,00 350,00	218,78	
	Gebaudeteil: Länge; Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke: Volumen; Schüttvolumen Sortieren: Aufladen; Transport; Deponie:	m m m m ² DM/m ³ DM/m ³ DM/m ³ DM/m ³ DM/m ³	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00 1,06 2,00 20,00 350,00 372,00	Grundfläche 15,70	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00 3,32 2,00 20,00 350,00 372,00	218,78	3.938,11
	Gebaudeteil: Länge; Höhe: Breite: Anzahl / Faktor: Fläche: Abrisskosten: Abrisskosten: Stärke: Volumen; Schüttvolumen Sortieren: Aufladen: Transport; Deponie: Summe:	m m m m m m m m m m m m m m m m m m m	Längsseite 15,70	9,60 4,60 1,20 52,99 18,00 953,86 0,02 1,00 1,06 2,00 20,00 350,00 372,00	Grundfläche 15,70 9,60	Dach 15,70 9,60 1,10 165,79 18,00 2,984,26 0,02 1,00 3,32 2,00 20,00 350,00	218,78	

4.2 Kalkulationsdaten

Im Wettbewerb ohne Zeitdruck können folgende Abriß- und Entsorgungskonton incl. MwSt. - ohne Berücksichtigung von Altlasten - per 98/99 als Anhaltspunkte genannt werden:

- a) sehr große Objekte ab 25.000 cbm BRI 8,50 9,50 DM/BRI (ohne Asbestzementplatten) 5 €/n√3
- b) wie oben nur ½ Dächer Asbestzementplatten 11,00 bis 12,00 DM/BRI
- große Objekte von 5.000 bis 25.000 cbm BRI incl. ½ Dächer Asbestzementplatten 14,00 bis 22,00 DM/BRI ; M. 5 €/m 3
- (I) kleine Objekte von 2.000 bis 5.000 cbm BRI 20,00 bis 30,00 DM/BRI (ohne Asbestzementplatten)
- e) kleine, einzelne Gebäude bis 20,00 bis 40,00 DM/BRI (ohne Asbestzementplatten)

Regionale Unterschiede sind zu beachten, die genannten Beträge verstehen sich bei Zoelner mittleren Entfernung zur Bauschuttdeponie, bei größeren Entfernungen sind wegen höherer Transportkosten ggf. Zuschläge zu machen. Durch den Wettbewerb haben die Abriß- und Entsorgungskosten fallende Tendenzen.

Aufstellung über Abbruch- und Deponiekosten

Abbruchkosten	Asbestplatten incl. Entsorgung	15,00 bis 40,00 DM/m ²
	Asbestpl. unter Decken mit Gerüst incl. Entsorgu	ng bis 80,00 DM/m²
n	für Gebäude je cbm BRI (kein Stahlbeton)	2,00 bis 8,00 DM/cbm
"	incl. Entsorgung für Hofpflaster	12,00 bis 15,00 DM/m ²
n	incl. Entsorgung für Betonbefestigungen	16,00 bis 20,00 DM/m²
n	Stahlsilos zerlegen für den Abtransport	60,00 bis 90,00 DM/AKh
Leachtkosten	Container 15 cbm bis zu 5 Tage	120,00 bis 230,00 DM
н	LKW 16 t Zuladung (ca. 10 - 16 cbm)	140,00 bis 160,00 DM/h
Doponiekosten	Abbruchmaterial, Ziegelbruch	9,00 bis 11,50 DM/cbm
11	Abbruchmaterial, Beton mit 0,50-1,50 m Kanten-	
	länge	26,00 bis 32,00 DM/cbm
11	Abbruchmaterial, Asbestzementplatten	60,00 bis 170,00 DM/cbm
D	Abbruchmaterial, Sondermüll n., Schönberg	630,00 DM/cbm
n	Abbruchmaterial, Fenster, Türen, Nadelhölzer	70,00 DM/cbm
,,	Abbruchmaterial, Bauholz zum Schreddern	30,00 bis 45,00 DM/cbm

 Tankanlagen
 Spülen 5,000 l Tank
 ca. 550,00 DM

 "
 5,000 l Tank mit Sand verfüllen
 ca. 900,00 DM

 "
 pro 100 l Spülschlamm entsorgen
 ca. 90,00 DM

Preise zuzüglich Anfahrt

Entsorgung von verseuchtem Boden, je nach Art der

Verseuchung bis 1_000,00 DM/cbm

Die angegebenen Preise sind Bruttopreise (incl. 16,00% MwSt.)
Bei sehr kleinen Mengen bzw. kleinen Objekten können die genannten Obergrenzen deutlich überschritten werden. Bei kontaminiertem Bauschutt oder Bodenaushub sind im Einzelfall Untersuchungskosten zu kalkulieren. Wegen der großen Vielfalt und Unterschiedlichkeit dieser Kosten können hierzu an dieser Stelle keine weiteren Anhaltszahlen genannt werden. In derartigen Fällen sollten Kostenvoranschläge bei einschlägigen Fachlaboren eingeholt werden.

4.3 Allgemeine Aussagen und Feststellungen

Liegen die Abriß- und Entsorgungskosten unterhalb einer Schwelle von 5 v.H. des Bodenwertes des zu bewertenden Grundstückes werden Baureifmachungskosten am Grundstücksmarkt bei Verkäufen bebauter Grundstücke im allgemeinen vernachlässigt.

Da es sich bei den Abriß- und Entsorgungskosten i.S. dieser Empfehlungen um "zukünftige" Aufwendungen handelt, sind die nach den Wert- und Preisverhältnissen zum Bewertungsstichtag kalkulierten Beträge entsprechend dem Zeitraum, der bis zum tatsächlichen Abbruch vergeht, auf der Grundlage von Kapitalmarktzinsen (i.d.R. 5,0 bis 7,0 %) abzuzinsen (diskontieren).

Ist von einer zeitnahen Umwidmung oder Nutzungsänderung des Grundstückes oder einer Teilfläche einer Hofstelle auszugehen, kann die Diskontierung ggf. vernachlässigt werden. Bei der Durchführung des Ertragswertverfahren nach WertV können hinsichtlich der Diskontierung der Abrißkosten Besonderheiten gegeben sein. Hierauf wird an anderer Stelle dieser Empfehlungen hingewiesen.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten reduzieren den Bodenwert, es gibt keine negativen Gebäudewerte. Beim Abbruch einzelner Gebäude einer Hofstelle ist ggf. zu überprüfen, welche Teilfläche dem abzubrechenden Gebäude zuzurechnen ist, auf die die Kosten des Abbruches anzurechnen sind. Dies ist insbesondere für die Durchführung des Ertragswertverfahren in den verschiedenen Varianten von Bedeutung. Für die Festlegung der den Gebäuden zuzurechnende Fläche kann von der durchschnittlichen baulichen Ausnutzung der gesamten Hofstellenfläche ausgegangen werden. Im Einzelfall kann dem Abbruchgebäude eine angemessene Fläche entsprechend der örtlichen baulichen Ausnutzung zugemessen werden.

Der Bodenwert eines Grundstückes kann im Regelfall nicht negativ sein. Wenn die Abbruch- und Entsorgungskosten den Wert des freigelegten Grundstückes überateigen, wird es i.d.R. nicht zu einem Grundstücksverkehr kommen, weil ein Eigentumer nur dann ein derartig belastetes Grundstück veräußern wird, wenn er nicht zuzahlen muß.

Dies ist dann anders zu beurteilen, wenn die Sicherungspflicht oder behördliche Auflagen zu Kosten führen, die auf Dauer höher sind als die Abbruch- und Entsorgungskosten. Unter diesen Umständen wird nach Sanierung des Grundstückes dessen Wert den Sanierungskosten gegenüber stehen. Diese Differenz kann im Linzelfall auch negativ sein.

4.4 Rechtsprechung

In der Rechtsprechung zur Gebäudebewertung ist sowohl im Steuer- als auch im Zivilrecht das Problem zukünftiger Abbruch- und Entsorgungskosten noch nicht behandelt worden. Die vorliegende Rechtsprechung bezieht sich nach Kenntnis der Verfasser auf den Wert von Grundstücken, auf denen zum Bewertungsstichtag abbruchreife oder eindeutig unwirtschaftliche Gebäude stehen. (Stichwort: "Wert des freigelegten Grundstückes"). Einhellig ist hier die Rechtsprechung der Auffassung, daß in diesem Fall die Abrißkosten den Grundstückswert mindern.

86 zum Beispiel

IIGH, Urt. vom 25.6. 1964 - III ZR 111/64; im Falle einer Enteignung eine Grund-

OLG Köln, Beschl. vom 3.5.1962 - 4 W 7/1962 IIGH, Urteil vom 13.11.1970-VZR 6/70

tiol einer Wiedererrichtung der Gebäude sind nach dem Steuerrecht die Abbruchund Entsorgungskosten ggf. den Herstellungskosten des zu erstellenden Gebäudes zuzurechnen

Fio zum Beispiel Urteil BFH vom 09.02.1983 IR 29/79 Urteil BFH vom 27.01.1994 IV R 104/92 Urteil BFH vom 26.08.1994 III 76-92

5. Methodische Einbindung

Die wertmäßige Auswirkung der Abbruch- und Entsorgungskosten muß bei jedem Wertermittlungsverfahren die gleiche sein.

5.1 Ertragswertverfahren

Teilabbrüche zur weiteren wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes sind als Abschlag zum Gebäudewert unter § 19 sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dabei ist darauf zu achten, daß die Abbruch- und Entsorgungskosten in gleicherweise behandelt werden wie der Bodenwert.

Ergibt sich ein negativer Gebäudeertragswert, dann ist das Liquidationswertverfahren anzuwenden.

5.1.1 Gebäude bis 10 Jahre Restnutzungsdauer

Anwendung des "besonderen" Ertragswertverfahren (Liquidationswertverfahren gem. § 20 WertV)

- die Abrißkosten mindern den Bodenwert.

