

Thomas Eulenpesch, M.Sc.

Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien IQ-ZERT
DIN EN ISO/IEC 17024 | Zert.-Nr. S 1417

Thomas Eulenpesch | Gocher Straße 18 | D-47546 Kalkar

Compass Real Estate GmbH
Hans-Thoma-Str. 92
68163 Mannheim

19.02.2025

Sachverständigengutachten

zum Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG für das Objekt:

**Mehrfamilienhaus
Stamitzstr. 7, 68167 Mannheim**



Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer von: **18 Jahren**

Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG**Mehrfamilienhaus: Stamitzstr. 7, 68167 Mannheim**

1. Angaben zu Auftrag und Abwicklung	4
2. Grundsätze der Alterswertminderung	5
2.1 Lineare Alterswertminderung	5
2.2 Alterswertminderung nach Vogels	6
2.3 Alterswertminderung nach Ross	6
2.4 Parabelförmige Wertminderung	6
3. Relevanz der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Immobilien	7
3.1 Relevanz in der Wertermittlung	7
3.2 Relevanz in der Investitionsplanung	7
3.3 Steuerliche Relevanz (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)	7
4. Ermittlungsverfahren und Betrachtungsweisen	8
4.1 Technische Nutzungsdauer	8
4.1.1 Bausubstanzgutachten	9
4.1.2 Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB)	9
4.2 Wirtschaftliche Nutzungsdauer	11
4.2.1 Modellansätze der ImmoWertV	12
4.2.2 Nachfolgenutzung	12
4.2.3 „Stranding Risk Analysis“ nach Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)	13
4.3 Rechtliche Nutzungsdauer	13
4.4 Verfahrenswahl mit Begründung	13
5. Beschreibung des Bewertungsobjektes	16
5.1 Grundsätze der Begutachtung	16
5.2 Bewertungsobjekt	16
5.3 Grundstücksbeschreibung	16
5.3.1 Makrolage	17
5.3.2 Mikrolage	17
5.4 Gebäudebeschreibung	18
5.5 Tragstruktur und Ausbaumerkmale des Bauwerks	18
6. Ermittlung und Beurteilung der Restnutzungsdauer	19
6.1 Technische Restnutzungsdauer	19
6.1.1 Begutachtung der Bausubstanz	19
6.1.2 Abnutzungsvorrat in Anlehnung an das ERAB-Verfahren	20
6.1.3 Gesamtbeurteilung der technischen Restnutzungsdauer	20
6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21
6.2.1 Berechnung nach den Modellansätzen der ImmoWertV	21
6.2.1.1 Gesamtnutzungsdauer	21
6.2.1.2 Gebäudealter und fiktives Baujahr	21
6.2.1.3 Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	22
6.2.1.4 Bestimmung des Modernisierungsgrades	22

6.2.1.5 Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	24
6.2.2 Mögliche (anderweitige) Nachfolgenutzung	26
6.2.2.1 Mieteinnahmen aktuell erzielbar und bei potentieller Nachfolgenutzung	26
6.2.2.2 Gesamtbewertung des Gebäudes in Bezug auf mögliche Nachfolgenutzung	26
6.2.3 „Stranding Risk Analysis“ nach CRREM	27
6.2.4 Wirtschaftliche Gesamteinschätzung des Sachverständigen	29
6.3 Rechtliche Nutzungsdauer	29
6.4 Gesamtbeurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer	30
7. Anerkennung durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit	31
8. Anlagen	32
8.1 Grundrisse	32
8.2 Energieausweis	37
8.3 Fotodokumentation	42
8.4 Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	84
8.5 Nutzungsdauern von Bauteilen für Lebenszyklusanalysen nach BNB	85

1. Angaben zu Auftrag und Abwicklung

Auftraggeber:	Compass Real Estate GmbH
Auftrag vom:	19.02.2025
Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus Stamitzstr. 7, 68167 Mannheim
Gutachtenzweck:	Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG
Ermittlungstichtag:	01.01.2022
Qualitätstichtag:	01.01.2022
Erstellungsdatum:	19.02.2025
Ermittlungsgrundlagen:	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist. Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist. DIN 277:2021-08 Grundrisse Energieausweis

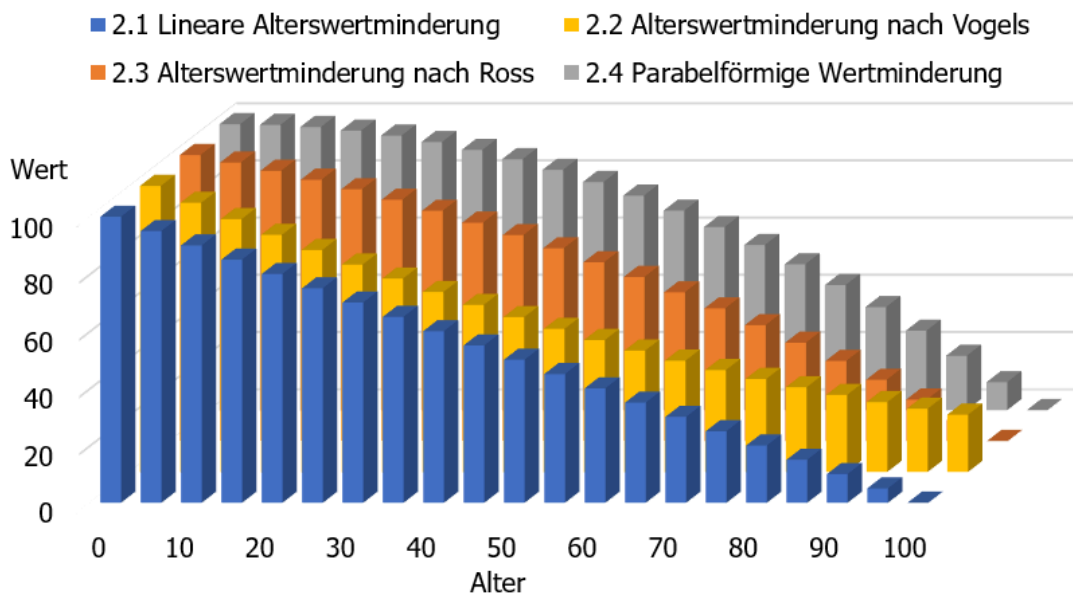
2. Grundsätze der Alterswertminderung

Die Alterswertminderung bezeichnet die Wertminderung einer Sache während ihrer Lebensdauer bzw. Gesamtnutzungsdauer aufgrund von

- Verschleiß,
- Abnutzung,
- Verbrauch oder
- sonstigen Alterungsvorgängen.

Da die tatsächliche Alterswertminderung erst in der Retrospektive genau festgestellt werden kann, behilft man sich für die Zwecke einer Vorhersage verschiedener Näherungsverfahren.

Diese Näherungsverfahren werden in Folge zunächst grafisch dargestellt und anschließend erläutert. Je nach angewendetem Verfahren verbleibt am Ende der Lebensdauer noch ein Restwert:



In den auf der Folgeseite dargestellten Formeln der einzelnen Näherungsverfahren werden folgende Bezeichnungen verwendet:

- A = Alter der Sache
- G = Gesamtnutzungsdauer oder Lebensdauer
- w = Alterswertminderung in %

2.1 Lineare Alterswertminderung

Bei diesem Verfahren wird angenommen, dass der Wert einer Sache bei der Entstehung zu 100 % vorhanden ist und dann im Verlauf der Lebensdauer gleichmäßig abnimmt.

$$w = \frac{A}{G} \times 100$$

Beispiele hierfür sind der Abrieb eines Bodenbelags und Korrosionsvorgänge. Der lineare Verlauf dient bei den meisten Bauelementen der modellhaften Annäherung an die Realität, ist aber oftmals nicht wissenschaftlich belegt.¹

2.2 Alterswertminderung nach Vogels

Dieses Verfahren beruht auf empirischen Untersuchungen von Kaufpreisen. Am Ende der Gesamtnutzungsdauer ist hier noch ein Restwert von 20 % vorhanden.²

$$w = \left(-0,4 \times \left(\frac{A}{G} \right)^2 + 1,2 \times \frac{A}{G} \right) \times 100$$

2.3 Alterswertminderung nach Ross

Diesem Verfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wertverlust in den ersten Jahren deutlich geringer ist, als in den späteren Jahren.³

$$w = \frac{1}{2} \times \left(\left(\frac{A}{G} \right)^2 + \frac{A}{G} \right) \times 100$$

Über 100 Jahre lang fand die Formel nach Ross Anwendung bei Wertermittlungen in der Immobilienwirtschaft.⁴ Da eine derart gestaltete Alterswertminderung nicht objektiv begründbar ist, wurde sie in der ImmoWertV nicht mehr aufgenommen.⁵

2.4 Parabelförmige Wertminderung

Bei diesem Verfahren hat die Alterswertminderung einen parabelförmigen Verlauf. Ähnlich wie der Alterswertminderung nach Ross liegt auch diesem Verfahren die Überlegung zugrunde, dass der Wertverlust in den ersten Jahren deutlich geringer ist als in den späteren Jahren - wenn auch mit unterschiedlich starker Ausprägung.

$$w = \left(\frac{A}{G} \right)^2 \times 100$$

Der Verlauf basiert auf der Annahme, dass zum Erstellungszeitpunkt eines Bauelements die Abnutzung minimal ist und sich mit zunehmender Lebensdauer beschleunigt.⁶ Beispiele hierfür sind laut Fachliteratur der Verlauf der Abnutzung bei den baurelevanten Systemen Fassade, Dach, Fenster und Rohbau.⁷

¹ Vgl. KLINGENBERGER, J.: Ein Beitrag zur systematischen Instandhaltung von Gebäuden. Darmstadt, Universität, Fachbereich Bauingenieurwesen und Geodäsie, Dissertation, 2007, S. 85; LBB (Hrsg.): Geplante Instandhaltung – Ein Verfahren zur systematischen Instandhaltung von Gebäuden. Aachen : LBB, 1995, S. 12

² Manfred Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht. Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 1996, S. 453

³ Marlies Brunner: Kapitalanlage mit Immobilien, 2010, S. 288

⁴ vgl. Anlage 8a WertR 2006

⁵ Jürgen Simon: Grundlagen der Grundstückswertermittlung, Sachwertverfahren nach SW-RL, 2018, S. 46

⁶ Vgl. KLINGENBERGER, J.: Ein Beitrag zur systematischen Instandhaltung von Gebäuden. Darmstadt, Universität, Fachbereich Bauingenieurwesen und Geodäsie, Dissertation, 2007, S. 84

⁷ Vgl. CHRISTEN, K.; MEYER-MEIERLING, P.: Optimierung von Instandsetzungszyklen und deren Finanzierung bei Wohnbauten. Zürich : vdf Hochschulverlag, 1999, S. 80; BUERGEL-GOODWIN, E.: Vergleichende Studie zu Erneuerung, Unterhalt und Betrieb von Bestandsgebäuden auf Bauteilebene. Karlsruhe, Technische Universität, Fakultät für Architektur, Diplomarbeit, 2004, S. 25

3. Relevanz der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Immobilien

Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen auf einem Grundstück hingegen ist zeitlich begrenzt. Die Ermittlung dieser Restnutzungsdauer ist für eine lebenszyklusorientierte Betrachtung von Immobilien in vielfacher Hinsicht relevant:

3.1 Relevanz in der Wertermittlung

Die Restnutzungsdauer einer Immobilie ist eine der Einflussgrößen, die Kaufpreishöhen und insbesondere Kaufpreisunterschiede bewirken. Sie ist deshalb sowohl im Vergleichs-, Ertrags- als auch im Sachwertmodell als wertbeeinflussende Größe eingeführt.

