

# Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung

## Einfamilienhäuser, sonstige bebaute Grundstücke

Die in Kreise gesetzten Zahlen beziehen sich auf die entsprechenden Zahlen in der Grundstücksbeschreibung

- ① Als Grundstücke im Sinne des Bewertungsgesetzes gelten auch Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Für die Frage, wem das Grundstück gehört, ist nach § 39 der Abgabenordnung zunächst das bürgerlich-rechtliche Eigentum maßgebend.

Übt jedoch ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über den Grundbesitz in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Grundstück wirtschaftlich ausschließen kann, so wird ihm das Grundstück zugerechnet.

Beim Treuhandverhältnis ist das Grundstück dem Treugeber, beim Sicherungseigentum dem Sicherungsgeber und beim Eigenbesitz dem Eigenbesitzer zuzurechnen.

- ② Zu den Nutzungsrechten zählen insbesondere solche nach dem Gesetz vom 14.12.1970 über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken (GBI. I 1970, S. 372) i. d. F. des Gesetzes vom 19.12.1973 über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke (GBI. I 1973, S. 578); oder nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 19.06.1975 (GBI. 1975, S. 465); oder der Verordnung vom 09.09.1976 über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen für die Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande (GBI. I 1976, S. 426; ber. GBI. I 1976, S. 500).

Bis zum Inkrafttreten des ZGB am 01.01.1976 wurden Nutzungsrechte (obligatorische-schuldrechtliche) auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) begründet.

- ③ Anzugeben sind Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer oder die sonst übliche Katasterbezeichnung.
- ④ Wohnflächen sind die Grundflächen aller Räume, die Wohnzwecken dienen. Nutzflächen sind die Grundflächen aller Räume, die gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Die Wohn- und Nutzfläche ist entsprechend der §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) – und nicht nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) – zu ermitteln. Danach ergibt sich:

- a) Die Wohn- oder Nutzfläche der Wohnung ⑤ oder der sonstigen Räume entspricht der Grundfläche der Räume (Innenmaße, bei Rohbaumaßnahmen abzüglich 3 v. H.), die bei der Berechnung der Wohn- oder Nutzfläche zu berücksichtigen sind. Dies sind alle auf dem Grundstück vorhandenen Räume mit Ausnahme der folgenden:
- aa) Hausflure, Treppen und Treppenpodeste in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (zum pauschalen 10 v. H.-Abzug von der Wohnfläche bei den übrigen Wohngebäuden siehe Buchst. c);
- bb) Zubehörräume; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
- cc) Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucher-kammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;

dd) Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

- b) Nur mit der Hälfte der Grundfläche sind zu berücksichtigen:

aa) Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume;

### Ausnahme:

Ein Wintergarten ist mit seiner gesamten Fläche in die Wohnflächenberechnung einzubeziehen, wenn er nach seiner baulichen Gestaltung (insbesondere Raumhöhe, Belüftung, Heizung und Beleuchtung) ganzjährig zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet ist (BStBl. 1996 I S. 692).

bb) Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze.

- c) Bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen ist – soweit bei Ihnen mangels Abgeschlossenheit Hausflure usw. in vollem Umfang zur Wohnfläche rechnen – die ermittelte Grundfläche um 10 v. H. zu kürzen. Dies gilt vor allem für Einfamilienhäuser.

Die Wohn- oder Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

- ⑤ Eine Wohnung ist eine Zusammenfassung von Wohnraum und Nebengelass. Der Inhaber der Wohnung muss in der Lage sein, in den ihm zur Verfügung stehenden Räumen einen eigenen Haushalt zu führen. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn eine eigene Küche oder zumindest eine Kochgelegenheit und eine Toilette vorhanden sind. Zum Begriff einer Wohnung gehört jedoch nicht, dass sie gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen ist und einen selbständigen Zugang hat.

Dies gilt bei Bezugsfertigkeit vor dem 01.01.1994.