Beispiel 3

	Berücksichtigung der Abbruchkosten im E durch Subtraktion der abgezinsten A			
1	Nutzungseinheit (z.B. Stallplatz, m² usw.)		255,0 m²	
9	Prelin/Nutzungseinheit/Monat	x	5,50 DM/m²	
3	Nachhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag	= X	1.402,50 DM 12	
4	Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	=	16.830,00 DM	
b	Bewirtschaftungskosten (z. B. Rohertrag x 25 v.H. oder als %-Satz vom Herstellungswert)	30	5.000,00 DM	
0	Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	=	11.830,00 DM	7-022
1	Antell des Bodenwertes am Reinertrag Bodenwert 160.000,00 DM x Zinsf. 5,0%	260	8.000,00 DM -	المراجعة وتستبيا
ŧ	Anteil des Gebäudes am Reinertrag Restnutzungsdauer 15 //nssatz 5,0%	=	3.830,00 DM	-1000
	Vervlelfältiger/Kapitalisierungsfaktor	×	10,37965804	1
U	kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes	Ξ	39.754,09 DM	
10	Instandsetzungskosten	-	DM	
11	aonstige wertbeeinflussende Umstände	-	DM	ļ
12	Oebăudeertragswert	=	39.754,09 DM	
()	Nodenwert	+	160.000,00 DM	ļ
14	Grundstücksertragswert (ohne Abbruchkosten)	=	199.754,09 DM	
10	Abschlag für Abbruchkosten 1.300 m² á DM 39,00 = 51.000,00 DM abgezinst mit Faktor 0,48101710 bei 5,0%	8	24.531,87 DM	
LC	Grundstücksertragswert incl. Abbruchkosten	= gerundet	175.222,22 DM 175.000,00 DM	

In dem folgenden Schema (Beispiel 5) wird die Vorgehensweise des "besonderen Ertragswertverfahrens" dargestellt.

Die Freilegungskosten, die nach Ablauf der Restnutzungsdauer entstehen, sind vom Bodenwert abzuziehen, das Ergebnis ist abzuzinsen. Das sich hieraus ergebende Ergebnis ist um den kapitalisierten speziellen Reinertrag zu erhöhen.

5.1.2 Restnutzungsdauer über 10 Jahre und bis 20 Jahre

Angewendet werden sollte entweder

- das Liquidationswertverfahren (s. 5.1.1) mit Freilegungskosten (Bodenwert-

minderung) oder

 das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten, wenn die Beibehaltung der Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen zu rechtfertigen bzw. geboten ist. Bei niedrigen Bodenwerten ist die Bodenwertverzinsung entsprechend niedrig, so daß auch ertragsschwächere Nutzungen rentabel sein können.

Liegt die Bodenwertverzinsung über dem Reinertrag dann ist das Liquidationswertverfahren anzuwenden.

5.1.3 Bei Betrachtung des Gesamtobjektes sind, wenn einzelne Gebäude zum Abbruch stehen, die Abbruchkosten je nach Vorgehensweise

 abgezinst vom abgezinsten Bodenwert in Abzug zu bringen (Liquidationswertverfahren)

entweder die Differenz zwischen Bodenwert und Abrißkosten der Bodenverzinsung zu Grunde zulegen und abschließend ist dieser Differenzbetrag zum Gebäudeertragswert zu addieren.

Helapiel 4

Ex John wi By 3!

Berücksichtigung der Abbruchkosten im Ertragswertverfahren durch Bildung der Differenz aus Bodenwert und Abbruchkosten

			1
Nutzungseinheit (z.B. Stallplatz, m² usw.)	[255,00 m²	
Prois/Nutzungseinheit/Monat	× [5,50 DM/m²	
Nuchhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag	=:	1,402,50 DM 12	
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	× .	16.830,00 DM	1
6. Bowirtschaftungskosten (z. B. Rohertrag x 25 v.H. oder als %-Satz vom Herstellungswert)	~ [5.000,00 DM	7110
Nuchhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	=	11,830,00 DM	7,000
7 Anteil des um die Abbruchk, reduzierten Bodenwertes Bodenwert 160.000,00 DM x Zinsf. Abbruchk, 1-51,000,00 DM x Zinsf.	am Reinertra	9	
Bumme 109.000,00 DM x Zinsf. 5,0%		5.450,00 DM	
Antell des Gebäudes am Reinertrag Rostnutzungsdauer 15 Jahre	=	6.380,00 DM	+1.55°
Zinssatz 5,0% Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor	×	10,37965804	-1
🎚 kupitalisierter Reinertrag des Gebäudes	=	66.222,22 DM	
0 Instandsetzungskosten	: : ::::::::::::::::::::::::::::::::::	DM	1
1 nonstige wertbeeinflussende Umstände	3	DM	
2. Gobäudeertragswert	=	66.222,22 DM	
13 flodenwert 2.000 m² x 80,00 DM/m²	*	160,000,00 DM	
14 Abschlag für Abbruchkosten	æ ,	51-000,00 DM	
16 Grundstücksertragswert	= gerundet	175 222,22 DM 175 000,00 DM	

m ist der "volle" Bodenwert bei der Bodenwertverzinsung anzusetzen, dann ist der volle Bodenwert zum Gebäudeertragswert zu addieren, von dieser Summe ind dann die abgezinsten Abrißkosten abzuziehen (die beiden letzten Vorgehensweisen entsprechen dem Ertragswertverfahren gem. §§ 15-19 WertV 8)

Berücksichtigung der Abbruchkosten im Ertragswertverfahren durch Fortfall der Bodenwertverzinsung, Addition des abgezinsten Bodenwertes und Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten (Vorgehensweise gemäß § 20 WertV - Liquidationswertverfahren)

Nutzungseinheit (z.B. Stallplatz, m² usw.)		255,00 m²
2 _. Preis/Nutzungseinheit/Monat	x	5,50 DM/m²
Nachhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag	= x	1,402,50 DM 12
4. Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	=	16.830,00 DM
5. Bewirtschaftungskosten (z. B. Rohertrag x 25 v.H. oder als %-Satz vom Herstellungswert)	٠	5.000,00 DM
Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	=	11.830,00 DM
7, Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		
Bodenwert 0 DM x Zinsf. 5,0%	85	0,00 DM
8. Anteil des Gebäudes am Reinertrag Restnutzungsdauer 15 Jahre	1=1	11.830,00 DM
Zinssatz 5,0% Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor	×	10,37965804
9. kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes	=	122.791,35 DM
10. Instandsetzungskosten		0,00 DM
11. sonstige wertbeeinflussende Umstände	7-	0,00 DM
12. Gebaudeertragswert	=	122.791,35 DM
13. Bodenwert (abgezinst) 2.000 m² á DM 80,00 = 160.000,00 DM		
abgezinst mit Faktor 0,48101710 bei 5,0%	*	76.962,74 DM
14. Grundstücksertragswert (ohne Abbruchkosten)	Ē	199.754,09 DM
15. Abschlag für Abbruchkosten		
abgezinst mit Faktor 0,48101710 bei 5,0%	5:	24.531,87 DM
16. Grundstücksertragswert incl. Abbruchkosten	= gerundet	175.222,22 DM 175.000,00 DM

1.1.4 Restnutzungsdauer über 20 Jahre

Heweitung nach dem Ertragswertverfahren (Freilegungskosten spielen eine untergendnete Rolle bzw. werden von einem potentiellen Käufer nicht bedacht). Im Einzelfall Durchführung des Ertragswertverfahrens nach WertV mit Abzug der abgezinsten Abbruch- und Entsorgungskosten vom abgezinsten Bodenwert. Es sollte stets wire Überprüfung erfolgen, ob dies den Marktgegebenheiten entspricht.

1.2 Sachwertverfahren

Fullistanz steht im Vordergrund. Vorhandene Substanz wird bewertet. Von daher wird keine negativen Gebäudewerte möglich.

Knaten für Teilabbrüche zur weiteren wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes (§ 25 (WertV) - sonstige wertbeeinflussende Umstände) mindern den Gebäudesachwert; eine die Kosten erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, sind sie abzuzinsen.

Hind einzelne Gebäude aus einem Ensemble abzubrechen, so sind die Abbruchund Intsorgungskosten, wenn sie zu einem späteren Zeitpunkt anfallen, abgezinst wertmindernd beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Hall Anwendung des Liquidationswertverfahrens (komplette Freilegung des Grundeltinken) ist die Ermittlung eines Sachwertes hinfällig.



Berücksichtigung der Abbruch durch Subtraktion der abg	ikosten im Sac Jezinsten Abbri	hwert uchko	/erfa sten	hren
Gebäudenormalherstellungskosten zum Wertermit			_	
Jan Vyertermit	tlungsstichtag:			
Größe [Einh.] Preis je Einheit	Baupreisinde am Wertermi	X H_		
1,300 00 m ³ l mr basisjanr 199	Innectioba-			
2. Besonders zu bewertende Bauteile		3/100	=	236.412,00 DN
2 Pausel I				DN
Lio,ojv.n. von Zeile 1.+2.			_	00.0
4. Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				23.641,00 DN
5. Westminden			=	260.053,00 DM
Wertminderung wegen Alters: Gesamtnutzungsdauer (GND) 60Llahre				,
dade (RND) 15 lobre	- Restnutzungs-			
Entwertungsquote linear: (Ax100)(CND	o Jahre			
Enhance Face Ross: 50x[A/GND+A²/GND	= 1 =	75,0		
75,0[V.H. X 260.053,00 DM	, -	65,6	%	U APAGAMATAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN S
6. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel			•	195.040,00 DM
7 sopoline was a			- [DM
7. sonstige wertbeeinflussende Umstände				
8. Besondere Betriebseinrichtungen			-	DM
Tr.			+ -	Прм
9. Gebäudesachwert		_		
10. Außenanlagen (Einfriedung, Versorgungs-, Kanal-		=	-	65.013,00 DM
leitungen, Zuwegung, Garten) Herstellungswert, abzüglich für technische Michael				- 1
				1
sowie Baumängel und Bauschäden -eventuell als v. HSatz des Zeitwertes des Gebäudes				
65.000 DM (aus Zeile 8.) x				1
	v.H./100	ii +.		DM
11. Wert der baulichen Anlagen		-		
12. Bodenwert 2.000 m² x 80.00 px 4		=		65.013,00 DM
00'00 DW\W ₂		*	10	60.000,00 DM
Sachwert (ohne Abbruchkosten)				
4. Abschlag für Abbruchkosten		-	22	25.013,00 DM
1.300lm³ á DM				1
abgezinst mit Faktor	51,000,00 DM			1
5. Sachwert incl. Abbruchkosten	5,0%	- 0	2	4.531,87 DM
Appruchkosten				
	gerund	ot -	20	0.481,13 DM 0.000,00 DM

5.3 Modifizierter Sachwert

Vergleich der wirtschaftlichen Vor-/und Nachteile zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt.

Vergleich der Kosten zwischen dem Bewertungsobjekt und einem modernen Neubau. Somit sind auch Abbruchkosten am Ende der Nutzungsdauer als negative Reatwerte zu berücksichtigen. Die Abbruchkosten sind bei dieser mathematisch korrekten Vorgehensweise bei der Gebäudewertermittlung erfaßt.