Es ist nachgewiesen, dass sich durch die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer die Kaufpreisunterschiede in allen Wertermittlungsmodellen (auch statistisch) signifikanter erklären lassen.⁸

Nicht zuletzt findet die statistische Signifikanz der Restnutzungsdauer auf den Gebäudewert auch Einzug in die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).⁹

3.2 Relevanz in der Investitionsplanung

Die Investitionsplanung bzw. Instandhaltungsstrategie für eine Immobilie leitet sich in der Regel aus dem gegenwärtigen qualitativen Zustand (dem Ist-Abnutzungsvorrat) und ihrem vorhergesagten Abnutzungsverlauf ab.

Planungsgrundlage für Instandhaltungsmaßnahmen sind die Durchführung eines Variantenvergleichs potenzieller Instandhaltungsmaßnahmen, die Berücksichtigung einer vorgegebenen Nutzungsdauer sowie die Vorgabe eines Rest- bzw. Mindest-Abnutzungsvorrats.¹⁰

3.3 Steuerliche Relevanz (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)

Die gesetzlich typisierten Sätze für Absetzungen für Abnutzung (AfA) von 2 % bzw. 2,5 %¹¹ sind von einer generellen Nutzungsdauer von 50 Jahren (bzw. 40 Jahren bei Gebäude-Fertigstellungen vor 1925) abgeleitet und gelten als widerlegbare Annahme.

Möchte der Steuerpflichtige von den o.g. typisierten AfA-Sätzen unter Anwendung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG abweichen, hat er die tatsächlich kürzere Nutzungsdauer nachzuweisen. Eine Ermittlung der tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer kann also zu einer Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) führen.

Dieser Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist der Zweck dieses Gutachtens, sodass die Nutzungsdauer im Folgenden insbesondere in Bezug auf diese steuerliche Relevanz betrachtet wird.

⁸ Vgl. hierzu: Grundstücksmarktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse

⁹ §33 i.V.m. §21 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

¹⁰ Uwe Schönfelder: Zustandsermittlung von Immobilien mittels Verfahren ERAB – Grundlagen für Instandhaltungsstrategien.

Werner Verlag, Dortmund 2012

¹¹ § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG

4. Ermittlungsverfahren und Betrachtungsweisen

Da die voraussichtliche Nutzungsdauer die Zukunft betrifft, kann sie nur durch Schätzung ermittelt werden, wobei es hierzu unterschiedliche Verfahren gibt und Erfahrungswerte zu berücksichtigen sind.¹²

In erster Näherung wird als Restnutzungsdauer meist die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“¹³ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Ermittlungstichtag“ zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer kann also grundsätzlich nach der Regelfallformel

$$RND = GND - GA$$

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

GA = Gebäudealter

ermittelt werden. In der Detailbetrachtung wird im Wesentlichen unterschieden zwischen der technischen, der wirtschaftlichen und der rechtlichen Restnutzungsdauer. Entsprechend stehen bei der technischen Restnutzungsdauer die materielle Abnutzung und bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer die immaterielle Abnutzung im Vordergrund¹⁴.

4.1 Technische Nutzungsdauer

Die technische Nutzungsdauer beschreibt die maximal mögliche Lebenszeit eines Investitionsguts aus technischer Sicht (nach wie vielen Jahren ist z.B. das Gebäude oder der PKW „kaputt“?). Bei der Bestimmung der Absetzungen für Abnutzung (AfA) stellt sie die Höchstgrenze dar.

Bei Gebäuden hängt die technische Nutzungsdauer vor allem von folgenden Einflussfaktoren ab¹⁵:

- Baustoffqualität, Ausführungsqualität (z.B. Zusammenbau und Montage)
- Natürliche Einflussfaktoren (z.B. Wind, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Globalstrahlung)
- Menschliche Einflussfaktoren (z.B. Abnutzung durch Gebrauch)
- Beziehungen zwischen den Bauelementen (z.B. durch Schutzmechanismen wie Anstriche auf Holz (positive Beeinflussung) oder Kontaktkorrosion verschiedener Metalle (negative Beeinflussung))
- Instandhaltung (z.B. Wartungsarbeiten wie Reinigen, Konservieren, Schmieren oder Instandsetzungsarbeiten)

Bestimmt wird die technische Restnutzungsdauer in der Regel über ein Bausubstanzgutachten. Anhaltspunkte für die technische Restnutzungsdauer kann auch die Anwendung des Verfahrens zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB) liefern.

¹² Dieter Brümmerhoff/Heinrich Lützel: Lexikon der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. Oldenburg, 2002, S. 282.

¹³ Diese entspricht der Restnutzungsdauer im Moment der Fertigstellung des Gebäudes

¹⁴ In Anlehnung an KRUG, K.-E.: Wirtschaftliche Instandhaltung von Wohngebäuden durch methodische Inspektion und Instandsetzungsplanung. Braunschweig, Technische Universität, Fachbereich für Bauingenieur- und Vermessungswesen, Dissertation, 1985, S. 11; OTTO, J.: Wissensintensives Facility Management – Grundlagen und Anwendungen. Renningen : Expert Verlag, 2006, S. 180 f.; KRIMMLING, J.: Facility Management – Strukturen und methodische Instrumente. Stuttgart : IRB Verlag, 2005, S. 90

¹⁵ Uwe Schönfelder: Zustandsermittlung von Immobilien mittels Verfahren ERAB – Grundlagen für Instandhaltungsstrategien. Werner Verlag, 2012

4.1.1 Bausubstanzgutachten

Die Beurteilung der Bausubstanz eines Gebäudes gibt Aufschluss über den Zustand und die Qualität der Baustoffe, aus denen die einzelnen Gebäudebestandteile bestehen. Auf dieser Basis kann der Sachverständige erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes ableiten und auch eine Schätzung über die technische Nutzungsdauer in Jahren abgeben.

Typischerweise beinhaltet ein Bausubstanzgutachten eine detaillierte Analyse verschiedener Bauelemente, wie zum Beispiel:

- **Tragstruktur:** Die statische Belastbarkeit der tragenden Bauteile (z.B. Dachkonstruktion, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken und Fundament) wird überprüft.
- **Wände und Decken:** Der Zustand der Innen- und Außenwände sowie der Decken wird bewertet, einschließlich möglicher Feuchtigkeitsschäden oder Risse.
- **Dach:** Die Qualität und der Zustand des Daches werden untersucht, um eventuelle Undichtigkeiten oder Schäden festzustellen.
- **Fassade:** Die äußere Hülle des Gebäudes wird auf Risse, Abplatzungen oder andere Mängel überprüft.
- **Installationen:** Die Zustände der elektrischen, sanitären und heizungstechnischen Installationen werden begutachtet.
- **Keller und Fundamente:** Eventuelle Schäden an den Kellerwänden und dem Fundament werden analysiert.

Klassischer Anwendungsfall eines Bausubstanzgutachtens ist der Kauf oder Verkauf von Immobilien. Es gibt potenziellen Käufern oder Investoren Informationen über den Zustand des Gebäudes und ermöglicht es, eventuelle Sanierungs- oder Renovierungsbedarfe zu erkennen. In diesen Fällen findet in der Regel nur eine zerstörungsfreie Sichtprüfung der o.g. Bauelemente statt. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Auch im Rahmen von Bauvorhaben oder bei Streitigkeiten über Baumängel kann ein Bausubstanzgutachten als Grundlage für Entscheidungen dienen. Sofern die streitgegenständlichen Bauelemente nicht direkt sichtbar sind, müssen Bauteilöffnungen durchgeführt werden, die Beschädigungen oder Zerstörungen von Bauteilen zur Folge haben. Ein Bausubstanzgutachten inkl. Bauteilöffnung ist daher in der Regel mit deutlich höherem finanziellen und organisatorischen Aufwand verbunden.