Bei Bezugsfertigkeit nach dem 31.12.1993 gehört zum Begriff einer Wohnung, dass sie gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen ist, einen selbständigen Zugang hat und sie eine Küche (es reicht aus, wenn alle für eine Küche erforderlichen Anschlüsse vorhanden sind) sowie Bad mit Wanne/Dusche und WC enthält.

Die Wohnfläche jeder Wohneinheit muss mindestens 23 qm ohne Berücksichtigung der aufgeführten Vorschriften in § 44 Abs. 2 und 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) aufweisen. Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen und bei Eigentumswohnungen kann nach der Verkehrsauffassung auch dann noch eine Wohnung vorliegen, wenn diese eine Wohnfläche von weniger als 23 qm hat.

Raumeinheiten, die überwiegend zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken genutzt werden, sind keine Wohnungen im Sinne des Bewertungsrechts.

Wohnräume sind dagegen einzelne Wohnzwecken dienende Räume ohne eigenes Nebengelass; den Inhabern steht nur ein Mitbenutzungsrecht am Nebengelass zu.

⑥ **Die Bauart ist wie folgt zu kennzeichnen:**

M = Massivgebäude und Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktion

HM = Holzfachwerkgebäude mit Ziegelsteinausmauerung

HL = Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Lehmausfachung oder mit Verschalung, Massivgebäude aus großformatigen Betonplatten (Fertigteile)

L = Massivschuppen, Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidung, Gebäude in leichter Bauart, bei denen die Außenmauern – ohne Putz gemessen – weniger als 20 cm stark sind (ausgenommen Skelettbauten und Rahmenbauten), Fertigteilbauten aus Holz

TM = Holzgebäude in Tafelbauart mit massiven Fundamenten, Fertigteilhäuser

WT = Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude in Tafelbauart ohne massive Fundamente

- ⑦ Baujahr ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen. Der tatsächliche Einzug als auch die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde sind für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht entscheidend. Geringfügige noch fehlende Restarbeiten (z. B. Tapezierarbeiten, Außenputz) schieben den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht hinaus.

⑧ **Ermittlung des umbauten Raums**

Bei der Ermittlung des umbauten Raums ist hinsichtlich der Länge und Breite von den Außenmaßen des Gebäudes auszugehen. Bei der Bestimmung der Höhe ist zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden zu unterscheiden.

Bei einem voll unterkellerten Gebäude bestimmt sich die Höhe von der Oberfläche des Kellerfußbodens bis zur Oberfläche des Dachfußbodens oder der Traufe.

**Gebäude mit Keller ohne Drempel**  
(Höhe bis zur Oberfläche des Dachfußbodens)



**Gebäude mit Keller, und mit Drempel**  
(Höhe bis zur Traufe)

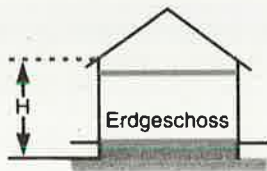


Die Höhe eines nicht unterkellerten Gebäudes rechnet von der Oberfläche des Geländes bis zur Oberfläche des Dachfußbodens oder der Traufe. Bei Gebäuden am Hang ist die mittlere Höhe maßgebend.

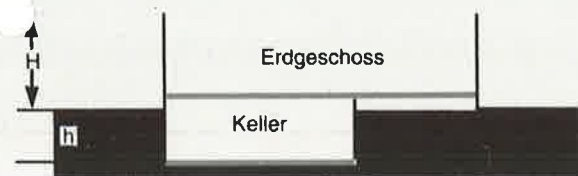
**Gebäude ohne Keller, und ohne Drempel**  
(Höhe bis zur Oberfläche des Dachfußbodens)



**Gebäude ohne Keller, mit Drempel**  
(Höhe bis zur Traufe)

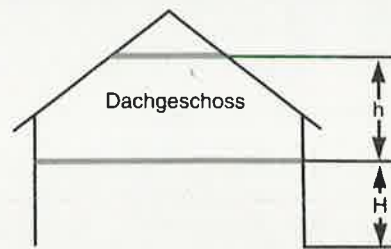


Ist ein Gebäude nur teilweise unterkellert, so ist der umbaute Raum des Kellers besonders - ggf. durch Schätzung - zu ermitteln und dem umbauten Raum des übrigen Gebäudes hinzuzurechnen.