Aber wegen Kontinuität mit den anderen Verfahren Berücksichtigung als Freilegungskosten Berücksichtigung der Abbruchkosten im modifizierten Sachwertverfahren durch Ansatz eines negativen Restwertes (abgezinste Abbruchkosten) beim Bewertungsobjekt (s. Punkt 11)

o Toma (s. Fu	,
Bewertungs	objekt (B) Ersatzobjekt (E)
Geschätzte Restnutzungsdauer RND Zinssatz Diskontierungsfaktor DFB Diskontierungsfaktor DFE Kapitalisierungsfaktor (KF) Wiedergewinnungsfaktor (WF = 1/KF)	ahre 40 Jah H. 5 v.H
Herstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermit Anzahl Nutzungseinheiten (NE) Herstellungskosten je NE z	= 132.600,00 DM
3. Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude	DIM
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr	= 132.600,00 DM x 0,05828 (WF)
Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäudes Produktionsbedinges N. J. C.	- 1.850,00 DM + 1.070,00 DM
produktionsbedingte Nachteile des Bewertungsobjektes produktionsbedingte Nachteile des Ersatzobjektes iährlicher Kostern und mit der Verlagen und mit der Verlagen und mit der Verlagen und der Verla	2.150,00 DM DM
jährlicher Kostenvorteil des Bewertungsobjektes vorläufiger Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= 4.798,00 DM x 10,37966 (KF)
1. diskontierter Restwert des Bewertungs et inte	= 49.802,00 DM
Restwert51.000,00 DM0,48102 (DFB) Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes	+ -24.532,00 DM
. modifizierter Sachwert des Bewertungsobjektes	- DM
Bodenwert 2.000 m² x 80,00 DM/m²	= 25.270,00 DM
modifizierter Sachwert des Grundstückes	+ 160.000,00 DM
	rd. 185.270,00 DM

Beispiel 8

Bewertungsobjekt (B)		Ersatzobjekt (E)
Seschatzte Restnutzungsdauer RND		40 Jahr 5 v.H. 0,14205 DFE 0,05828 WF
1. Herstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermittlungsstichtag. Anzahl Nutzungseinheiten (NE) 255,0 m² Herstellungskosten je NE x 520,00 DM/m² 2. diskontierter Restwert des Ersatzgebäudes: Restwert + DM x 0,14205 (DFE)] .	132.600,00 DM
3. Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude	= x	132.600,00 DM 0,05828 (WF)
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr	=	7.728,00 DM
 Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäudes 	•	1.850,00 DM 1.070,00 DM
 produktionsbedingte Nachteile des Bewertungsobjektes produktionsbedingte Nachteile des Ersatzobjektes 	÷	2 150,00 DM DM
9. jährlicher Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= x	4.798,00 DM 10,37966 (KF)
10. vorläufiger Kostenvorteil des Bewertungsobjektes 11. diskonlierter Restwert des Bewertungsobjektes:		49.802,00 DM
DM x 0,48102 (DFB)	(a) 1	DM
2. Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes	[DM
modifizierter Sachwert des Bewertungsobjektes		49.802,00 DM
4. Bodenwert 2.000 m² x 80,00 DM/m²	<u>*</u>	160.000,00 DM
5 modifizierler Sachwert des Grundstückes (ohne Abbruchkoslen)	=	209.802,00 DM
6. Abschlag für Abbruchkosten 1.300]m² á DM	50	24.531,87 DM
7. modifizierter Sachwert des Grundstückes	rd,	185,270,13 DM 185,000,00 DM

Die diskontierten Abbruch- und Entsorgungskosten des Bewertungsobjektes sind vom Bodenwert abzuziehen. Die ersparten Abbruchkosten beim Vergleichsobjekt am Ende der Restnutzungsdauer sind nicht gegenzurechnen, da sie aufgrund der langen Restnutzungsdauer und der damit verbundenen hohen Abzinsung zu vernachlässigen sind.

6. Die Berücksichtigung der Abrißkosten bei verschiedenen Anlässen

6.1 An- und Verkauf

Zu ermitteln ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB.

Abbruchkosten sollten nach Überprüfung, insbesondere im Hinblick auf Marktüblichkeit berücksichtigt werden. Es stellt sich somit die Frage:

Erwirbt der Käufer das Objekt in Kenntnis, daß nach Ablauf der eingeschätzten Restnutzungsdauer die Abbruchkosten anfallen? Wenn ja, dann wird er bei der Kaufpreisfindung entsprechend reagieren. In jedem Fall muß aber ein Grund dafür vorliegen, das ein Abriß des Gebäudebestandes zu vermuten bzw. absehbar ist. Da nicht auszuschließen ist, daß andere Überlegungen den Wert des Grundstückes beeinflussen - z.B. eine ganz besondere Lage - ist zu überprüfen, ob ein grundstückswertmindernder Ansatz der Abriß- und Entsorgungskosten den Marktgegebenheiten entspricht.

Die Freilegung muß einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise entsprechen. Der Abbruch ist rechtlich und tatsächlich möglich. In diesem Fall sind die kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Freilegungskosten als Abschlag vom Bodenwert in die Verkehrswertermittlung mit einzubeziehen. Als Faustregel kann gelten:

RND < 10 Jahre abgezinste Freilegungskosten bei der Bodenbewertung berücksichtigen.

RND >10 Jahre <20 Jahre Prüfung der Marktüblichkeit und dann eine dieser entsprechender Vorgehensweise

6.2 Zwangsversteigerung

Zu ermitteln ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Berücksichtigung der Abrißkosten wie vor, da ein freier Verkauf "simuliert" wird.

6.3 Steuerliche Anlässe

6.3.1 gemeiner Wert (Betriebsaufgabe)

Zu ermitteln ist der gemeine Wert gem. § 9 Abs. 2 BewG, dieser entspricht sinngemäß dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Ansatz der Abbruch- und Entsorgungskosten wie bei Ziff. 4.1., allerdings muß der Abriß der Gebäude in absehbarer Zeit zu erwarten sein.

6.3.2 Teilwert (Entnahme, Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden sowie Gebäude)

Zu ermitteln ist in beiden Fällen der Teilwert gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG. Die untere Wertgrenze des Teilwertes wird durch den Einzelveräußerungserlös, die obere durch die Wiederbeschaffungskosten gebildet.

Bei Entnahme aus dem Betriebsvermögen:

Ein Abzug der Abrißkosten vom Bodenwert ist dann vorzunehmen, wenn der Abbruch des zu entnehmenden Gebäude in absehbarer Zeit zu erwarten oder wirtschaftlich sinnvoll ist.

Bei Kaufpreisaufteilung:

Der Kaufpreis des Gesamtbetriebes ist auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aus Sicht eines potentiellen Erwerbers unter Fortführungsgesichtspunkten aufzuteilen. Dafür ist zunächst eine Verkehrswertermittlung (Zerlegungs- oder Zusammensetzungstaxe) für den Gesamtbetrieb (das verkaufte Objekt) durchzuführen. Nach deren Ergebnis ist dann i.d.R. mittels der Proportionalmethode der Kaufpreis des Gesamtbetriebes auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aufzuteilen. Hinsichtlich der Behandlung von Abrißkosten gilt das bisher Ausgeführte gleichermaßen. Die Abrißkosten sind vom Bodenwert des bebauten Grundstückes in Abzug zubringen.

Abbruchkosten für einzelne Gebäude sind bei der Verkehrswertermittlung für den Gesamtbetrieb zu berücksichtigen.

6.4 Enteignungsentschädigung

Zu ermitteln ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB oder Wert entsprechend der jeweiligen Enteignungsgesetzen.

Abbruchkosten sind bei der Wertermittlung für die Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen, da bei dieser der Gedanke der Ersatzbeschaffung zugrunde liegt (Bild der Waage). Danach ist davon auszugehen, daß der Entschädigungsbegünstigte nach erfolgter Ersatzbeschaffung wieder im gleichen Vermögenszustand (auch im Hinblick auf die Abbruchkosten) steht, in dem er vor dem Eingriff gestanden hat.

Mit der Entschädigung hat er dann z.B. die Möglichkeit, ein Grundstück mit einem vergleichbaren Gebäude mit vergleichbarer Restnutzungsdauer zu erwerben. Unter diesen Voraussetzungen hätte er nach Ablauf der Restnutzungsdauer der Gebäude des enteigneten Grundstückes ebenso die Freilegungskosten zu tragen gehabt wie später bei dem als Ersatzgrundstück erworbenen Objekt dann auch.

6.5 Ehe- und Erbrecht

Zu ermitteln ist je nach Rechtslage der Ertragswert oder der Verkehrswert. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der betriebsnotwendigen Grundstücke im Reinertrag erfaßt. Abbruchkosten sind bei betriebsnotwendigen abzubrechenden Gebäuden dann in Abzug zu bringen, wenn ein erheblicher Unterhaltungsstau gegeben ist und ein Abbruch aus technischen Gründen erforderlich wird oder eine Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist.

Ein Überbestand an Gebäuden ist auszusondern und gesondert zu bewerten. Handelt es sich bei dem Überbestand um ein Grundstück oder Teilflächen einer Hofstelle mit abbruchreifen Gebäuden, so sind hier die Abbruchkosten zu berücksichtigen. Bei einer Verkehrswertermittlung ist so zu verfahren, wie bei den zuvor genannten Anlässen.

6.6 Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Nach § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG (Bodenwertermittlung) sind Abbruchkosten vom Bodenwert in Abzug zu bringen. Beschränkungen der Abzugsfähigkeit ergeben sich aus §19 Abs. 4 Satz 2 SachenRBerG. Die Abbruchkosten (Freilegungskosten) sind unter strengen Vorgaben anteilig oder insgesamt zu berücksichtigen. Bei der Bodenbewertung ist, wenn ein alsbaldiger Abbruch erforderlich und zu erwarten ist, und soweit diese Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, ein entsprechender Abzug zu machen.

Als Untergrenze ist der Rohbaulandwert zu beachten, der sich nach §19 Abs. 4 Satz 1 ergibt, danach bemißt sich der Bodenwert mindestens nach dem Doppelten desjenigen Betrages der sich gem. § 82 Abs. 5 SachenRBerG als Entschädigungswert ergibt.

Die Abbruchkosten gehen in voller Höhe zu Lasten des Gebäudenutzers, wenn der Abbruch wegen unterlassener Instandhaltung notwendig wird. Eventuell kommt eine Beteiligung des Gebäudenutzers an den Abbruchkosten in Betracht, wenn der Abbruch wegen Strukturveränderungen ansteht. Hierbei handelt es sich aber überwiegend um rechtliche Fragen, die im Einzelfall durch Juristen zu entscheiden oder beantworten sind.

6.7 Sonstige Bewertungen, z.B. Kreditsicherung

Zu ermitteln ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB.

Abbruchkosten für Gebäude mit kurzer Restnutzungsdauer sind in jedem Fall in Abzug zu bringen, da bei einem eventuellen Verkauf der aufstehende Gebäudebestand, soweit er nur noch kurzfristig wirtschaftlich zu nutzen ist, nicht mit zur Kreditsicherung herangezogen werden kann und die Abbruchkosten den Wert des Grund und Bodens belasten.

