

Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung

Jahresrohmietsverfahren

Die in Kreise gesetzten Zahlen beziehen sich auf die entsprechenden Zahlen 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 Nutzungen 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. 1973, S. 578); oder nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (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 Es ist jeweils die Fläche anzugeben, die von dem einzelnen Gebäude oder Gebäudeteil (z.B. Anbau) überdeckt wird. Bei einem Abbruch ist die frühere bebaute Fläche anzugeben.

⑤ 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 Skelett- und Rahmenbauten), Fertigbauten aus Holz

TM = Holzgebäude in Tafelbauart mit massiven Fundamenten

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

- ⑥ Baukosten sind nur anzugeben, wenn sie nach dem 30. 6. 1990 angefallen sind.

- ⑦ Es sind auch die leerstehenden und/oder die ungenutzten, aber benutzbaren Räume einzutragen. Die Wohnungen (vgl. ⑨) sowie die Einzelwohnräume, die nicht zu Wohnungen gehören, und die gemeinsam genutzten Nebenräume sind in Abteilung I und die Räume, die ausschließlich anderen als Wohnzwecken dienen (vgl. ③), in Abteilung II aufzuführen.

- ⑧ Garagen, die als Zuberhörräume zu Wohnungen gehören, sind in Abteilung I aufzuführen; sie sind aber getrennt von den Wohnungen und Wohnräumen in den für Garagen vorgesehenen Zeilen am Schluss einzutragen. Andere Garagen sind in Abteilung II aufzuführen, und zwar fortlaufend mit den sonstigen Räumen. Überdachte Stellplätze und Stellplätze im Freien sind stets in Abteilung I auf der dafür vorgesehenen Zeile einzutragen.

- ⑨ 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 (vgl. ⑫) 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 nachstehend 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.

- ⑩ Für die Berechnung der Gesamtflächen der Wohnungen und Wohnräume sind weiterhin die §§ 42 bis 44 der II. BV - und nicht die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) - in der nachfolgenden Fassung anzuwenden. Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung oder mit zwei Wohnungen ist die Grundfläche von nicht abgeschlossenen Wohnungen jedoch in jedem Fall um 10 vom Hundert zu kürzen.

Die §§ 42 bis 44 haben folgenden Wortlaut:

§ 42

Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zuberhörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
4. Geschäftsräumen.

§ 43

Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt.

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,

2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,

3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;

2. zur Hälfte
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;

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).

3. nicht
die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckter Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,

2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen.

3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

⑪ Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter vor dem 01. 10.1991 für die Benutzung der Räume auf Grund vertraglicher Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten hatten.

Die Angaben zur Jahresrohmiete sind nur für Wohnungen zu machen, die vor dem 03.10.1990 bezugsfertig geworden sind. Zur Jahresrohmiete gehören jedoch nicht die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls, ferner alle Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen (z.B. Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Pressluft, Kraftstrom und dergleichen).

⑫ 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.

⑬ Räume dienen anderen als Wohnzwecken, wenn sie zu gewerblichen, zu öffentlichen oder zu sonstigen Zwecken verwendet werden.

Eine Verwendung für gewerbliche Zwecke liegt vor, wenn die Räume eigenen oder fremden gewerblichen Zwecken oder einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dienen (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume). Dies gilt auch für einzelne Räume innerhalb einer Wohnung und für Kellerräume, wenn sie ausschließlich gewerblich genutzt werden. Die Verwendung für gewerbliche Zwecke setzt eine selbständige nachhaltige Betätigung voraus, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt. Dem Gewerbebetrieb steht die Ausübung eines freien Berufs gleich (§ 96 des Bewertungsgesetzes).

Öffentlichen Zwecken dienen vor allem Räume, die von der öffentlichen Verwaltung genutzt werden (z.B. Polizeirevier).

Sonstigen Zwecken dienen Räume, die weder Wohnzwecken noch gewerblichen und öffentlichen Zwecken dienen (z.B. Clubhaus, Vereinshaus).

⑭ Für die Berechnung der Nutzfläche von nicht Wohnzwecken dienenden Räumen ist die Erläuterung ⑩ entsprechend anzuwenden.

⑮ Diese Frage ist auch zu bejahen, wenn die Räume für den Betrieb einer Personengesellschaft (z.B. einer OHG oder KG) benutzt werden, an der der Grundstückseigentümer oder sein Ehegatte beteiligt ist. Gehört das Grundstück mehreren Personen, so ist die Frage nur dann zu bejahen, wenn alle Miteigentümer des Grundstücks oder deren Ehegatten auch Mitunternehmer der Personengesellschaft sind.

⑯ Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter vor dem 01.10.1991 für die Benutzung der Räume aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten haben. Die Angaben zur Jahresrohmiete sind nur für Räume zu machen, die vor dem 03.10.1990 bezugsfertig geworden sind.

Weitere Erläuterungen zur Jahresrohmiete siehe unter ⑪, 3. Absatz.

⑰ 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 sowie wirtschaftliche Überalterung und die Notwendigkeit baldigen Abbruchs in Betracht kommen.

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

Liegen wertbeeinflussende Umstände vor, so sind ausführliche Angaben und die Vorlage geeigneter Nachweise erforderlich.

Zu den wertmindernden Umständen gehört auch die Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes oder von Gebäudeteilen bzw. Bauteilen des aufstehenden Gebäudes. In diesen Fällen ist der Grundstücksbeschreibung der Bescheid der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde über die Eintragung in die Denkmalliste bzw. über die Anordnung der vorläufigen Unterschutzstellung beizufügen.