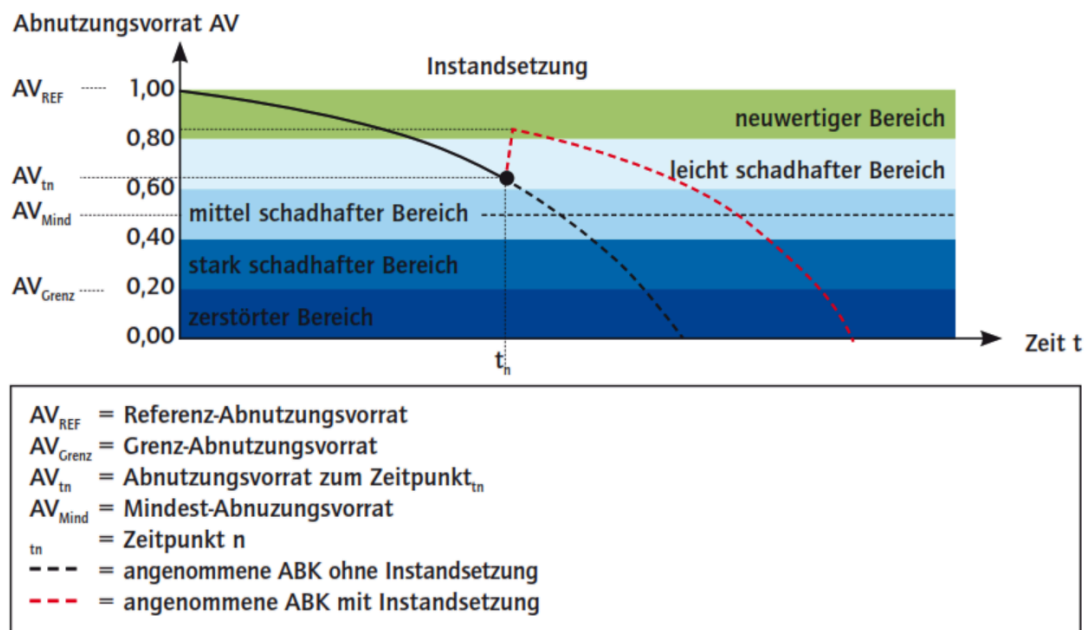
4.1.2 Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB)

Das Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (s.g. ERAB-Verfahren) wurde entwickelt, um die Maßnahmenplanung zur Gebäudeerhaltung innerhalb einer Instandhaltungsstrategie effizient zu gestalten bzw. Vertragsvorgaben exakt definieren zu können.¹⁶ Es ermittelt keine Restnutzungsdauer in Jahren, sondern definiert mit Hilfe qualitäts- und schadensbezogener Merkmale sowie zugehöriger Merkmalsausprägungen den sogenannten Abnutzungsvorrat auf einer Skala zwischen 0 und 1.¹⁷

¹⁶ Uwe Schönfelder: Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen als Grundlage für Instandhaltungsstrategien am Beispiel der Gebäudehülle (Dissertation, TU Dortmund, 2010), S. 2.

¹⁷ Uwe Schönfelder: Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen als Grundlage für Instandhaltungsstrategien am Beispiel der Gebäudehülle (Dissertation, TU Dortmund, 2010), S. 67.

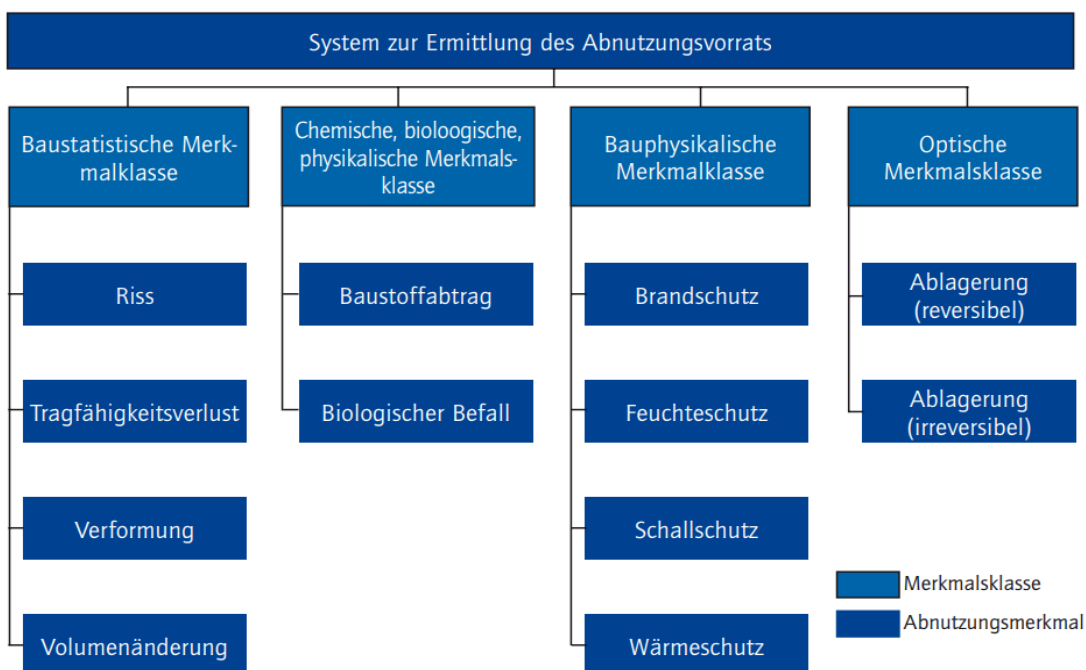
Das Verfahren geht davon aus, dass ein Gebäude im Zeitpunkt der Fertigstellung einen Abnutzungsvorrat (AV) von 1 (also 100%) hat und einer parabelförmigen Abnutzung (vgl. Kapitel 2.) unterliegt, die durch die Abbaukurve (ABK) im Folgenden dargestellt wird.



Quelle: https://www.facility-management.de/download/336949/20154_334240.indd.pdf

Im Laufe des Lebenszyklus des Gebäudes kann der Abnutzungsvorrat durch Instandsetzungen erhöht werden. Ab einem Abnutzungsvorrat von <0,6 ist der schadhafte Bereich und ab einem Abnutzungsvorrat von <0,2 der zerstörte Bereich des Bauelements erreicht.

Der Abnutzungsvorrat eines Bauelements wird durch Beurteilung von vier Merkmalsklassen ermittelt, die wiederum auf bis zu vier Abnutzungsmerkmale untergliedert werden:



Quelle: https://www.facility-management.de/download/336949/20154_334240.indd.pdf

Für jedes Abnutzungsmerkmal wird im Rahmen der Begutachtung die Merkmalsausprägung (MA) in Prozent ermittelt, welche dann über eine für das jeweilige Abnutzungsmerkmal spezifische sechsstufige Einheitsskala vereinheitlicht wird.

In Deutschland hat sich für eine sinnvolle bauelementspezifische Gliederung von Gebäuden die Kostengliederung der DIN 276-1 etabliert.¹⁸ Die als „Bauwerkskosten“ zusammengefassten Kostengruppen KG 300 und KG 400 umfassen dutzende von Bauelementen, die jeweils mehrfach im gleichen Gebäude vorkommen und unterschiedlichen Zustands sein können.

Soll also der Abnutzungsvorrat nicht nur für einzelne Bauelemente, sondern für ein gesamtes Gebäude bestimmt werden, müssten entsprechend der Systematik zur Ermittlung des Abnutzungsvorrates nach dem ERAB-Verfahren für dutzende von Bauelementen die vier Merkmalsklassen anhand ihrer je zwei bis vier Abnutzungsmerkmale untersucht werden. Jedes Abnutzungsmerkmal müsste entsprechend gewichtet werden, sodass sich durch Aggregation von hunderten von gewichteten Einheitsskalenwerte der Abnutzungsvorrat für das Gesamtgebäude ergibt.

Eine Methode zur Überführung des Abnutzungsvorrats (Skala von 0 bis 1) in eine Nutzungsdauer in Jahren ist nicht Gegenstand des ERAB-Verfahrens. Daher müsste dies auf Basis sachverständiger Einschätzung im Anschluss an die Ermittlung des Abnutzungsvorrats geschehen.

4.2 Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer umfasst den Zeitraum, in dem das Wirtschaftsgut rentabel genutzt werden kann. Sie ist daher der Definition nach nie höher als die technische Nutzungsdauer, kann aber durchaus gegenüber der technischen Nutzungsdauer verkürzt sein.

Dies ist der Fall, wenn das Wirtschaftsgut – unabhängig von seinem materiellen Verschleiß – erfahrungsgemäß wirtschaftlich zur Erzielung von üblichen positiven Einkünften nicht mehr verwendbar ist.

Im Falle vermieteter Immobilien ist dies z.B. der Fall, wenn die Immobilie nicht mehr zur Erzielung einer ortsüblichen Rendite geeignet ist, da sie nicht mehr den Anforderungen entspricht, die an derartige Räumlichkeiten gestellt werden. Man spricht dann von „wirtschaftlicher Überalterung“.¹⁹

Hintergrund ist die Verzinsung des im Objekt gebundenen Kapitals. Erreicht der Ertragswert des Objekts (aufgrund von Überalterung) keine Kapitalverzinsung mehr, die der Verzinsung vergleichbarer Objekte zu marktüblichen Konditionen entspricht, so ist von einer Marktgängigkeit nicht mehr auszugehen – und die Grenze der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (Nutzungsdauer) ist erreicht.

Gründe dafür können z. B. ein Wandel in den Präferenzen der Mieter, die Entwicklung der Kapital- und Mietmärkte, die Entwicklung neuer Wohn- und Arbeitsformen sein. Wirtschaftlich abgenutzt ist alles, was veraltet ist.

¹⁸ DIN (Hrsg.): DIN 276-1 – Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau. Berlin : DIN Deutsches Institut für Normung e.V., 11-200

¹⁹ Beispiel: Ritterburgen und Schlösser - Technisch bestehen sie offensichtlich bereits seit Jahrhunderten. Struktur, Wohnstandard und technische Einrichtung der Gebäude stehen jedoch oft einer wirtschaftlichen Nutzung entgegen.

4.2.1 Modellansätze der ImmoWertV

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden findet in der Regel in Anlehnung an § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV²⁰ statt:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Regel wird die Restnutzungsdauer auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die nach der Regelfallformel ($RND = GND - GA$) ermittelte Restnutzungsdauer wird also verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

4.2.2 Nachfolgenutzung

Ein Kritikpunkt am Modellansatz der ImmoWertV, den die Finanzverwaltung einwendet²¹ ist, dass mögliche (anderweitige) Nachfolgenutzungen des Gebäudes und deren Auswirkung auf die Nutzungsdauer im Modellansatz der ImmoWertV keine Berücksichtigung finden.

Bei der Ermittlung möglicher Nachfolgenutzungen kommt der überwiegend im angelsächsischen Raum geprägte Grundsatz des „Highest-and-best-Use“²² (dt. „höchste und beste Nutzung“) zum Tragen, soweit diese Nutzung physisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Dieser Grundsatz ist jedoch keinesfalls eine der angelsächsischen Bewertungslehre ureigene Auffassung, sondern lag stets auch dem deutschen Verständnis vom Marktwert zugrunde und kann auch in Deutschland als ein der Marktwertdefinition innewohnender Grundsatz angesehen werden.²³

Das bedeutet, dass für Immobilien (wie für andere nicht-finanzielle Vermögenswerte) ggf. eine alternative Nutzung möglich ist, mit welcher ein maximaler Ertrag oder Marktpreis erzielt werden kann. Hierdurch kann es zu dem Umstand kommen, dass die aktuelle betriebliche Nutzung für die Bewertung in den Hintergrund tritt und stattdessen eine betriebsfremde Nutzung heranzuziehen ist.