7. Thesen zur Berücksichtigung von Abbruch- und Entsorgungskosten

7.1 Doppelerfassung von Abbruch- und Entsorgungskosten

- Bei Abzug der abgezinsten Freilegungskosten vom Bodenwert dürfen nicht gleichzeitig Abschläge vom Grundstückswert wegen baufälliger Gebäude vorgenommen werden.
- Bei kurzer Restnutzungsdauer ist zu pr
 üfen, ob das Gebäude weder einen positiven noch einen negativen Ertragswert nach Ablauf der "Nutzungsperiode" hat - ein sogenanntes "Null-Gebäude". In diesem Fall d
 ürfen keine Abbruchkosten angesetzt werden.

7.2 Kontrollrechnung

- Es ist immer eine Ertragswertberechnung bei der Grundstücksbewertung durchzuführen. Bei negativen Gebäudeertragswerten ist dann i.d.R. das Liquidationswertverfahren anzuwenden (mit kurzer Restnutzungsdauer der Gebäude)
- Bei hohen Bodenwerten für Wohnbauland im Bereich des Bewertungsobjektes (z.B. Hofstelle) ist immer die Kontrollrechnung Bodenwert ./. Freilegungskosten durchzuführen. Ist der ermittelte Liquidationswert (ohne Restnutzungsdauer der Gebäude) höher als der Grundstückssach- oder -ertragswert, so ist der Liquidationswert anzuhalten.

7.3 Wertuntergrenze

Der Grundstücksverkehrswert kann auch unter Berücksichtigung von Abbruchkosten nicht negativ sein. Sollten die Abbruch- und Entsorgungskosten den Grundstücksverkehrswert übersteigen und der Verkäufer im Einzelfall zusätzlich zum Grundstück einen Betrag an den Verkäufer zahlen, so ist dies nicht der Ausgleich für den "negativen" Grundstücksverkehrswert, sondern der Ausgleich für aufzuwendende Abbruch- und Entsorgungskosten.

7.4 Bewertung von Gebäuden mit Denkmalschutz

Die Gebäude sind - wie bei jeder Bewertung - nach ihrer Wirtschaftlichkeit zu beurteilen. Ist das Gebäude unwirtschaftlich, so ist von einem zumindest mittelfristigem Abbruch auszugehen. Entsprechend ist der Bodenwert um die diskontierten Abbruch- und Entsorgungskosten zu reduzieren.

Bei unwirtschaftlichen Gebäuden ist davon auszugehen, daß das Gebäude - wenn auch mit Mühen - aus dem Denkmalschutz entlassen wird.

Wenn keine Abbruchgenehmigung erteilt wird, so stellen die Abbruch- und Entsorgungskosten einen minimalen Ansatz dar, der als Ausgleich für die weitere Instandhaltung anzusehen ist.

8. Beispielrechnungen

Als Anlage werden zur eigenen Verwendung die im Text enthaltenen Beispiele als "Leerblätter" beigefügt:

Modellberechnung für die Kalkulation von Abriß- und Entsorgungskosten Modellberechnung Sachwertverfahren
Modellberechnung "besonderes" Liquidationswertverfahren
Modellberechnung Ertragswertverfahren
Modellberechnung modifiziertes Sachwertverfahren
Grundstückswertermittlung im Sachwertverfahren
Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren
Grundstückswertermittlung im modifiziertem Sachwertverfahren

9. Datenquellen

- 1. Empfehlung des Ausschusses "Sachverständigenwesen"
- 2. Angebote örtlicher Abbruchunternehmen
- 3. Individuelle Ermittlung entsprechend dem beigefügten Schema
- Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Band II, 3.02.2/5/1

10. Zusammenfassung

In der Literatur finden sich nur spärliche Hinweise zur Berücksichtigung von Abbruchund Entsorgungskosten. Früher waren eventuelle Abbruchkosten gering und die Restnutzungsdauer bei Gebäuden relativ hoch. Mittlerweile sind die Abbruchkosten in die Höhe geschnellt und der technische Fortschritt hat die Restnutzungsdauer vor allem von landwirtschaftlichen Gebäuden deutlich reduziert.

Bei einer Restnutzungsdauer für Gebäude von 10 Jahren und darunter sollten die abgezinsten Abbruchkosten in jedem Fall als Wertminderung bei dem Grund und Boden berücksichtigt werden.

Bei Grundstücken mit einem Gebäudebestand, der voraussichtlich noch 10 bis 20 Jahre genutzt wird ist von Fall zu Fall zu unterscheiden, ob Abbruchkosten wertmindernd bei der Bodenbewertung anzuführen sind.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten sind bei den verschiedenen Bewertungsverfahren unterschiedlich zu berücksichtigen. Im Regelfall sind die zukünftigen Kosten abzuzinsen (diskontieren). Beim Ertragswertverfahren gemäß WertV sind sie jedoch wie der Verkehrswert des Bodens zu behandeln.

Ist der Verkehrswert eines Grundstückes über das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren ermittelt, so sollte bei **hohen** Bodenwerten eine Kontrollrechnung über den freigelegten Bodenwert abzüglich Freilegungskosten erfolgen.

11. Weiterführende Literatur

Büchs

Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts,

3. Auflage, Rdrn. 3027 ff S. 1444 ff

Kleiber/Simon Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998,

§ 20 WertV Rdnr. 1 ff S. 1026 ff § 28 WertV Rdnr. 169 ff S. 1241

Zimmermann/ Heller/Kronthaler

Bewertung und Besteuerung des Grundbesitzes, 1. Auflage

1997, Rdnr. 249

Köhne

Taxationslehre, 3. Auflage, Kapitel 10

Zimmermann/ Heller Grundstücksbewertung, Deutscher Anwaltsverlag 1996

§ 5 Rdnr. 60 ff S. 184 ff

Simon/Cors/ Troll Handbuch der Grundstückswertermittlung,

3. Auflage , Verlag Vahlen, München

D 2 Rdnr. 22 ff S. 589 ff

Gerardy/Möckel Troff Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung,

Verlag moderne Industrie, München 1.3.7/19 ff (Ertragswertverfahren)

1.9.5/5 ff (SachenRBerG)

4.3.9/1 ff

A 2.5.69 (Berechnungsbeispiel)

Sprengnetter

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten,

Loseblattsammlung, Band V 6/6/3/3-11

12. Arbeitsblätter

Die Arbeitsblätter zur Kalkulation der Abriss- und Entsorgungskosten liegen in zwei Varianten vor:

- 1. Leerblätter (zur manuellen Bearbeitung) zur Berücksichtigung von Abriss- und Entsorgungskosten bei verschiedenen Wertermittlungsmethoden
- 2. EXCEL-Datenblätter und Ausdrucke mit kenntlich gemachten Eingabefeldern zur Berücksichtigung von Abriss- und Entsorgungskosten bei verschiedenen Wertermittlungsmethoden

In den zwei Versionen sind jeweils folgende einzelne Arbeitsblätter enthalten:

- 1. Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren
- 2. Berücksichtigung der Abbruchkosten bei der Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren durch Bildung der Differenz aus Bodenwert und Abbruchkosten
- 3. Berücksichtigung der Abbruchkosten bei der Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren durch Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten
- 4. Berücksichtigung der Abbruchkosten bei der Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren durch Fortfall der Bodenwertverzinsung, Addition des abgezinsten Bodenwertes und Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten (Vorgehensweise gem. § 20 WertV Liquidationswertverfahren)
- 5. Berücksichtigung der Abbruchkosten bei der Grundstückswertermittlung im modifizierten Sachwertverfahren
- 6. Berücksichtigung der Abbruchkosten bei der Grundstückswertermittlung im modifizierten Sachwertverfahren durch Ansatz eines negativen Restwertes (abgezinste Abbruchkosten) beim Bewertungsobjekt (s. Punkt 11)
- 7. Berücksichtigung der Abbruchkosten bei der Grundstückswertermittlung im modifizierten Sachwertverfahren durch Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten
- 8. Grundstückswertermittlung im Sachwertverfahren
- 9. Berücksichtigung der Abbruchkosten im Sachwertverfahren durch Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten
- 10. Beispiel 2: Kalkulation der Abriss- und Entsorgungskosten auf Basis einer detaillierten Massenermittlung
- 11. Ermittlung der Abriss- und Entsorgungskosten auf Basis pauschal geschätzter Massen

1. Leerblätter (zur manuellen Bearbeitung) zur Berücksichtigung von Abriss- und Entsorgungskosten bei verschiedenen Wertermittlungsmethoden

	Grundstücksw	ertermittiu	ing im i	rτrag	swertve	папгеп	
1.	Nutzungseinheit (z.B. Sta	liplatz, m² us	w.)				m²
2.	Preis/Nutzungseinheit/Mo	nat			×		DM/n
3.	Nachhaltig erzielbarer mt	.Rohertrag					-I _{DM}
	3	310011000000000000000000000000000000000			×	12	
4.	Rohertrag des Gebäudes	pro Jahr			=		DM
5,	Bewirtschaftungskosten (z. B. Rohertra	ag x 25 v.	H).	- 1		DM
	oder als %-Satz vom Hen % von	stellungswert	DM		DM =		DM
6.	Nachhaltig erzielbarer Ja	hresreinertra	g		×		DM
7.	Anteil des Bodenwertes a Bodenwert	m Reinertrag			-		DM
0	Anteil des Gebäudes am	Poinartena					DM
0.	Restnutzungsdauer Zinssatz	Kemeruag	Jahre %				DIVI
	Vervielfältiger/Kapitalisier	rungsfaktor	70		×		
9,	kapitalisierter Reinertrag	des Gebäude	98		и		DM
10,	Instandsetzungskosten				-		DM
11.	sonstige wertbeeinflusser	de Umständ	e		-		DM
12.	Gebäudeertragswert						DM
13.	Bodenwert	m² x		DM/m	+		DM
14.	Grundstücksertragswer	t (ohne Abbi	ruchkost	on)	a		DM
				gorun	dot		DM

	durch Bi							
1.	Nutzungseint	neit (z.B. Sta	liplatz, m² usv	w.)				m
2	Preis/Nutzun	aseinheit/Mo	nat		-	X		DM/m²
۷.	r reis/ruccuir	gacitinoivivo	liat			^		Diviriii
3.	Nachhaltig er	zielbarer mtl	Rohertrag			. #	40	DM
4.	Rohertrag de	s Gebäudes	pro Jahr			X =	12	DM
5.	Bewirtschaftu	ingskosten (a	z. B. Rohertra	ig x 25 v	.H.)			DM
	oder als %-S	atz vom Hers]% von	tellungswert	DΜ		DM =		DM
6.	Nachhaltig er	zielbarer Jal	nresreinertraç	9		=		DM
7.	Anteil des un	die Abbruch	nk. reduzierte	n Boder	wertes am	Reinertra	ng	-
	Bodenwert J. Abbruchk.	7.5	DM x Zinsf. DM x Zinsf.					-
	Summe		DM x Zinsf.		%			DM
8.	Anteil des Ge		Reinertrag					DM
	Restnutzung: Zinssatz	sdauer		Jahre %				
	Vervielfältige	r/Kapitalisier	ungsfaktor	70		X		
9.	kapitalisierte	r Reinertrag (des Gebäude	S		=		DM
10.	Instandsetzu	ngskosten				() (e)		DM
11.	sonstige wer	beeinflusser	de Umstände			12		DM
12.	Gebäudeertra	agswert				=		DM
13.	Bodenwert		m² x		DM/m²	+		DM
14.	Abschlag für	Abbruchkost	en					DM
15.	Grundstücks	sertragswer				я		DM
					gerundet			DM

