

# **Wertermittlung von kirchlichen Gebäuden im Rahmen der erstmaligen Erfassung der Wertansätze für die Doppelte Buchführung**

**Verwaltungsverordnung vom 15. Februar 2013**

Az 6/A 10-10.00.6/42

## **1. Welche Liegenschaften werden bewertet**

Für die Liegenschaften im Erzbistum Paderborn wird jeweils eine Wertermittlung durchgeführt. Die Wertermittlungen der Gebäude werden auf einem entsprechenden Datenblatt einzeln dargestellt.

Hiervon ausgenommen sind Sakralgebäude deren Wert grundsätzlich mit einem Erinnerungswert von 1 € angesetzt werden, so dass für diese Gebäude keine gesonderte Wertermittlung durchgeführt wird.

Teile von Gebäuden (An- und Erweiterungsbauten) werden gesondert bewertet, wenn sie statisch unabhängig sind, es jeweils ausreichend Fläche für eine eigene Nutzung gibt und deutlich unterschiedliche Sanierungszustände vorhanden sind, in diesen Fällen ist eine eigene Bewertung erforderlich.

Außenanlagen werden bei der Wertermittlung nicht erfasst.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach der Verfügung über die Konkretisierung der Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie zur erstmaligen Bewertung von Grundstücken in der Eröffnungsbilanz vom 16.01.2012 6/A 10.00.6/42.

Eine große Anzahl der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften der Katholischen Kirchengemeinden ist schon bewertet worden. Hier bedarf es dann keiner neuen Bewertung.

## **2. Stichtag der Bewertung**

Für alle Liegenschaften ist zeitnah eine Bewertung vorzunehmen. Daher sind auch alle Daten bzw. Datensammlungen, Tabellen etc. zu verwenden, die zu diesem Stichtag gültig waren.

## **3. Bewertungsverfahren**

Die einzelnen Gebäudearten werden wie folgt bewertet:

Sachwertverfahren

- Schulen
- Sporthallen

- Bildungshäuser
- Verwaltungsgebäude
- Kindergärten
- Pfarrheime
- Mischnutzungen, bei denen die wirtschaftliche Nutzung 50% nicht übersteigt

#### Ertragswertverfahren

- wirtschaftlich genutzte Gebäude wie Wohngebäude oder Gewerbeobjekte. Hierunter werden auch die Pfarrhäuser erfasst.
- Mischnutzungen, bei denen die wirtschaftliche Nutzung größer 50% ist

Der im Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren ermittelte Gebäudewert ist auf volle Tausend € zu runden.

Für Sakralgebäude erfolgt keine Wertermittlung. Das gilt analog auch für die angeschlossenen Sakristeien. Anbauten an Kirchen werden dann bewertet, wenn die Anbauten statisch unabhängig sind und eine ausreichend Fläche für eine eigene Nutzung vorhanden ist.

Für weitere Gebäudetypen bzw. in Zweifelsfällen erfolgt eine gesonderte Abstimmung über das Bewertungsverfahren.

### **3.1 Grundlagen bei der Sachwertermittlung**

Bei dem Sachwertverfahren werden die NHK 2000 und hier jeweils die mittlere Preisspanne zugrunde gelegt. Hierbei wird als Basis die ermittelte Bruttogrundfläche (m<sup>2</sup>) herangezogen, wobei für die Wertermittlung ein Dachgeschoss bzw. Kellerräume bei Wohngebäuden als ausgebaut gelten, wenn mindestens 50% ausgebaut sind. Bei Nichtwohngebäuden werden nur Dachgeschosse einbezogen, die ausgebaut sind. Dachböden ohne Stehhöhe (2 m) bzw. Keller (unter 1,2 m) werden nicht berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche für die Wertermittlung kann von der Bruttogrundfläche nach DIN abweichen. Diese Einzelfallentscheidung obliegt dem Gutachter, der dies entsprechend begründen muss. Von dem ermittelten Gebäudewert ist der Instandsetzungsbedarf lt. Schätzung innerhalb eines Jahres abzuziehen. Darüber hinaus anfallende Instandhaltungen sind bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Wertmindernde Schäden sind erst ab einem Betrag von mehr als 1.000 € abzuziehen.