Ein häufig genanntes Beispiel für einen maximierten Nutzen einer Renditeimmobilie ist der Abriss eines Fabrikgebäudes und der Neubau einer Wohnimmobilie in einem aufstrebenden Wohngebiet.

²⁰ ehem. § 24 ImmoWertV v. 19.05.2010 BGBl. I S. 639

²¹ BMF-Schreiben v. 22.02.2023 - IV C 3 - S 2196/22/10006: 005, Rn 23.

²² Vgl. Ighian, D. C., Fair Value measurement under IFRS 13, 2015, S. 56.

²³ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.

Zur Ermittlung des „Highest-and-best-Use“ sind Gebäude und Grundstück in ihrer Gesamtheit zu betrachten und entsprechend die Makro- und Mikrolage zu analysieren.

4.2.3 „Stranding Risk Analysis“ nach Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Eine weitere Betrachtungsweise auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden ist die Marktgängigkeit des Gebäudes in Bezug auf dessen CO₂-Fußabdruck.

Die „Stranding Risk Analysis“ nach CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist eine Methode, den CO₂-Fußabdruck von Gebäuden zu quantifizieren und zu analysieren, ab wann das Gebäude als „stranded asset“ gilt. Unter „stranded assets“ (dt. „gestrandete Vermögenswerte“) versteht man allgemein Vermögenswerte (z.B. Unternehmensanteile, Technische Anlagen oder Immobilien), deren Ertragskraft oder Marktwert unerwartet drastisch sinkt, bis hin zu ihrer weitgehenden oder vollständigen Wertlosigkeit.

CRREM wurde von einer Gruppe von Experten im Bereich nachhaltige Immobilieninvestitionen ins Leben gerufen und vom Institut für Immobilienökonomie in Wörgl federführend geleitet.²⁴ Die Initiative bietet ein Bewertungstool, mit dem Immobilieninvestoren den CO₂-Fußabdruck ihrer Portfolios bewerten können. Das Bewertungstool konzentriert sich insbesondere auf die Identifizierung und Bewertung von kohlenstoffbezogenen Risiken von Immobilien. Es berücksichtigt Faktoren wie Energiemix, Energieeffizienz, damit verbundene CO₂-Emissionen sowie Klimaziele der Regierung und leitet daraus den potenziellen Wertverlust von Gebäuden ab.

Das Ergebnis der Bewertung ist eine Jahresangabe, ab wann das Gebäude als vollständig „gestrandet“ gilt.

4.3 Rechtliche Nutzungsdauer

Rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen, können zu einer von der technischen oder wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes abweichenden Nutzungsdauer führen. Liegen also entsprechende Beschränkungen vor (wie z.B. eine Abbruchverpflichtung²⁵, der Entzug der Baugenehmigung o.ä.), kann diese rechtliche Nutzungsdauer gegenüber der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer verkürzt sein.

4.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Wahl der in diesem Sachverständigengutachten anzuwendenden Ermittlungsverfahren sind folgende Kriterien entscheidend:

- Primäres Ziel ist es, die Nutzungsdauer i.S.d. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG möglichst zutreffend zu ermitteln.
- Die Einflussgrößen der Verfahren, der Ablauf sowie der Umfang der Begutachtung sollen den vorherrschenden Überlegungen eines vernünftig wirtschaftenden Kaufmanns bzw. Kapitalanlegers, also dem „steuerlichen Idealtyp“ entsprechen.
- Berechnungen und Schlussfolgerungen müssen nachvollziehbar und nachprüfbar sein.
- Der vorliegende Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.
- Bekannte Sichtweisen und Einwände der Finanzverwaltung sind unabhängig von deren Rechtmäßigkeit zu berücksichtigen und zu adressieren.

²⁴ <https://www.crrem.eu/about-crrem/> Abruf am 30.11.2023

²⁵ BFH-Urteil vom 22.08.1984 - I R 198/80, BFHE 142, 370, BStBl II 1985, 126

Nach reiflicher Abwägung und unter Berücksichtigung der Auswertung unterschiedlicher Ermittlungsverfahren werden in diesem Sachverständigengutachten folgende Ermittlungsverfahren angewandt und deren Ergebnisse gegeneinander abgewägt:

Technische Nutzungsdauer

Begutachtung der Bausubstanz

<i>Umfang</i>	<i>Begründung</i>
Im Rahmen der Besichtigung und/oder Auswertung der Unterlagen werden - soweit zerstörungsfrei möglich - auch stichprobenhafte Untersuchungen bezüglich relevanter Bauelemente sowie zur Einschätzung der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Der Umfang ist nicht mit einem vollständigen Bausubstanzgutachten gleichzusetzen. Stattdessen sind die in Bezug auf die Bausubstanz gewonnenen Erkenntnisse als Nebenprodukt der Gesamtbegutachtung entstanden. Eine Berechnung der technischen Nutzungsdauer in Jahren wird hier nicht durchgeführt. Stattdessen werden die über die Bausubstanz gewonnenen Erkenntnisse genutzt, um die Berechnungen und Ergebnisse der anderen Ermittlungsverfahren zu plausibilisieren.	Hohe Kosten eines vollständigen Bausubstanzgutachtens Bauteilöffnungen sind seitens des Eigentümers und der Mieter nicht gewünscht.

ERAB-Verfahren

<i>Umfang</i>	<i>Begründung</i>
Es werden die Abnutzungsvorräte der Tragstruktur des Bauwerks (Dachkonstruktion, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken und Fundament) überschlägig in Anlehnung an die Methodik des ERAB-Verfahrens ermittelt. Anschließend werden diese Abnutzungsvorräte mit den Nutzungsdauern von Bauteilen nach BNB (s. Anlage) multipliziert und insgesamt als Spanne für die technische Nutzungsdauer ausgegeben.	Die Tragstruktur des Bauwerks ist Hauptbestandteil des Gebäudes. Nach Auffassung der Finanzverwaltung genügt es nicht, dass einzelne unselbständige Teile des Gebäudes zur Erneuerung oder Ersetzung anstehen. Da das ERAB-Verfahren Abnutzungsvorräte auf einer Skala von 0 bis 1 ermittelt, müssen diese separat in eine Nutzungsdauer in Jahren umgerechnet werden.

Wirtschaftliche Nutzungsdauer**ImmoWertV**

<i>Umfang</i>	<i>Begründung</i>
Anwendung des „Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV Sollte das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer überschreiten, wird anstelle des Gebäudealters die Gesamtnutzungsdauer angenommen.	Der Modellansatz wurde durch den Gesetzgeber unter Mitwirkung der jeweiligen Gutachterausschüsse nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen entwickelt und ist allgemein anerkannt. Die Anwendung der Formeln bei Gebäudealtern, die die Gesamtnutzungsdauer übersteigen, führt zu Berechnungsfehlern.

Nachfolgenutzung

<i>Umfang</i>	<i>Begründung</i>
Es wird auf Basis der vorgefundenen Grundstücksmerkmale, der erwarteten Entwicklung von Mietpreisen sowie - soweit möglich - einer überschlägigen Einschätzung des Bebauungspotentials des Grundstückes qualitativ abgeschätzt, ob am Ende der ermittelten Nutzungsdauer nach ImmoWertV mit einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung des Gebäudes zu rechnen ist.	Eine belastbare quantitative Herleitung potentieller Nachfolgenutzungen für weit in der Zukunft gelegene Zeiträume ist auf Grund von Ungewissheiten in der Kalkulation (sowohl in Bezug auf die erwartete Miethöhe, als auch in Bezug auf Finanzierungs- und Baukosten) nicht möglich.

„Stranding Risk Analysis“ nach CRREM

<i>Umfang</i>	<i>Begründung</i>
Über den Heizkostenverbrauch bzw. -bedarf sowie sachverständige Schätzung der Stromverbräuche wird nach der CRREM Bewertungsmethodik der CO₂-Fußabdruck des Gebäudes sowie der Zeitpunkt an dem das Gebäude als „gestrandet“ gilt ermittelt und in der Gesamtbeurteilung als sekundäres Ermittlungsverfahren herangezogen.	Eine Abstimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausschließlich auf Basis der CRREM Methodik wäre auf Grund des starken Fokus auf den CO₂-Fußabdruck zu einseitig und nicht sachgemäß.

Rechtliche Nutzungsdauer**Qualitative Einzelfallbetrachtung**

<i>Umfang</i>	<i>Begründung</i>
Sollten Anhaltspunkte für eine kürzere rechtliche Nutzungsdauer vorliegen, werden diese qualitativ berücksichtigt. Ansonsten wird die ermittelte technische Nutzungsdauer auch als rechtliche Nutzungsdauer übernommen.	Ein Gebäude, welches technisch nicht nutzbar ist, ist auf Grund von potentieller Gefahr für Leib und Leben auch rechtlich nicht nutzbar.

5. Beschreibung des Bewertungsobjektes

5.1 Grundsätze der Begutachtung

Diese Beschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen wertbestimmenden und langlebigen Bauteile. Sie gibt den zerstörungsfrei optisch erkennbaren bzw. anhand der Gebäudeunterlagen zu ermittelnden Gebäudezustand wieder.

Bezogen auf den zurückliegenden Ermittlungstichtag geht der Unterzeichner davon aus, dass die vorgefundene Situation im Wesentlichen der Situation zum Ermittlungstichtag entspricht bzw. plausible Angaben des Auftraggebers zur Situation zum Ermittlungstichtag der Wahrheit entsprechen.