	durch Subtraktion de	r abge	zinsten Abb	oruchkos	ten	
1.	Nutzungseinheit (z.B. Stallplatz, m² usw	/_)				m²
2.	Preis/Nutzungseinheit/Monat			х		DM/m²
3.	Nachhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag			i e	10	DM
4.	Rohertrag des Gebäudes pro Jahr			= E	12	DM
5,	Bewirtschaftungskosten (z. B. Rohertra oder als %-Satz vom Herstellungswert	g x 25 v	H.)			DM
	% von	DM		DM =		DM
6.	Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag					DM
7.	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag Bodenwert DM x Zinsf.		%	-		DM
8.	Anteil des Gebäudes am Reinertrag			=		DM
10	Restnutzungsdauer Zinssatz Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor	Jahre %		×		
9,	kapitalisierter Reinertrag des Gebäude	S		=		DM
10,	Instandsetzungskosten					DM
11.	sonstige wertbeeinflussende Umstände		- *	- 1		DM
12.	Gebäudeertragswert			- [DM
13.	Bodenwert m² x		DM/m²	* E		DM
14.	Grundstücksertragswert (ohne Abbruch	kosten)		- [DM
15.	Abschlag für Abbruchkosten m³ å DM	=				
	abgezinst mit Faktor	bei		% -		DM
16.	Grundstücksertragswert Incl. Abbruc	hkoste	n	=		DM
			gerundet			DM

	Ro	i i oruali denwerte	e und Sub	traktio	rzinsung, Add n der abgezin	aition des a	pgezinste	n
	(Vor	aehensw	s unu sub eise aemä	(raktio)	NertV - Liquid	sten Abbru	chkosten	
			J. goma	3 20 1	- Elquit	ationswell	verianren	
	N. C.	1 1 11 1 10						
1	. Nutzungse	inheit (z.B.	Staliplatz, m²	usw.)				m²
2	. Preis/Nutz	unaseinheit	Monat	-				
Ē	TOIDITIGE	angoemmen.	I			×		DM/n
3	Nachhaltig	erzielbarer	mtl.Rohertra	g	-	=		Пом
						×	12	- Divi
4	Rohertrag	des Gebaud	les pro Jahr			=		DM
5	Bewirtscha	ftungskosto	n (z. B. Rohe					
_	oder als %	-Satz vom F	lerstellungsw	entert	o v.H.)	-		DM
		% von				DM =		DM
						-		LOIVI
_								
6	Nachhaltig	erzielbarer	Jahresreiner	trag		=		DM
7	Anteil des	Rodenwerte	l s am Reinert	100				
	r unton doo	Jouchweite	am ivemen	ay				4
	Bodenwert		DM x Zinsf.					- MCI
								- ISIVI
_8.			m Reinertrag			=		DM
	Restnutzur Zinssatz	gsdauer		Jahre				
-		or/Kanitalie	l ierungsfaktor	%				
_	Vervienani	entapitalis	lerungsiaktoi	1		X		
9.	kapitalisien	er Reinertra	g des Gebäu	ıdes				DM
								DIVI
10.	Instandsetz	ungskosten						DM
11	constine	Mb = +1 = 0	1.11					
11.	sonstige we	rtbeeintiuss	ende Umstäi	nde		1		DM
12.	Gebäudeer	ragswert						DM
								DM
13.	Bodenwert	(abgezinst)						+
		m² á DM		=				
	abgezinst n	it Faktor		bei%		4 ,		DM
1/	Grundetüek	nortrogowe-	(abaa Abba		L,			
14.	Unustuck	scruagswer	t (ohne Abbri	Jenkoster	ור	=		DM
15.	Abschlag fü	r Abbruchko	sten					
		m³ á DM		=				
	abgezinst m	it Faktor		bei%				DM
6	Grundetiisi	COMPOSIT	ontinal AL'					
٠.	O U U U U U U U U U U U	Seruagsw	ert incl. Abb	rucnkost	en	=		DM
					gerundet			DM

Bewertungsobje	ekt (B)	Ersatzobjekt (E)
Geschätzte Restnutzungsdauer RND Zinssatz Diskontierungsfaktor DFB Diskontierungsfaktor DFE Kapitalisierungsfaktor (KF) Wiedergewinnungsfaktor (WF = 1/KF)		Jahre v.H. DFE
Herstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermittlun Anzahl Nutzungseinheiten (NE) Herstellungskosten je NE DM/m diskontierter Restwert des Ersatzgebäudes:		g:DM
Restwert DM x (DFE)	- [DM
3. Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude	= [×	DM (WF)
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr	= [DM
5. Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes6. Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäudes	+	DM DM
7. produktionsbedingte Nachteile des Bewertungsobjektes8. produktionsbedingte Nachteile des Ersatzobjektes	<u>.</u>	DM DM
9. jährlicher Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= X	DM (KF)
0. vorläufiger Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	- [DM
diskontierter Restwert des Bewertungsobjektes: Restwert	+	DM
Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes	7 P 1	Прм
3. modifizierter Sachwert des Bewertungsobjektes	-	0,00 DM
Bodenwertm² xDM/m²	+ _	DM
i. modifizierter Sachwert des Grundstückes	=	DM
	rd.	DM

					• 11 01 0	ungst	bjekt			achwer bruchko		
						Bewe	rtungsob	ekt (E	3)	Ersatzo	phiek	(E)
N	Gesc	hätzt	e Restnutzu	manda						I STATES	- OJCK	(L)
I	Zinss	atz	- NOOMINIZE	ingsdader	KND		Jahr	e				Jah
I	Disko	ntier	ungsfaktor [DEB			v.H.					v.H.
1	Disko	ntieri	ungsfaktor I)FF			DFB	8	_			
I	Kapita	alisie	rungsfaktor	(KE)			KF					DFE
l	Wied	ergev	vinnungsfak	tor (WF =	1/KF)		IKF		-			WF
ľ					-		-	_			- 5	2000
I	1. Herste	ellung	swert des E	rsatzgebä	udes z	um W	ertermittle	inass	ticht	ou.	-	
1	Herete	llusa	zungseinhe skosten je l	iten (NE)	_			1		ay.	1	
	riciate	ilung	skosten je i	NE >	۲.				=			DM
	2. diskon	tierte	Restwert o	doc Econts				- 1			-1	2141
	Restw	ert	ricstwerr	DM	gebau	des:						
					-		(DFE		2			MC
_	Kapital	aufw	and für das	Ersatzgeb	ăude			10				
							-	- 1	=		100	M
-	4 10 11								Х		(1	WF)
	4. Kapita	kost	en des Ers	atzgebäud	des / J	ahr		-	<u> </u>	_		
				1.	1.0		1	- 1	-		_J ^D	M
	6 Rewirts	chaft	ungskosten	des Bewe	rtungs	objekte	es		· r		70	М
	- Commo	ciiaii	ungskosten	des Ersatz	zgebāi	ıdes			+		_	M
1	7. produkt	ionsb	edingte Na	chtoile des	0-			1			-	22.0
1	3. produkt	onsb	edingte Na	chteile des	Erect	rtungso	objektes				DI	M
								-			DI	V
Ś	jahrliche	r Kos	stenvorteil d	es Bewert	unasol	niektes	-		-			
					300.	Jenies		X	-		DI	2.4
^	are altre to		175				1	^	+		(K	F)
u	voriauti	ger K	ostenvorte	il des Bev	vertun	gsobje	ktes	1 .	г		TON	
								1	-		70"	
-	Restwert	T.	Restwert des	S Bewertur	ngsobje	ektes:					+	
		-		DM			(DFB)	+			DM	, 1
2.	Instands	etzun	gskosten de	as Rowarts	100000						1	
								-			DM	
3.	modifizie	rter	Sachwert d	es Bewer	tunne	nhiakt	20		_			
_		- 5			· · · · · · · · ·	onlevu	38	=	ᆫ		DM	
	Bodenwe	rt		m² x			DM/m²	-	-			
							DIVINIT	+	_		DM	
	modifizio	rter S	Sachwert de									\dashv
J		101	aciiwert di	es Grunds	stücke	S		=			IDМ	-
								pol.			110100	-
1								rd.			DM	- 1

				Bewertungs	objekt (B)		Ersatzobjekt	(E)
-	Geschätzte F	Restructzungs	dauer RND		Jahre	+		Jahre
	Zinssatz	l	I		v.H.	+-		v.H.
	Diskontierun				DFB	1-		1000
	Diskontierun							DFE
	Kapitalisieru		(WF = 1/KF)		KF	-		
-	vviedergewir	lurigsiaktor	(VVF = 1/KF)					WF
1.	Herstellungs	wert des Ersa	atzgebäudes zu	 m Wertermitt	ungsstichtag:	-		
	Anzahl Nutzu	ingseinheiter	n (NE)					
	Herstellungs	kosten je NE	x			=		DM
2	diskoptiodor	Dontwort do	. Castart B. d			-		
-	Restwert +	Resiwert des	s Ersatzgebäud DM x	es:	(DFE)	12		ΙОМ
_	Trockwort .		DIVI X		(DFE)	Ť		DIVI
3.	Kapitalaufwa	nd für das Er	satzgebäude			=		DM
						x		(WF)
4.	Kapitalkoster	des Ersatzg	jebäudes / Jahr			-		рм
		Common transcription						
			es Bewertungs			-		DM
6.	Bewirtschaftu	ingskosten d	es Ersatzgebäu	ides		+		DM
7	nroduktionsh	edinate Nact	nteile des Bewe	dunasahiekte		1.		ЬМ
			teile des Ersat		1	12		DM
						H		D.W.
9.	jährlicher Kos	tenvorteil de	s Bewertungso	bjektes		=		DM
						X		(KF)
10.	vorläufiger h	ostenvortei	l des Bewertu	ngsobjektes		=		DM
44	discount and		L					
11.	Restwert	Restwert des	Bewertungsob	jektes:	(DFB)	+		DM
-	KOSIWOII		DM X		(DEB)	-		DM
12.	İnstandsetzu	ngskosten de	s Bewertungso	bjektes				DM
13.	modifizierter	Sachwert d	es Bewertung	sobjektes		-		DM
14.	Bodenwert		m² x		DM/m²	+		DM
15.	modifizierter	Sachwert de	s Grundstückes	(ohne Abbru		-		DM
		2.1.40.		12:	[Ť		JUNI
16.	Abschlag für		en					
4		m³á DM		=				
	abgezinst mit	raktor		bei		-		DM
17.	modifizierter	Sachwert d	es Grundstücl	(es				ĺрм
			W.					
						rd.		DM