Als Baupreisindex wird der aktuelle Index des Statistischen Bundesamtes und hier aus Vereinfachungsgründen die Indexreihe für Bürogebäude verwandt.

Im Rahmen der Bewertung wird auch die Restnutzungsdauer festgelegt, wobei hier der Bilanzierungsstichtag zu berücksichtigen ist. Gebäude, die ab 1992 gebaut wurden, werden mit dem realen Baujahr bewertet. Bei älteren Gebäuden wird ein fiktives Baujahr

festgelegt, wobei als Grundlage die Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer dienen.

Bei der Festlegung der Standdauern für die unterschiedlichen Gebäudetypen wird grundsätzlich der Mittelwert NHK 2000 festgelegt. So ergeben sich bei den nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen z.B. folgende Standdauern:

- Schulen 65 Jahre
- Turnhallen 50 Jahre
- Bildungseinrichtungen 60 Jahre
- Verwaltungsgebäude 65 Jahre
- Kindergärten 60 Jahre
- Pfarrheime 60 Jahre

Betriebseinbauten wie Schwimmbäder, Großküchen werden nicht erfasst. Pauschale Wertanpassungen werden wie folgt vorgenommen:

Aufzug	je Haltestelle	20.000 €
Vordach	Stück	1.500 €
Außentreppe	je Stockwerk	5.000 €
Kellerabgang	Stück	3.500 €
Balkone/Rampen	je qm	300 €
Garage	je Stellplatz	7.500 €
Carport	je Stellplatz	3.500 €
Pavillon, Schuppen	Stück	2000 €
Eingangspodest (ab einer Stufe)	Stück	1.500 €
Sonstiges	Nach Einschätzung des Gutachters	

### **3.2 Grundlagen für das Ertragswertverfahren**

Bei Liegenschaften, bei denen sowohl eine gewerbliche als auch eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgt, werden die jeweiligen Flächen mit dem nachhaltig zu erzielenden Mietzins in die Berechnung des Jahresrohertrages einbezogen.

Hierbei wird jeweils der marktübliche Marktzins entsprechend dem maßgeblichen Mietwertspiegel herangezogen. Es wird grundsätzlich der Mittelwert bei einer angegebenen Spanne im Mietwertspiegel angesetzt. Sollte kein Mietwertspiegel vorhanden sein, so ist anhand eines Mietspiegels einer vergleichbaren Gemeinde zu ermitteln.

Bei gewerblichen Flächen ist zu unterscheiden zwischen Büro- und Gewerbeflächen. Hier ist auch der einschlägige Mietspiegel (IHK) anzusetzen. Falls eine Spanne vorhanden sein sollte, wird der Mittelwert zugrunde gelegt.

Für ggfs zuzurechnende Garagen ist ein Mietzins von 45 € anzunehmen.

Um den Wert der Liegenschaft zu ermitteln, wird je Gebäude eine Wohnung oder eine gewerbliche Einheit begutachtet. Das Ergebnis wird dann analog auch für die anderen Einheiten angenommen.

### **3.2.1 Bewirtschaftungskosten**

Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungskosten werden die Pauschalen nach der II. BV angewandt. Es wird ein Mietausfallwagnis von 2% bei Wohnraum und 4% bei gewerblichen Flächen angesetzt.

### **3.2.2 Liegenschaftszins und Vervielfältiger**

Als Liegenschaftszins wird der Mittelwert von der Empfehlung der vom Immobilienverband IVD veröffentlichten Tabelle genommen. Als zu berücksichtigende Grundstücksfläche wird die tatsächliche Grundstücksgröße zugrunde gelegt. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach der Verfügung über die Konkretisierung der Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie zur erstmaligen Bewertung von Grundstücken in der Eröffnungsbilanz vom 16.01.2012 6/A 10.00.6/42.

Der Vervielfältiger ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV.

## **4. Sonderfälle**

Abweichungen von den vorherigen Regelungen bedürfen im Einzelfall der vorherigen Abstimmung mit dem Erzbistum Paderborn.