5.2 Bewertungsobjekt

Adresse	Stamitzstr. 7, 68167 Mannheim
Art des Objekts	Mehrfamilienhaus
Wohn- und Nutzfläche	ca. 1066 m ²

5.3 Grundstücksbeschreibung

Bundesland	Baden-Württemberg
Gemeinde	Mannheim, Universitätsstadt
Flurstück(e)	17160/5, 388/2, 17160/7, 17160/
Grundstücksgröße	2117,00 m ²
Länge	ca. 75,1 m
Breite	ca. 46,8 m
Topografie	eben
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 2,70
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,50
Nutzungsart(en)	Wohnbaufläche
Baulasten	keine bekannt
Altlasten	keine bekannt
Zuwegung	direkt am öffentlichen Verkehrsraum gelegen
Erschließung	Strom, Wasser, Gas

5.3.1 Makrolage

Mannheim, eine Stadt in Deutschland, hat eine Bevölkerung von etwa 317.000 Einwohnern, die bis 2030 voraussichtlich um 0,1% wachsen wird. Die Arbeitslosenquote liegt in Mannheim bei 7,5%, was über dem bundesweiten Durchschnitt von 5,8% (Stand Juni 2024) liegt. Die Stadt verfügt über eine hohe Anzahl an Büroarbeitsplätzen und zeichnet sich durch ein relativ junges Durchschnittsalter der Bevölkerung von 42 Jahren aus. Trotz einer niedrigen Kaufkraft pro Haushalt mit einem Nettoeinkommen von 49.031 €, was jedoch über dem bundesweiten Durchschnitt von 45.756 € (Stand 2021) liegt, bleibt der wirtschaftliche Druck ein Thema.

5.3.2 Mikrolage

Die Stamitzstraße 7 in 68167 Mannheim zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an lokale Nahversorgungseinrichtungen aus, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, die alle fußläufig erreichbar sind. Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bus-Haltestelle Max-Joseph-Straße (ca. 188 m entfernt) gut zugänglich. Der nächstgelegene Flughafen, Mannheim-City-Airport, befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,2 km. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Umgebung und bietet ein geringes Risiko für Hochwasser. Die Lage ist besonders familienfreundlich, mit gutem Zugang zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die wirtschaftliche Zentralität im Hinblick auf Firmen- und Arbeitsplatzdichte sowie Verkehrsanbindung, sowohl im Nah- als auch im Fernverkehr, wird als sehr gut bewertet. Der Zugang zu Grün- und Wasserflächen wird im Vergleich zur übergeordneten Makroregion als mittelmäßig eingestuft.

5.4 Gebäudebeschreibung

Baujahr	1912
Gebäudemaße (L x B x H)	ca. 5,5x5,1x3,0 m
Umbauter Raum (UR)	ca. 18037 m ³
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 5998 m ²
Gesamtzahl der Vollgeschosse	4
Gesamtzahl der Nutzungseinheiten	11
Nebengebäude	Nicht vorhanden
Denkmalschutz	Nein

5.5 Tragstruktur und Ausbaumerkmale des Bauwerks

Bauweise	Massivbauweise
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Keller	Voll unterkellert
Dachkonstruktion: Art	Walmdach
Dachkonstruktion: Firsthöhe	ca. 3,0 m
Dachkonstruktion: Traufhöhe	ca. 3,0 m
Dacheindeckung	Dachziegel/-steine
Fenster	Doppelverglasung
Heizung	Gas Zentralheizung

6. Ermittlung und Beurteilung der Restnutzungsdauer

6.1 Technische Restnutzungsdauer

Wie bereits in Kapitel 4.1 ausgeführt, stellt die technische Restnutzungsdauer bei der Bestimmung der Absetzungen für Abnutzung (AfA) die Höchstgrenze dar. Die folgenden Kapitel sollen als Grundlage für eine Einschätzung dieser Höchstgrenze dienen.

6.1.1 Begutachtung der Bausubstanz

Die zerstörungsfreie und stichprobenhafte Untersuchung relevanter Bauelemente im Rahmen der Besichtigung sowie der Auswertung der zur Verfügung stehenden Gebäudeinformationen und -unterlagen erlaubt die folgende bautechnische Würdigung:

Schallschutz	baujahrestypisch
Wärmeschutz	Keine zeitgemäße, energetische Gebäudeisolierung vorhanden. Geschätzter Gebäudeenergiebedarf ca. 240 kWh/(m ² *a)
Brandschutz	Entspricht dem (baujahrestypischen) Standard zum Genehmigungszeitpunkt, keine nachträglichen Brandschutzmaßnahmen nach neueren Standards ersichtlich
Feuchteschutz	Keine wesentliche, nachträgliche Verbesserung des Feuchteschutzes durch nachträgliche Abdichtung von erdberührten Bauteilen vorhanden/ersichtlich
Standicherheit	Entspricht dem (baujahrestypischen) Standard zum Genehmigungszeitpunkt, keine nachträglichen statischen Ertüchtigungen erkennbar

Weiter wurden bei der Begutachtung des ca. 110 Jahre alten Gebäudes folgende Mängel offensichtlich:

- An den Böden sind teilweise Risse erkennbar
- Einige Decken und Wände weisen Putzabplatzungen auf

Abgesehen von den vorgenannten Mängeln konnte das Bewertungsobjekt instand gehalten werden. Die festgestellten Mängel entsprechen dem Gebäudealter von ca. 110 Jahren und bestätigen die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV aufgeführte durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer für ein Mehrfamilienhaus von 80 Jahren als Ausgangspunkt für den in Kapitel 6.2.1 angewandten Modellansatz.

6.1.2 Abnutzungsvorrat in Anlehnung an das ERAB-Verfahren

Wie in Kapitel 4.4 beschrieben, wurden die Abnutzungsvorräte der Tragstruktur des Bauwerks (Dachkonstruktion, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken und Fundament) überschlägig in Anlehnung an die Methodik des ERAB-Verfahrens ermittelt und mit den Nutzungsdauern von Bauteilen nach BNB (s. Anlage) multipliziert:

Bauelement	KG	Nutzungsdauer nach BNB	Abnutzungsvorrat (AV)	Begründung	Verbleibende Nutzungsdauer
Dachkonstruktion	361	≥ 50 Jahre	1,0	Bauelement nicht einsehbar	ca. 50 Jahre
Innenwände	341	≥ 50 Jahre	0,8	Leichte, kaum sichtbare Oberflächenrisse Deutlich sichtbare Putzabplatzungen	ca. 40 Jahre
Außenwände	331	≥ 50 Jahre	0,9	Leichte, kaum sichtbare Oberflächenrisse	ca. 45 Jahre
Geschossdecken	351	≥ 50 Jahre	0,9	Erkennbare Putzabplatzungen	ca. 45 Jahre
Fundament	320	≥ 50 Jahre	1,0	Bauelement nicht einsehbar	ca. 50 Jahre
Ergebnis					ca. 40 - 50 Jahre

Die überschlägige Ermittlung der technischen Nutzungsdauer für die Bauelemente der Tragstruktur des Bauwerks in Anlehnung an das ERAB-Verfahren resultiert in einer Spanne von 40 - 50 Jahren.

6.1.3 Gesamtbeurteilung der technischen Restnutzungsdauer

In Bezug auf die Bestimmung der Absetzungen für Abnutzung (AfA) stellt die technische Nutzungsdauer von 40 - 50 Jahren die Höchstgrenze dar. Im folgenden Kapitel wird geprüft, ob die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegenüber dieser technischen Restnutzungsdauer verkürzt ist. Hierzu wurde bereits im Rahmen der Begutachtung der Bausubstanz in Kapitel 6.1.1 die Gesamtnutzungsdauer für ein Mehrfamilienhaus von 80 Jahren als valider Ausgangspunkt für den in Kapitel 6.2.1 angewandten Modellansatz festgestellt.

6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

6.2.1 Berechnung nach den Modellansätzen der ImmoWertV

6.2.1.1 Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftlich übliche Gesamtnutzungsdauer ist eine der Modellgrößen, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Sie steht für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Gesamtnutzungsdauer wurde durch den Gesetzgeber unter Mitwirkung der jeweiligen Gutachterausschüsse nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen und im Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV²⁶ dargelegt.

Entsprechend liegt die Gesamtnutzungsdauer für ein Mehrfamilienhaus gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV bei 80 Jahren. Diese Einstufung hält auch nach sachverständiger Würdigung des Einzelfalles, insbesondere dem in Kapitel 6.1 erörterten technischen Zustand des Gebäudes und dem Gesamteindruck des Sachverständigen vom Bewertungsobjekt stand.

Für die weiteren Berechnungen wird demnach eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

6.2.1.2 Gebäudealter und fiktives Baujahr

Das Alter des Objekts zum Ermittlungsstichtag beträgt ca. 110 Jahre. Bei Vorliegen einer Kernsanierung ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen.

Die nach Kernsanierung teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, der bei einer kompletten Kernsanierung regelmäßig 10 % der Gesamtnutzungsdauer beträgt.²⁷

Bei einer Kernsanierung wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen.

Kernsanierungen können insbesondere angenommen werden bei kompletter Erneuerung der

- Dacheindeckung,
- Innenwände (mit Ausnahme der tragenden Wände),
- nichttragenden Bestandteile der Außenwände (z.B. bei Fachwerk),
- Fassade,
- Innenwandbeschichtung und Fußböden
- Fenster, Innen- und Außentüren,
- Technischen Systeme (z.B. Heizung einschließlich aller Leitungen, Abwassersystem einschließlich der Grundleitungen, elektrische Leitungen und Wasserversorgungsleitungen),

sofern die Gewerke nach Erneuerung technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind.

²⁶ Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV

²⁷ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2017

6.2.1.3 Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Eine Kernsanierung nach der o.g. Definition trifft jedoch auf das Bewertungsobjekt Stamitzstr. 7, 68167 Mannheim nicht zu. Stattdessen wurden folgende Modernisierungen durchgeführt bzw. nicht durchgeführt:

Modernisierungselement	Zeitraum²⁸ und Umfang
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	vor ca. 15-20 Jahren
Modernisierung der Fenster und Türen	vor mehr als 20 Jahren
Modernisierung der Leitungssysteme	vor mehr als 20 Jahren
Modernisierung der Heizungsanlage	vor mehr als 20 Jahren
Wärmedämmung der Außenwände	vor mehr als 20 Jahren
Modernisierung der Bäder	vor mehr als 20 Jahren
Modernisierung des Innenausbau	vor mehr als 20 Jahren
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	keine wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung

6.2.1.4 Bestimmung des Modernisierungsgrades

Zur Bestimmung des Modernisierungsgrades, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein Punktemodell in Anlehnung an Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV²⁹ als Orientierung verwendet.