1	2. Besonders zu	bewerte	nde Bau	teile				/100			DM
			nue bau								DM
1	Baunebenkos	sten		v.H. von Zeile	1.+2.				+		DM
4	l. Herstellungs	wert am	Wertern	nittlungsstich	tag				=		ОМ
			7					_	15		DM
5	. Wertminderur	ng wegen	Alters:								
_	Gesamtnutzu	ngsdauer			Jahre	-	Restnutzungs-				_
L	dauer (RND)		Jahre	= fik. Alter (A)			Jahre				_
_	Entwertungsq		linear:	(Ax100)/GND			=	===	1%		
_		nac		50x(A/GND+A	'/GND']		=		%		-
	Entwertungsq		v.H. x		DM				-		DM
6	. Wertminderur	ng wegen	Bausch	aden und Baun	nängel	+			-		DAA
					3	Ť			-		DM
_/	sonstige werth	peeinfluss	ende Ur	mstände		1			-		DM
8	Besondere Be	triebsein	richtung	en		+					
				77					+		DM
9.	Gebäudesach	wert		-		i		-	= [Прм
10.	Außenanlager	(Finfried	luna Va	reorgunge Va		j					
-	leitungen Zuw	regung G	arten) L	lerstellungswei	nai-	4					
	abzüglich für t	echnische	e Wertm	inderung infolg	e Alter	+		_	-	-	
	sowie Bauman	gel und E	Bauscha	den -eventuell	C / IIICI	+			-		
	als v. HSatz	des Zeitw	ertes de	s Gebäudes	-	+	-	- 1	1		1 1
		DM (aus			-	١	/.H./100		+		IDM
	reserved with					T		-			DIVI
11.	Wert der bauli	chen Anla	agen				-		= [DM
2	Bodenwert	775	m² x		D14/ 1	1					
-	DOGC, MCIT		10 X		DM/m²	+		-	+ L		DM
						t					
3.	Sachwert					Ī			= E		DM
				. 1		1					- 100.00
_				- "	1	1	geru	ndet			DM

_	В	erücksi	chtiqu	ına der Ahl	ruchk	7	ten im Sach		T	400,000	
_		dure	ch Sub	traktion de	r abge:	ziı	nsten Abbru	chko	/er ste	rahren n	
	The service of the	_	-		_	+			1		
1	Gebäudenorn	nalherste	llungsk	osten zum We	rtermittlu	ng	sstichtag:				
						Ī	Baupreisindex		t	-	-
	Größe	(Einh.)	-	Preis je Einh		1	am Wertermitt	-			15
		ma	1x	im Basisjahr	1995		lungsstichtag		T		
2	Besonders zu	bewerter	J^ nde Bai	iteile	DM/m ³	٦×		/100	1 =		DI
				atone .	-	-		_	1		DI
3	Baunebenkost	en		v.H. von Zeile	1+2	H		-	1		
					1				+		DI
4.	Herstellungsv	vert am	Werter	nittlungsstich	tag						
	140			3	1	L			=		DN
5.	Wertminderung	g wegen	Alters:		1	H			-		
	Gesamtnutzun	gsdauer	(GND)		Jahre	-	Restnutzungs-		-		
	dauer (RND)		Jahre	= fik. Alter (A)			Jahre	-		1	
	Entwertungsqu	ote	linear:	(Ax100)/GND			E		%	-	
		nac	h Ross:	50x[A/GND+A	2/GND21	Н	2		1%		
	Entwertungsq.		v.H. x		DM '			_	70		
^	147					Н		-	-		DM
0.	Wertminderung	wegen	Bausch	äden und Baur	nängel	П					Inv
						1					DM
1.	sonstige wertbe	einfluss	ende Ur	mstände		Ħ					1014
0	Donnel D					1			-		DM
0.	Besondere Betr	iebseinri	ichtunge	en		u			+		
0	0-1-4					T		_	-		DM
9.	Gebäudesachv	vert				Ħ			= 1	_	1014
2	A. 0 1					T		_	-		DM
U. 1	Außenanlagen (Einfried	ung, Ve	rsorgungs-, Ka	nal-	1			-		_
- 112	enungen, zuwe	gung, G	arten) H	erstellungewa	4	1			- 1		
	abzüglich für ted	chnische	Wertm	inderung infolg	e Alter	T		-	-		
- 5	owie Baumang	el und Bi	auschäd	den -eventuell		T					_
۴	ils v. HSatz de	S Zeitwe	rtes de	s Gebäudes		ľ					
+		OM (aus	Zeile 9.) ×		٧	.H./100		+		DM
V	Vert der baulich	on Anta	222			I					DIVI
	vort der baulich	en Aniaç	gen						= [DM
P	odenwert	_							-		Divi
	COCHWEIT		m² x		DM/m²				+		IDM
S	achwert (ohne	Abbrushi						0.500			DIVI
_	donner (onle	Appruchi	kosten)						= [DM
A	bschlag für Abb	ruchkoo							-		- Divi
T	Im	a DM	ten						- 1		1
a	ogezinst mit Fal	ctor			=	L					
1	J				ei	L			-		DM
Т		_	\rightarrow								
S	schwert incl. A	bbrucht	ostor		_						
ř.	1	- W. GUIII	ostell						•Г		DM
								- 1	-		
							gerun	Court of the last			

		-	-		
		Ort			
Datum:		Betrieb:			
1 *	_	Gebäude:			
Desit		Dachfaktor.			
Ust-					
none: m		J			
Länge; m	Längsseite	Querseite	Grundfläche	Dach	Summe
Usta.					Jannie
Desit-					
Anzahi / Faktor:					
Wandfläche: m²					
_Abriss DM/m²					
Abrisskosten DM					
141					
Volumen: Faktor					
Schüttvolumen m³					
Sortieren: DM/m²					
Aufladen: DM/m³					
Transport: DM/m³					
0					
· ·					
16:-2					
Gesamtkosten: DM					
ousamtkosten:					rd.
	Abbru	ch besond	erer Bautei	le	10.
	Längsseite		Grundfläche	Dach	Summe
Date				DUCH	Summe
D					
Anzahl / Faktor: m					
Principle -					
r-tache: m³					
Ahries District					
Abriss DMm²					
Abrisskosten: DM				10	
Abrisskosten: DM Stärke: m					
Abrisskosten: DM Starke: m Volumen: Faktor					
Abrisskosten: DM Stärke: m Volumen: Faktor Schuttvolumen m³					
Abrisskosten: DM Stärke: m /okumen: Faktor Schüttvolumen m² Sottleren: DM/m²					
Abrisskosten: DM Stärke: m /okumen: Faktor Schlütvolumen m² Sottleren: DM/m² utfladen: DM/m²					
Abrisskosten: DM Stärke: m //okumen: Faktor Schildtvolumen m³ Schildtrolumen m³ Sottlieren: DM/m³ unfladen: DM/m³ ransport: DM/m³					
Abrisskosten: DM Starke: m //okumen: Faktor Schittvolumen m³ Schittren: DM/m³ utiladen: DM/m³ ransport: DM/m³ eponie: DM/m³					
Abrisskosten: DM Stärke: m /okimen: Faktor Schitkvolumen m Sortieren: DM/m kurladen: DM/m ransport: DM/m umme: DM/m umme: DM/m					
Abrisskosten: DM Stärke: m r/okumen: Faktor schuttvolumen m³ schuttvolumen DM/m³ unladen: DM/m³ ransport: DM/m³ eponie: DM/m³					

		Massen			
Gutachten-Nr.					
Gebäudebezeichnung:	Beispiel				
Bruttorauminhalt des Gebäudes		m³,			
Abrisskosten nach Bruttorauminhalt		DM/m³		=	DM
Faktor zwischen Bruttorauminhalt und Schüttvolumen nach Abriss					
Schüttvolumen des Abrissmaterials		m³			
Transport u. Entsorgungskosten auf					
Basis des Schüttvolumens		DM/m³	-	=	DM
Besonders zu entsorgende Bautei	e oder An	lagen:			
Wellasbestzementplatten		m²	DM/m²	=	DM
Stahlsilos, etc.		t	DM/t	=	DM
Tankanlagen		m³	DM/m³	=	DM
Hofbefestigung		m²	DM/m²	=	DM
Grundstückeinebnung		m²	DM/m²	=	DM
				=	DM
Summe der Abriss- und Entsorgur	gskosten				DM
				gerundet	DN

2. EXCEL-Datenblätter und Ausdrucke mit kenntlich gemachten Eingabefeldern zur Berücksichtigung von Abriss- und Entworgungskosten bei verschiedenen Wertermittlungsmethoden

Grundstückswertermittlung im Ertrags Eingabefelder grau unterleg		erfahren
Nutzungseinheit (z.B. Stallplatz, m² usw.)		265,0]m*
2. Preis/Nutzungseinheit/Monat	х	6,60 DM/m²
3. Nachhaltig erzielbarer mtl,Rohertrag	=	1.402,60 DM
4. Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	× =	12 16.830,00 DM
5. Bewirtschaftungskosten (z. B. 25,0% v. RoE)	% -	0,00 DM
oder als %-Satz vom Herstellungswert 2,0 % von	DM =	5.000,00 DM
6. Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	(m)	11.830,00 DM
7. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag Bodenwert DM x Zinsf. %	():	8.000,000 DM
Anteil des Gebäudes am Reinertrag Restnutzungsdauer Jahre	=	3.830,00 DM
Zinssatz 5,00 % Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor	x	10,3797
9. kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes	=	39.754,09 DM
10. Instandsetzungskosten	×	0.00 DM
11. sonstige wertbeeinflussende Umstände	27	0.00 DM
12. Gebäudeertragswert	===	39.754,09 DM
13. Bodenwert 2.000 m² x	+	160.000,00 DM
14. Grundstücksertragswert (ohne Abbruchkosten) gerundet	•	199.754,09 DM 200.000,00 DM

Berücksichtigung der Abbruchkosten im Ertragswertverfahren durch Bildung der Differenz aus Bodenwert und Abbruchkosten