Berechnung der zusätzlichen Höhe für den teilweisen Kellerausbau:  $h$  = Höhe von der Oberfläche des Kellerfußbodens bis zur Geländeoberkante

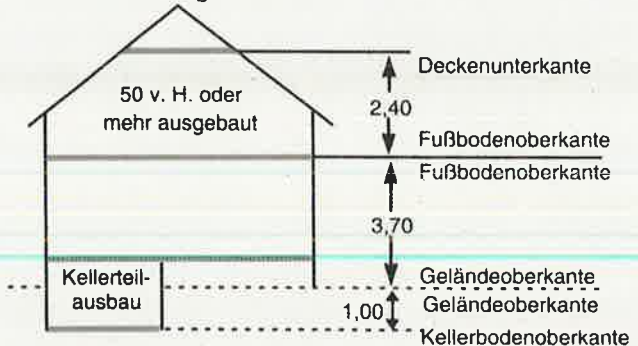
Der umbaute Raum eines Dachgeschosses, dessen Fläche weniger als 50 v. H. ausgebaut ist, bleibt außer Ansatz. Ist das Dachgeschoss zu mindestens 50 v. H. seiner Fläche ausgebaut, so ist die maximale Innenhöhe der Dachgeschossräume zur Hälfte der übrigen Gebäudehöhe hinzuzurechnen.



Berechnung der Höhe des zu mindestens 50 v. H. seiner Fläche ausgebauten Dachgeschosses:

$h$  = Die Hälfte der Innenhöhe zwischen Fußbodenoberkante und Deckenunterkante.

Berechnung des umbauten Raums der Mustereintragung 1a des Erklärungs-vordrucks:



bebaute Fläche Wohnhaus  $80 \text{ m}^2$

Höhe Wohnhaus  $3,70 \text{ m} + \frac{2,40 \text{ m}}{2} = 4,90 \text{ m}$

bebaute Fläche Keller  $50 \text{ m}^2$

Höhe Kellerausbau  $1,00 \text{ m}$

umbauter Raum  $80 \text{ m}^2 \times 4,90 \text{ m} = 392 \text{ m}^3$  ab Oberkante Gelände

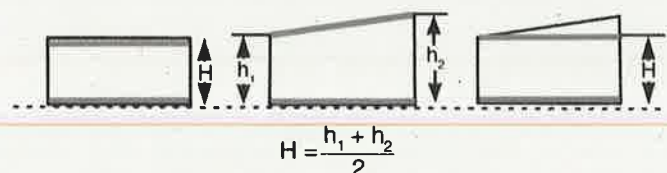
$50 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m} = 50 \text{ m}^3$  Keller bis Oberkante Gelände

## Berechnung der Höhe von Gebäuden

mit Flachdach

mit Pultdach

mit Pultdach und nicht ausgebautem Dachgeschoss



⑨ Als besondere Außenanlagen kommen z. B. in Betracht: Schwimmbecken im Freien, Tennisplätze.

⑩ Als Umstände, die den Wert des Grundstücks beeinflussen, können insbesondere der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes/der Gebäude, Schadensgefahren (z. B. Berg-, Rauch-, Wasser- und Erschütterungsschäden) oder ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche in Betracht kommen.

Der übliche Verkehrslärm (Straßen-, Schienen-, Luftverkehr) wird nicht als ungewöhnlich starke Beeinträchtigung angesehen.

Liegen wertbeeinflussende Umstände vor, so sind ausführliche Angaben erforderlich.