Es wird eine maximal erreichbare Punktzahl von 20 verteilt auf einzelne Modernisierungselemente. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden also die zum Stichtag oder die kurz vor dem Stichtag durchgeführten wesentlichen Modernisierungen in ein Punktraster eingeordnet.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, wird geprüft, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, werden entsprechende Punkte vergeben. Die Einordnung findet nach dem Modernisierungsgrad der einzelnen Elemente statt.

Aus Art und Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Tabelle unter 6.2.1.3) sowie auf der Grundlage der sachverständigen Einschätzung des Bewertungsobjekts ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

²⁸ In Bezug auf den Ermittlungsstichtag

²⁹ ehem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes vom 5. September 2012 (BA nz. AT 18.10.2012 B1)

Modernisierungselement	Max. Punkte	Vergebene Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	0	keine weiteren Maßnahmen unterstellt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	1	Fenster älter als 20 Jahre, allerdings abgesehen von der nicht zeitgemäßen Dämmleistung noch überwiegend funktional
Modernisierung der Leitungssysteme ³⁰	2	0	0	mehr als 20 Jahre zurückliegend
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	0	mehr als 20 Jahre zurückliegend
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	mehr als 20 Jahre zurückliegend
Modernisierung von Bädern	2	0	1	Optik der Armaturen noch zeitgemäß
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	0	mehr als 20 Jahre zurückliegend
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	nicht stattgefunden
Gesamt	20	1	2	
		3		

Insgesamt ergibt sich ein geringfügiger Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts mit 3 Modernisierungspunkten.

³⁰ Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser

6.2.1.5 Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Der Berechnung der Restnutzungsdauer liegt ein auf diesem geringfügigen Modernisierungsgrad mit 3 Modernisierungspunkten basierender Modellansatz zugrunde, der sich an Anlage 2, II. 2. zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV orientiert.

Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % (bei kernsanierten Objekten bis zu 90 %) der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die entsprechenden Werte für a, b und c lauten:

Modernisierungs- punkte	(a)	(b)	(c)	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% , \text{ also } \frac{110}{80} \times 100 \% = 138\%$$

Das relative Alter des Gebäudes beträgt 138%. Dieser Wert liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, daher ist die Formel anwendbar.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer für ein Mehrfamilienhaus (80 Jahre)
- dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter (2022 – 1912 = 110 Jahre)
- der sich daraus ergebenden „vorläufigen rechnerischen“ Restnutzungsdauer (80 Jahre – 110 Jahre = 0 Jahre)
- dem geringfügigen Modernisierungsgrad mit 3 Modernisierungspunkten

ergibt sich bei Anwendung der zu Beginn des Kapitels genannten Formel für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von:

$$0,9033 \times \frac{80^2}{80} - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80 = 18 \text{ Jahren.}$$

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 18 Jahre =) 62 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Ermittlungstichtag ein fiktives Baujahr 1960 (2022 – 62 Jahre).

6.2.2 Mögliche (anderweitige) Nachfolgenutzung

Um die Auswirkungen einer möglichen (anderweitigen) Nachfolgenutzung auf die Nutzungsdauer beurteilen zu können, muss zunächst ermittelt werden, welche Nachfolgenutzung konkret am wahrscheinlichsten ist. Hierzu sind Gebäude und Grundstück (beschrieben in Kapitel 5.2, 5.3 und 5.4) zu betrachten und der Status quo mit dem potentiell Machbaren abzugleichen.

6.2.2.1 Mieteinnahmen aktuell erzielbar und bei potentieller Nachfolgenutzung

Zur Einordnung potenzieller Mieteinnahmen durch Nachfolgenutzung dienen am Markt beobachtete lageabhängige Angebotsmieten³¹ pro Nutzungsart sowie deren historisches und zu erwartendes Mietwachstum:

Nutzungsart	Aktuelles Mietniveau	Mietwachstum	
		letzte 2 Jahre Q4 2022 - Q4 2024	Prognose Q4 2024 - Q4 2026
Büro	7,00 - 28,72 EUR / m ² (Ø 13,17 EUR / m ²)	-6,7 %	2,5 %
Einzelhandel	13,46 - 104,20 EUR / m ² (Ø 23,17 EUR / m ²)	22,1 %	-3,8 %
Wohnen	7,39 - 21,40 EUR / m ² (Ø 12,83 EUR / m ²)	16,7 %	8,4 %

Es ist zu unterstellen, dass das obere Ende der Mietspanne jeweils nur durch einen Neubau bzw. ein relativ junges Gebäude mit guter Ausstattung nachhaltig zu erzielen ist. Miethöhen oberhalb der ortsüblichen Miete können (weder im Bestand noch bei Beurteilung potentieller Nachfolgenutzungen) Grundlage für eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sein.

6.2.2.2 Gesamtbewertung des Gebäudes in Bezug auf mögliche Nachfolgenutzung

Das bebaute Grundstück weist zahlreiche positive Eigenschaften auf. Die in Kapitel 5.3 ermittelten Mikro- und Makrolageparameter sowie die Informationen zum Mietniveau der einzelnen Nutzungsarten geben eine erste Indikation - die Wahl eines konkreten Nachfolgenutzungsszenarios würde jedoch ein vernünftig wirtschaftender Kaufmann bzw. Kapitalanleger keineswegs bereits für einen in 18 Jahren beginnenden Nutzungszeitraum final treffen. Vielmehr würde mit ausreichender Vorlaufzeit kurz vor Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes die aktuelle Marktlage (sowohl auf dem Mietmarkt, als auch in Bezug auf Finanzierungs- und Baukosten) re-evaluiert. Dies auch vor dem Gesichtspunkt, dass entsprechend erteilte Baugenehmigungen oder Bauvorbescheide zunächst eine Gültigkeit von 3 Jahren haben und nicht unbegrenzt verlängert werden können.

Insgesamt erscheint eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung des **Grundstückes** nach Ablauf der Restnutzungsdauer bereits aus heutiger Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weiterhin möglich, z.B. in Form eines Abrisses und Neubaus eines an die Marktverhältnisse angepassten Gebäudes.

³¹ z.B. ImmoScout24, Immonet, ImmoWelt, neubau kompass sowie lokale Plattformen

Das Bestandsgebäude an sich ist eingeschränkt in seinen Möglichkeiten, was sich mit zunehmendem Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer immer weiter verschärft. Der finanzielle Aufwand der Umgestaltung des Gebäudes zu anderen Nutzungsarten kommt wirtschaftlich einem Abriss und Neubau gleich bzw. übersteigt die Kosten eines Abrisses und Neubaus ggf. sogar. Als Gründe sind anzuführen:

- Grundsätzliche Unwägbarkeiten und erschwerte Kalkulation von Sanierungen im Bestand (insbesondere dann, wenn sich auch die Nutzungsart ändert)
- Stetig ansteigende Gebäudestandards und -Normen (insbesondere im Bereich Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz und technischer Gebäudeausstattung)
- Aufhebung des baurechtlichen Bestandsschutzes bei Nutzungsänderung
- Zunehmende Anforderungen und Präferenzen der Nutzer

In Bezug auf das Gebäude liegt daher bei Ablauf der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 18 Jahren aus heutiger Sicht ein „wirtschaftlicher Totalschaden“ vor und es ist weder ein Restwert vorhanden noch eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung möglich.

Eine (anderweitige) Nachfolgenutzung des Gebäudes muss sowohl nach dem Modellansatz der ImmoWertV als auch nach sachverständiger Würdigung des Einzelfalles und des Gesamteindrucks des Bewertungsobjekts verneint werden.

In Bezug auf den Grund und Boden ist auch nach Ablauf von 18 Jahren noch mit einem Restwert bzw. Wertzuwachs und einer potentiellen Nachfolgenutzung in Form eines Neubaus zu rechnen.

6.2.3 „Stranding Risk Analysis“ nach CRREM

Der Energieausweis des Gebäudes weist einen Heizenergiebedarf von 240 kWh/(m²*a) aus. Auf Basis von

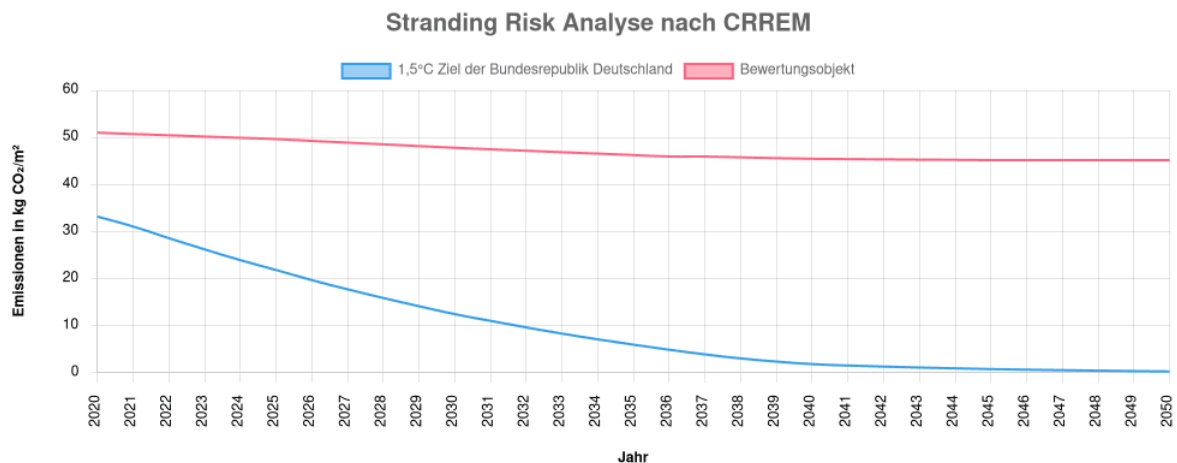
- der Gebäudenutzfläche (ca. 1066 m²),
- der Brutto-Grundfläche (ca. 5998 m²),
- dem umbauten Raum (ca. 18037 m³),
- der Anzahl Nutzungseinheiten (11),
- der Art der Fenster (Doppelverglasung),
- der Heizungsart (Gas Zentralheizung), sowie
- der Wärmedämmung der Außenwände (vor mehr als 20 Jahren)

werden der Heizenergiebedarf des Gebäudes auf ca. 240 kWh/(m²*a) und der Strombedarf auf ca. 20,3 kWh/(m²*a) geschätzt. Dementsprechend werden die CO₂ Emissionen des Gebäudes wie folgt berechnet:

Heizenergie	ca. 240 kWh/(m ² *a)
x durchschnittlicher Emissionsfaktor	x 0,21141 kg CO ₂ /kWh
= CO₂ Emissionen Heizung	ca. 44 kg CO₂/m²
Strom	ca. 20,3 kWh/(m ² *a)

x Emissionsfaktor Strom (im Basisjahr 2020; Reduktion auf 0,051 bis 2050)	x 0,339 kg CO ₂ /kWh
= CO₂ Emissionen Strom (im Basisjahr 2020)	ca. 6 kg CO₂/m²
CO₂ Emissionen Gesamt (im Basisjahr 2020)	ca. 50 kg CO₂/m²

Auf Basis dieser Annahmen und in Kombination mit den CO₂ Emissionszielen der Bundesrepublik Deutschland veranschaulicht das CRREM Tool die Entwicklung des Gebäudes wie folgt:



Hieraus ergibt sich das Jahr 2020 als „year of stranding“, also das Jahr in dem der Vermögenswert „strandet“. In Bezug auf den Ermittlungsstichtag 01.01.2022 entspricht dies einer Nutzungsdauer von 0 Jahren.