Eingabefelder grau unterlegt

Liligabeleidel	grad drittering		
1, Nutzungseinheit (z,B, Stallplatz, m² usw,)			255,00 m²
2. Preis/Nutzungseinheit/Monat	27	x	5,50 DM/m²
3 _s Nachhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag		×	1.402,50 DM 12.00
4, Rohertrag des Gebäudes pro Jahr		Ê	16.830,00 DM
Bewirtschaftungskosten (z, B, 25,0% v. RoE) oder als %-Satz vom Herstellungswert	0,00	% -	0,00 DM
2,0 % von	250.000,0	-DM =	5.000,00 DM
Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag		=	11.830,00 DM
7. Anteil des um die Abbruchk, reduzierten Bode Bodenwert 160.000,00 DM x Zinsf, Abbruchk. 51.000,00 DM x Zinsf,		inertrag	5.450,00 DM
Summe 109.000,000 DM x Zinsf.	70		
8. Anteil des Gebäudes am Reinertrag Restnutzungsdauer Zinssatz 15 Jahre 5,00 %		-	6.380,00 DM
Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor		x	10,3797
9, kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes		=	66.222,22 DM
10. Instandsetzungskosten		34	0,00 DM
11. sonstige wertbeeinflussende Umstände		25	0,00 DM
12, Gebäudeertragswert		= ;	66.222,22 DM
13. Bodenwert 2.000 m² x (1.11).	DM/m²	*	160.000,00 DM
14. Abschlag für Abbruchkosten		20	51.000,00 DM
15. Grundstücksertragswert	gerundet	=	175.222,22 DM 175.000,00 DM

Berücksichtigung der Abbruchkosten im Ertragewertverfahren durch Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten

Eingabefelder grau unterlegt

	Management		
1. Nutzungseinheit (z,B, Stallplatz, m² usw.)			265,0]m²
2. Preis/Nutzungseinheit/Monat		x	6,60] OM/m²
3. Nachhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag		=	1.402,5]DM
4. Rohertrag des Gebäudes pro Jahr		× =	12 16.830,0 DM
5. Bewirtschaftungskosten (z. B. 25,0% v. RoE)	0,00	% -	MQ[00,0
oder als %-Satz vom Herstellungswert 2,0 % von	250.000,0	DM =	5.000,00 DM
			3.000,00 EM
6. Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag		=	11.830,00 DM
7. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag Bodenwert DM x Zinsf.	al 0/		0.000.00100.
	11/90	3	8.000,00 DM
Anteil des Gebäudes am Reinertrag Restnutzungsdauer Jahre		=	3.830,00 DM
Zinssatz 5,00 % Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor		×	10,3797
9 kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes		×	39.754,09 DM
10. Instandsetzungskosten		*	0,00]DM
11. sonstige wertbeeinflussende Umstände		23	0,00 DM
12. Gebäudeertragswert		=	39.754,09 DM
13. Bodenwert 2.000 m² x	DM/m²	346	160.000,00 DM
14. Grundstücksertragswert (ohne Abbruchkosten)		=	199.754,09 DM
15. Abschlag für Abbruchkosten			1001101100
1.300 m³ á DM 39,00 = abgezinst mit Faktor 0,48101710 bei	51.000,00 DM	0/	
o.40101710 Del	5,00	% -	24.531,87 DM
16. Grundstücksertragswert incl. Abbruchkostei		=	175.222,22 DM
	gerundet		175.000,00 DM

Berücksichtigung der Abbruchkosten im Ertragswertverfahren durch Fortfall der Bodenwertverzinsung, Addition des abgezinsten Bodenwertes und Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten (Vorgehensweise gemäß § 20 WertV - Liquidationswertverfahren)

Eingabefelder grau unterlegt 255,00 m² 1. Nutzungseinheit (z.B. Stallplatz, m² usw.) 5,50 DM/m² 2. Preis/Nutzungseinheit/Monat 1.402,50 DM 3. Nachhaltig erzielbarer mtl.Rohertrag X 16.830,00 DM 4. Rohertrag des Gebäudes pro Jahr 5. Bewirtschaftungskosten (z. B. 25,0% v. RoE) 0,00 DM 0,00 oder als %-Satz vom Herstellungswert 5.000,00 DM 2,0 % von 250,000,0 DM = 6. Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag 11.830,00 DM 7. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag 0,00 DM x Zinsf. 0,00 DM Bodenwert 11.830,00 DM 8. Anteil des Gebäudes am Reinertrag 16 Jahre Restnutzungsdauer Zinssatz 10,3797 Vervielfältiger/Kapitalisierungsfaktor 122.791,35 DM 9. kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes 0,00 DM 10. Instandsetzungskosten 0,00 DM 11. sonstige wertbeeinflussende Umstände 122.791,35 DM 12. Gebäudeertragswert 13. Bodenwert (abgezinst) 2.000 m² á DM 160.000,00 DM 80,00 76.962,74 DM abgezinst mit Faktor 0,48101710 bei 5,00 199.754,09 DM 14. Grundstücksertragswert (ohne Abbruchkosten) 15. Abschlag für Abbruchkosten 51.000,00 DM 1,300 m³ á DM 39,00 % 24.531,87 DM abgezinst mit Faktor 5,00 0,48101710 bei 175.222,22 DM 16. Grundstücksertragswert incl. Abbruchkosten 175.000,00 DM gerundet

Eingabefelder grau unterlegt	
Bewertungsobjekt (B	B) Ersatzobjekt (E)
Geschätzte Restnutzungsdauer RND Zinssatz Diskontierungsfaktor DFB Diskontierungsfaktor DFE Kapitalisierungsfaktor (KF) Wiedergewinnungsfaktor (WF = 1/KF) Jahre 5,00 v.H. 0,48102 DFB 10,3797 KF	40 Jahre 6;00 v.H. 0,14205 DFE 0,0583 WF
Herstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermittlungsst Anzahl Nutzungseinheiten (NE) Herstellungskosten je NE x Merstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermittlungsst 255,0 m² 520,00 DM/m²	ichtag: = 132.600,00 DM
2. diskontierter Restwert des Ersatzgebäudes: Restwert 0,00 DM x 0,14205 (DFE)	- 0,00 DM
Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude	= 132.600,00 DM x 0,05828 (WF)
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr	= 7.728,00 DM
5. Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes6. Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäudes	- 1.850,00 DM + 1.070,00 DM
produktionsbedingte Nachteile des Bewertungsobjektes produktionsbedingte Nachteile des Ersatzobjektes	- 2.150,00 DM + 0,00 DM
9. jährlicher Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= 4.798,00 DM x 10,37966 (KF)
0. vorläufiger Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= 49.802,00 DM
1. diskontierter Restwert des Bewertungsobjektes: Restwert	+0,00]DM
2. Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes	- 0,00 DM
3. modifizierter Sachwert des Bewertungsobjektes	= 49.802,00 DM
4. Bodenwert 2.000 m² x B.50 DM/m²	+ [160.000,00]DM
5. modifizierter Sachwert des Grundstückes gerundet	= 209.802,00 DM 210.000,00 DM

Berücksichtigung der Abbruchkosten im modifizierten Sachw.-verfahren durch Ansatz eines negativen Restwertes (abgezinste Abbruchkosten) beim Bewertungsobjekt Eingabefelder grau unterlegt Bewertungsobjekt (B) Geschätzte Restnutzungsdauer RND Zinssatz Diskontierungsfaktor DFB Diskontierungsfaktor DFE Diskontierungsfaktor DFE Diskontierungsfaktor DFE Diskontierungsfaktor DFE Diskontierungsfaktor DFE

Kapitalisierungsfaktor (KF) Wiedergewinnungsfaktor (WF = 1/KF)

10,37966 KF

0,05828 WF

185.270,00 DM

185.000,00 DM

Herstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermittlungs Anzahl Nutzungseinheiten (NE) Herstellungskosten je NE **S20,00 DM/m²*** **Description** **	sstichtag: = 132.600,00 DM
2. diskontierter Restwert des Ersatzgebäudes: Restwert DM 0,14205 (DFE)	- 0,00 DM
3. Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude	= 132.600,00 DM x 0,05828 (WF
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr	= 7.728,00 DM
5. Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes6. Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäudes	- 1.850,00 DM + 1.070,00 DM
produktionsbedingte Nachteile des Bewertungsobjektes produktionsbedingte Nachteile des Ersatzobjektes	- 2,150,00 DM + 0,00 DM
9. jährlicher Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= 4.798,00 DM x 10,37966 (KF)
10. vorläufiger Kostenvorteil des Bewertungsobjektes	= 49.802,00 DM
11. diskontierter Restwert des Bewertungsobjektes: Restwert DM 0,48102 (DFB)	+ -24.532,00 DM
12. Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes	- 0,00 DM
13. modifizierter Sachwert des Bewertungsobjektes	= 25.270,00 DM
14. Bodenwert 2.000 m² x	+ 160.000,00 DM

Berücksichtigung der Abbruch durch Subtraktion d Eingabe	der abgezinsten Abbru- felder grau unterlegt	chkosten
	Bewertungsobjekt (B)	Ersatzobjekt (E)
Geschätzle Restnutzungsdauer RND Zinssatz Diskontierungsfaktor DFB Diskontierungsfaktor DFE Kapitalisierungsfaktor (KF) Wiedergewinnungsfaktor (WF = 1/KF)	15 Jahre 5,00 v.H. 0,48102 DFB 10,37966 KF	40 Jahr 5,00 v.H. 0,14205 DF(
Herstellungswert des Ersatzgebäudes z Anzahl Nutzungseinheiten (NE) Herstellungskosten je NE x	255,0 m² 520,00 DM/m²	= 132.600,00 DM
diskontierter Restwert des Ersatzgebäuc Restwert + 0,00 DM x	des: 0,14205 (DFE)	- 0,00 DM
3. Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude		= 132.600,00 DM x 0,05828 (WF)
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr	г	= 7.728,00 DM
 Bewirtschaftungskosten des Bewertungs Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäu 	objektes udes	1.850,00 DM + 1.070,00 DM
 produktionsbedingte Nachteile des Bewe produktionsbedingte Nachteile des Ersat 	rtungsobjektes zobjektes	2 150,00 DM + 0,00 DM
9. jährlicher Kostenvorteil des Bewertungso	bjektes	= 4.798,00 DM x 10,37966 (KF)
0. vorläufiger Kostenvorteil des Bewertur	ngsobjektes	= 49.802,00 DM
1 diskontierter Restwert des Bewertungsob Restwert 0,00 DM x	jektes: 0,48102 (DFB)	+0,00]DM
2. Instandsetzungskosten des Bewertungsob		- 0,00 DM
3. modifizierter Sachwert des Bewertungs	objektes	= 49.802,00 DM
1. Bodenwert 2.000 m² x	80,00 DM/m²	+ 160.000,00 DM
 modifizierter Sachwert des Grundstückes (Abschlag für Abbruchkosten 	(ohne Abbruchkosten)	= 209.802,00 DM
abgezinst mit Faktor 0.48101710 t		- 24.531,87 DM
. modifizierter Sachwert des Grundstücke	es	185.270,13 DM
	gerundet	185.000,00 DM

gerundet

15. modifizierter Sachwert des Grundstückes

Grundstückswertermittlung im Sachwertverfahren Eingabefelder grau unterlegt 1. Gebäudenormalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: Baupreisindex am Wertermitt-Preis je Einheit lungsstichtag im Basisjahr 1995 [Einh.] Größe 236.412,00 DM 185,00 DM/m3 98,3 /100 1.300,00 m³ 0.00 DM 2. Besonders zu bewertende Bauteile 23.641,00 DM v H von Zeile 1 +2. 3. Baunebenkosten 260.053,00 DM 4. Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag 5. Wertminderung wegen Alters: Jahre - Restnutzungs-Gesamtnutzungsdauer (GND) 15 Jahre = fik. Alter (A) 45 Jahre dauer (RND) 75,0 % 65,6 % linear: (Ax100)/GND Entwertungsquote nach Ross: 50x[A/GND+A²/GND²] = v.H. x 260.053,00 DM 195.040,00 DM Entwertungsq. 0,00 DM 6. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel 0,00 DM 7. sonstige wertbeeinflussende Umstände 0,00 DM 8. Besondere Betriebseinrichtungen 65.013,00 DM 9. Gebäudesachwert 10. Außenanlagen (Einfriedung, Versorgungs-, Kanalleitungen, Zuwegung, Garten) Herstellungswert, abzüglich für technische Wertminderung infolge Alter sowie Baumängel und Bauschäden -eventuell als v. H.-Satz des Zeitwertes des Gebäudes 0,00 DM v.H./100 65.000 DM (aus Zeile 8.) x 65.013,00 DM 11. Wert der baulichen Anlagen 160.000,00 DM 80,00 DM/m² 12. Bodenwert - .∉(!). m² x 225.013,00 DM 13. Sachwert 225.000,00 DM gerundet