Wie bereits in Kapitel 4.4 ausgeführt, stellt dieses Ergebnis des CRREM Tools mit isolierter Betrachtung der CO₂ Emissionen des Gebäudes nur ein weiteres Indiz einer verkürzten Restnutzungsdauer dar und wird daher nur als sekundäres Ermittlungsverfahren in die Gesamtwertung einfließen.

6.2.4 Wirtschaftliche Gesamteinschätzung des Sachverständigen

Die vorstehende Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Kapitel 6.2.1) von 18 Jahren impliziert, dass nach Ablauf von 18 Jahren das Bewertungsobjekt aller Voraussicht nach trotz Aufwendung vertretbarer Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr zur Erzielung einer ortsüblichen Miete geeignet sein wird.

Dies stimmt auch unabhängig vom im Kapitel 6.2.1 angewandten Modellansatz - insbesondere auch unter Berücksichtigung der sekundären Ansätze möglicher (anderweitiger) Nachfolgenutzungen des Gebäudes (Kapitel 6.2.2) sowie der „Stranding Risk Analysis“ nach CRREM (Kapitel 6.2.3) - mit dem Gesamteindruck des Sachverständigen überein. Das Gebäude wird nach Ablauf von 18 Jahren wirtschaftlich überaltert sein - im Volksmund „wirtschaftlicher Totalschaden“ genannt.

Mit zunehmender „wirtschaftlicher Alterung“ sinken die Mieteinnahmen in Relation zur ortsüblichen Miete, während gleichzeitig die Instandsetzungs- und Verwaltungskosten in Relation zum üblichen Maße ansteigen.

In Folge erreicht das in der Immobilie gebundene Kapital auf Grund der Überalterung des Gebäudes keine Kapitalverzinsung mehr, die der Verzinsung vergleichbarer Objekte zu marktüblichen Konditionen entspricht. Es ist nicht mehr von einer Marktgängigkeit des Gebäudes auszugehen und die Grenze der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (Nutzungsdauer) ist erreicht.

Zusammenfassend wird für das Bewertungsobjekt Stamitzstr. 7, 68167 Mannheim

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren
- ein fiktives Baujahr 1960

zugrunde gelegt.

6.3 Rechtliche Nutzungsdauer

Es sind keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, welche die Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts über die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer hinaus begrenzen.

Insbesondere befindet sich das Gebäude weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) noch besteht eine öffentlich-rechtliche Abbruchverpflichtung.

Ein Gebäude, welches technisch nicht nutzbar ist, ist auf Grund von potentieller Gefahr für Leib und Leben auch rechtlich nicht nutzbar. Daher wird die ermittelte technische Nutzungsdauer von 40 - 50 Jahren aus Kapitel 6.1 auch als rechtliche Nutzungsdauer übernommen.

Die Rechtliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts beträgt 40 - 50 Jahre.

6.4 Gesamtbeurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer

Durch die sachverständige Anwendung und Abwägung mehrerer Ermittlungsverfahren (s. Kapitel 4.4) wurden unterschiedliche Restnutzungsdauern für das Bewertungsobjekt ermittelt:

Determinante	Ermittlungsverfahren	Ergebnis Nutzungsdauer		Begründung
		Einzelverfahren	Gesamt	
Technische Nutzungsdauer (TRND)	Begutachtung der Bausubstanz	Qualitatives Ergebnis in 6.1.1	40 - 50 Jahre	Begutachtung der Bausubstanz wurde zunächst nur qualitativ durchgeführt, daher ERAB ausschlaggebend
	ERAB-Verfahren	40 - 50 Jahre		
Wirtschaftliche Nutzungsdauer (WRND)	ImmoWertV	18 Jahre	18 Jahre	Ansatz der ImmoWertV ist umfassender und allgemein anerkannt. CRREM als sekundäres Ermittlungsverfahren
	Nachfolgenutzung	Nur Grundstück		
	CRREM „Stranding Risk Analysis“	0 Jahre		
Rechtliche Nutzungsdauer (RRND)	Qualitative Einzelfallbetrachtung	40 - 50 Jahre	40 - 50 Jahre	Technische RND wurde als rechtliche RND übernommen, weil es keine sonstigen Einschränkungen gibt und damit das Gebäude rechtlich gesehen so lange genutzt werden kann, wie keine Gefahr für Leib und Leben besteht.
Gesamt			18 Jahre	Wirtschaftliche RND ist gegenüber der technischen RND verkürzt.

Insgesamt ist als Nutzungsdauer i.S.d. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren zugrunde zu legen.

Es kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass - trotz fortlaufender Tätigkeit wirtschaftlich zumutbarer Investitionen - nach Ablauf der o.g. Restnutzungsdauer

- eine Vermietung des Gebäudes im Bestand nicht mehr wirtschaftlich ist,
- wirtschaftliche Nachfolgenutzungen für das Gebäude nicht vorhanden sind,
- ein Restwert des Gebäudes nicht mehr vorhanden ist.

Ich erkläre hiermit, dass ich die sachverständige Begutachtung des Gebäudes nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt habe.

Kalkar, den 19.02.2025



Thomas Eulenpesch



7. Anerkennung durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit

Die Bestimmung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG räumt dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht ein³², ob er sich mit dem typisierten AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG zufrieden gibt oder eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer geltend macht und darlegt.

Auszugehen ist im Rahmen der vom Finanzamt durchzuführenden Amtsermittlung von der Schätzung des Steuerpflichtigen, solange dieser Erwägungen zugrunde liegen, wie sie ein vernünftig wirtschaftender Steuerpflichtiger üblicherweise anstellt³³.

Da im Rahmen der Schätzung des Steuerpflichtigen nicht Gewissheit über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, sondern allenfalls größtmögliche Wahrscheinlichkeit verlangt werden kann, ist sie nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt³⁴.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 28. Juli 2021 - IX R 25/19 für Recht erkannt:

1. Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann.
2. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

Dieses Gutachten ist eine sachverständige Darlegung,

- dessen Modellwahl eine sachgerechte und fundierte Ermittlung sowie die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ermöglicht,
- dessen Berechnung nachvollziehbar und nachprüfbar ist,
- die sämtliche Kriterien des BMF-Schreibens vom 22.02.2023³⁵ erfüllt.

Diese Vorgehensweise wurde weiter durch folgende Finanzgerichtsurteile bestätigt:

- Finanzgericht Münster, Urteil vom 27.01.2022 - 1 K 1741/18
- Finanzgericht Köln, Urteil vom 22.03.2022 - 6 K 923/20
- Finanzgericht Münster, Urteile vom 14.02.2023 - 1 K 3840/19 F und 1 K 3841/19 F
- Finanzgericht Münster, Urteil vom 27.04.2023 - 1 K 487/19
- Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 29.06.2023 - 2 K 290/17
- Finanzgericht Köln, Urteil vom 20.10.2022 - 6 K 1506/17

Eine steuerliche Beratung durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

³² Anzinger in Herrmann/Heuer/Raupach, § 7 EStG Anm. 307

³³ vgl. BFH-Urteil vom 28.07.2021 IX R 25/19, BFH/NV 2022, 108

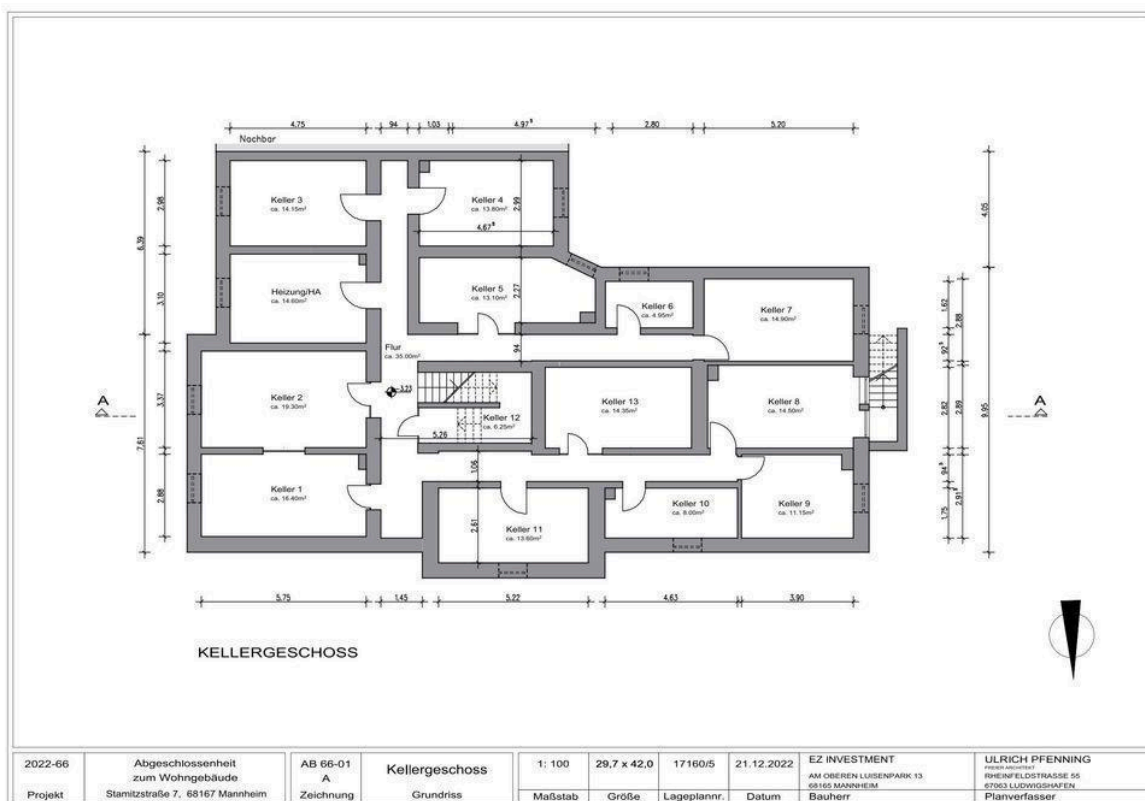
³⁴ vgl. BFH-Urteil vom 28.09.1971 VIII R 73/68, BStBl. II 1972, 176; FG Köln, Urteil vom 23.01.2001 8 K 6294/95, EFG 2001, 675