ı	durch Subtraktion der abgezinsten Abbruchkosten							
ŀ	Eingabefelder grau unterlegt							
l	1,	Gebäudenormalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:						
	2.	Baupreisindex am Wertermitt- lungsstichtag Besonders zu bewertende Bauteile Baupreisindex am Wertermitt- lungsstichtag 8,3/100	= 236.412,00 DM 0,00 DM					
l	3	Baunebenkosten v.H. von Zeile 1.+2.	+ 23.641,00 DM					
1	4.	Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	= 260.053,00 DM					
	5.	Wertminderung wegen Alters: Gesamtnutzungsdauer (GND) dauer (RND) 15 Jahre = fik. Alter (A) 45 Jahre Entwertungsquote linear: (Ax100)/GND = 75,0 nach Ross: 50x[A/GND+A²/GND²] = 65,6 Entwertungsq.	% % - 195.040,00]DM					
l	6.	Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel	0,00 DM					
l	7.	sonstige wertbeeinflussende Umstände	- 0,00 DM					
l	8.	Besondere Betriebseinrichtungen	+ 0,00 DM					
l	9.	Gebäudesachwert	= 65.013,00 DM					
1	0.	Außenanlagen (Einfriedung, Versorgungs-, Kanal- leitungen, Zuwegung, Garten) Herstellungswert, abzüglich für technische Wertminderung infolge Alter sowie Baumängel und Bauschäden -eventuell als v. HSatz des Zeitwertes des Gebäudes 65.000 DM (aus Zeile 9.) x	+ 0,000DM					
1	1.	Wert der baulichen Anlagen	= [65.013,00]DM					
1	2.	Bodenwert m² x 80,00 DM/m²	+ 160.000,00 DM					
1	3.	Sachwert (ohne Abbruchkosten)	= 225.013,00 DM					
1	4.	Abschlag für Abbruchkosten 1.300 m³ á DM abgezinst mit Faktor 39,00 = 51.000,00 DM 0.48101710 bei 5.00 %	- 24.531,87 DM					
1	5.	Sachwert Incl. Abbruchkosten gerundet	= 200.481,13 DM 200.000,00 DM					

Berücksichtigung der Abbruchkosten im Sachwertverfahren

Kalkulation der Abriss- und Entsorgungskosten auf Basis einer detaillierten	
Massenermittlung	

				au unterlegt			
Datum: Länge: Breite: Höhe:	m m	25.10.99	Ort: Betrieb: Gebäude: Dachfaktor:	Beispiel Beispiel 1,10 Grundfläche	Dach	Summe	
Lange:	m	15,70			15,70		- 1
Länge: Höhe: Breite:	m m	4,60	4,60	9,60	9,60		
Anzahl / Faktor:		2,00			1,10	574.05	
Wandfläche:	m²	144,44	AND DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED I		165,79	571,35	
Abrisskosten	DM/m²	8,00			10,00		5.203,84
Abrisskosten	DM	1.155,52			1.657,92		5.203,04
Wandstärke:	m	0,10		The state of the s	0,15		
Volumen:	Faktor	2,00	2,00		2,00		
Schüttvolumen	m³	28,89	26,50		49,74	144,31	
Sortieren:	DM/m³	5,00	5,00		5,00		
Aufladen:	DM/m³	2,00	2,00	2,00	2,00		
Transport:	DM/m³	20,00	20,00	20,00	20,00	,	
Deponiekosten:	DM/m³	50,00	50,00	25,00	65,00		
Summe:	DM/m³	77,00	77,00	52,00	92,00		Day to Department
Kosten:	DM	2.224,38	2.040,19	9 2.037,73	4.575,86		10.878,16
Gesamtkosten:					gerundet		16.100,00

Abbruch besonderer Bauteile

Gebaudeteil:	Beispiel	Längsseite	Querseite	Grundfläche	Dach	Summe	1
Länge:	m	15,70	9,60	15,70	15,70		- 1
Höhe:	m	4,60	4,60		120		- 1
Breite:	m			9,60	9,60		
Anzahl / Faktor:			1,20		1,10		
Fläche:	m²		52,99		165,79	218,78	
Abrisskosten:	DM/m²		18,00	i i	18,00		- 575552150
Abrisskosten:	DM		953,86		2.984,26		3.938,11
Stärke:	m		0,02		0.02		
Volumen:	Faktor		1,00		1,00		
Schüttvolumen	m³		1,06		3,32	4,38	
Sortieren:	DM/m³						
Aufladen:	DM/m³		2,00		2,00		
Transport:	DM/m³		20,00	4	20,00	ľ	
Deponie:	DM/m³		350,00		350,00	1	
Summe:	DM/m³		372,00)	372,00		
Deponiekosten	DM		394,26		1.233,49		1.627,75
Grundstückeine		1,800,0	m²	3.00	DM/m²		5.400,00
Gesamtkosten:						rd.	11.000,00

- 56 -

Massen		
Eingabefelder grau unterleg!		
Gutachten-Nr. Beispiel Gebäudebezeichnung: Beispiel		
Bruttorauminhalt des Gebäudes Abrisskosten nach Bruttorauminhalt Faktor zwischen Bruttorauminhalt und Schüttvolumen nach Abriss Schüttvolumen des Abrissmaterials Fransport u. Entsorgungskosten auf	*	21.270,00 DM
Basis des Schüttvolumens 28,00 DM/m³	я	51.040,00 DM
Besonders zu entsorgende Bauteile oder Anlagen;		
Wellasbestzementplatten 650,0 m² 20,00 D)M/m² =	13.000,00 DM
Stahlsilos, etc. 0,00 D	0M/m² = 0M/t =	0,00 DM
Tankanlagen 0,0 m³ 0,00 D)M/m³ =	0,00 DM
Hofbefestigung 0,00 m ² 0,00 D)M/m² =	0,00 DM
Grundstückeinebnung 1.800,0 m² 3,00 D	0M/m ² = 0M/m ² = =	5.400,00 DM
		0.00 DM

Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise im Ost-West-Vergleich Dr. Rita Kindler / 3. Auflage 1993 / 144 Seiten / ISBN 3-89187-023-X	27,0
Bewertungs-Ratgeber in der Tierhaltung - Bilanzierung und Einheitsbewertung - Elmar Engel / 2. Auflage 1995 / 180 Seiten / ISBN 3-89187-025-6	31,0
Betriebsprüfung bei Land- und Forstwirten Dr. Hans-Henning Grolig / 1. Auflage 1988 / 76 Seiten / ISBN 3-89187-011-6	19,0
Boden- und Erbrecht in der Landwirtschaft Volkmar Nies / 1. Auflage 1991 / 144 Seiten / ISBN 3-89187-017-5	27,0
Ertragsschätzung in den neuen Bundesländern Dr. Rita Kindler / 1. Auflage 1992 / 232 Seiten / ISBN 3-89187-020-5	39,0
Liebhaberei bei Land- und Forstwirtschaft im Steuerrecht Dr. Roland Horster / 1. Auflage 1993 / 32 Seiten / ISBN 3-89187-021-3	15,0
Erfolgsvergleiche für die Landwirtschaft Prof. Dr. Manfred Köhne - Enno Bahrs / 1. Auflage 1996 / 40 Seiten / ISBN 3-89187-026-4	17,0
Milch-Quoten Ratgeber Mechtild Düsing / 5. Auflage 1997 / 316 Seiten / ISBN 3-89187-027-2	39,50
Verpachtung und Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe Gerhard Hiller · Wolfgang Horn / 2. Auflage 1997 / 80 Seiten / ISBN 3-89187-028-0	28,50
Einzelbaumbewertung in Theorie und Praxis - ein kritischer Methodenvergleich - Dr. Hans-Christian von Wedemeyer / 1. Auflage 1997 / 44 Seiten / ISBN 3-89187-029-9	18,00
Landwirtschaft oder Gewerbe - Die steuerliche Abgrenzung - Elmar Engel / 1. Auflage 1998 / 140 Seiten / ISBN 3-89187-030-2	32,50
Glossar zum Rechnungswesen im landwirtschaftlichen Betrieb Martin Steckel / 1. Auflage 1998 / 188 Seiten / ISBN 3-89187-031-0	34,50
Bewertung von Entwässerungsanlagen Walter Ernst · Rainer Beste · Johann Buss / 1. Auflage 1998 / 40 Seiten / ISBN 3-89187-032-9	18,00
Bewertungsgrundsätze für denkmalgeschützte Objekte Walter Ernst - Dr. Kornelius Gütter / 1. Auflage 1999 / 40 Seiten / ISBN 3-89187-034-5	18,0
Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei Erbfall, Schenkung und Scheidung Prof. Dr. Detlev-J. Piltz / 1. Auflage 1999 / 272 Seiten / ISBN 3-89187-033-7	68,0
Entschädigung des Pächters bei Landentzug Dr. Jobst Niebuhr / 1. Auflage 1999 / 44 Seiten / ISBN 3-89187-035-3	19,00
Abrißkosten und Entsorgungskosten bei der Bewertung von Gebäuden Klaus-Dieter Stock · Dr. Kornelius Gütter / 1. Auflage 2000 / 60 Seiten / ISBN 3-89187-036-1	24,0

Bestellungen direkt an:

VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Postfach 2047 · 53743 Sankt Augustin · Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14