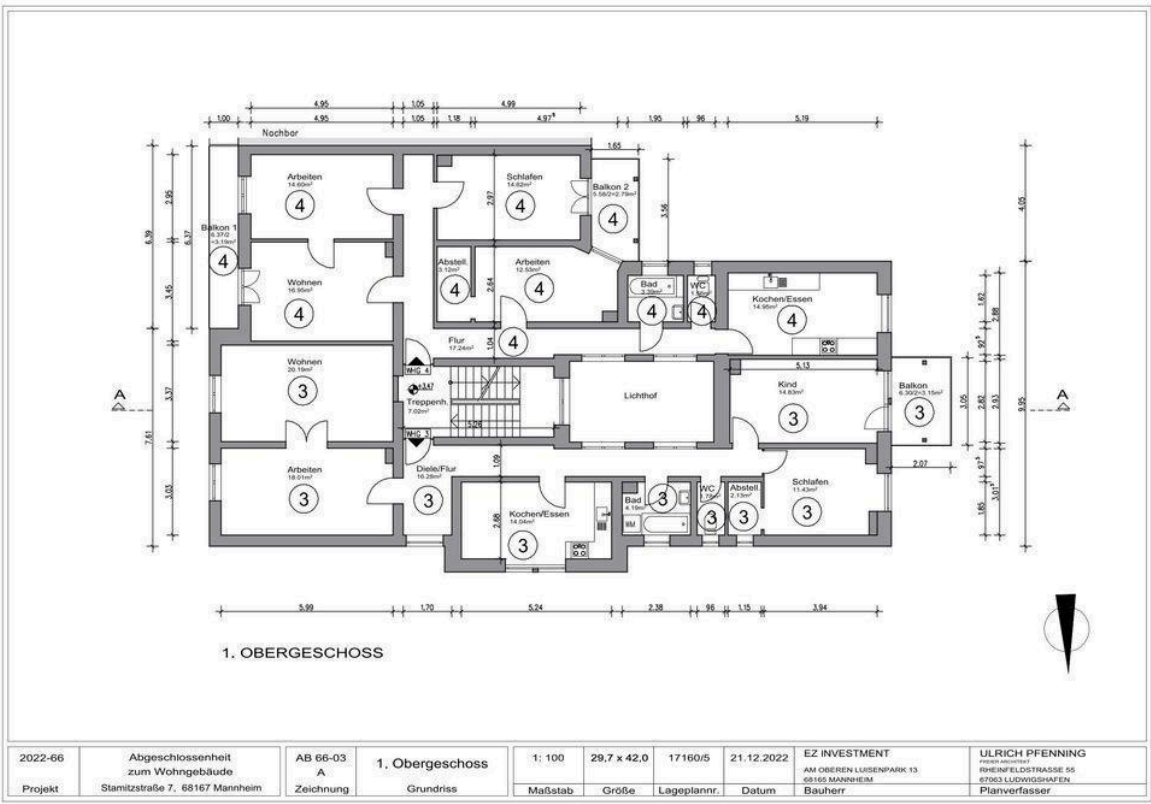
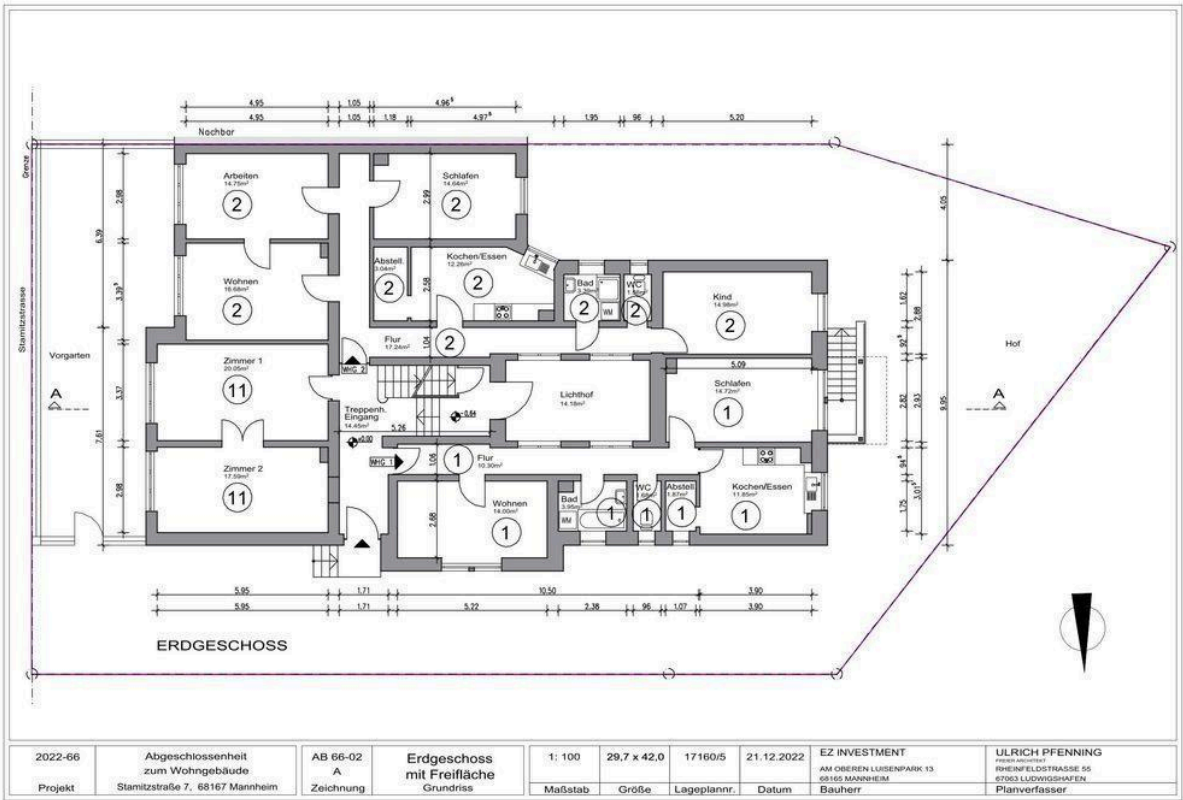
³⁵ IV C 3 - S 2196/22/10006: 005 BStBl. 2023 I S. 332

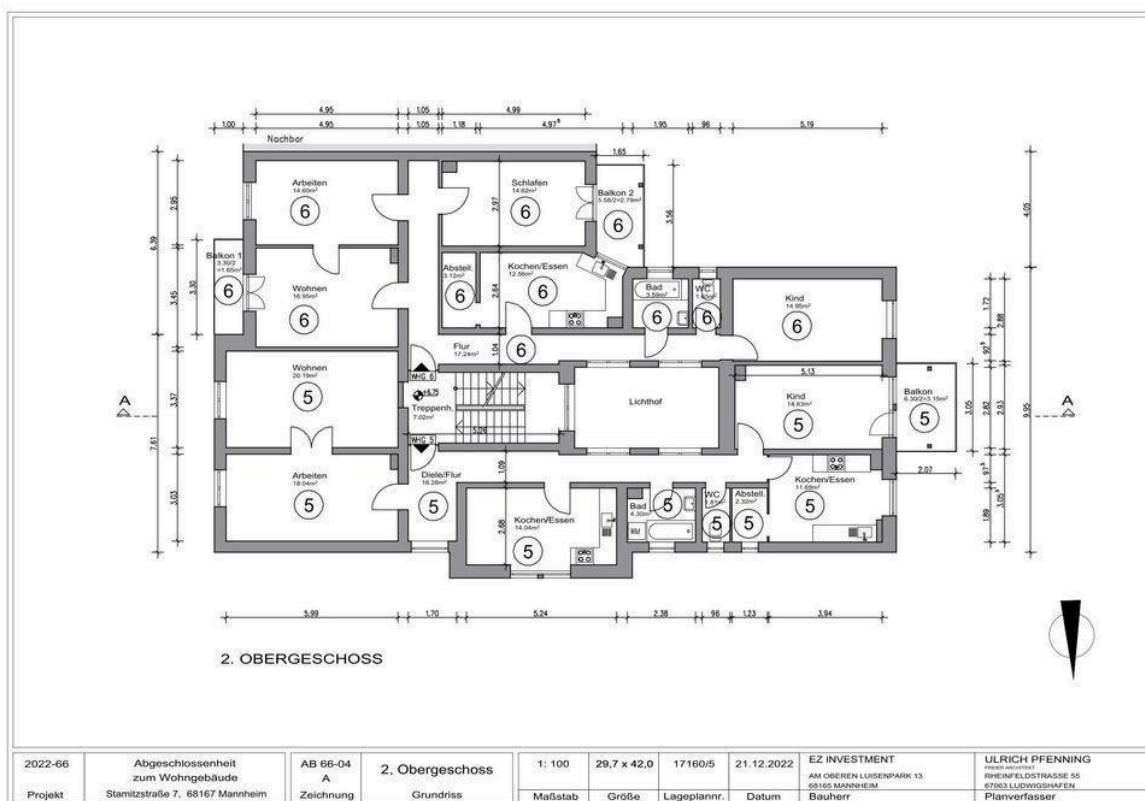
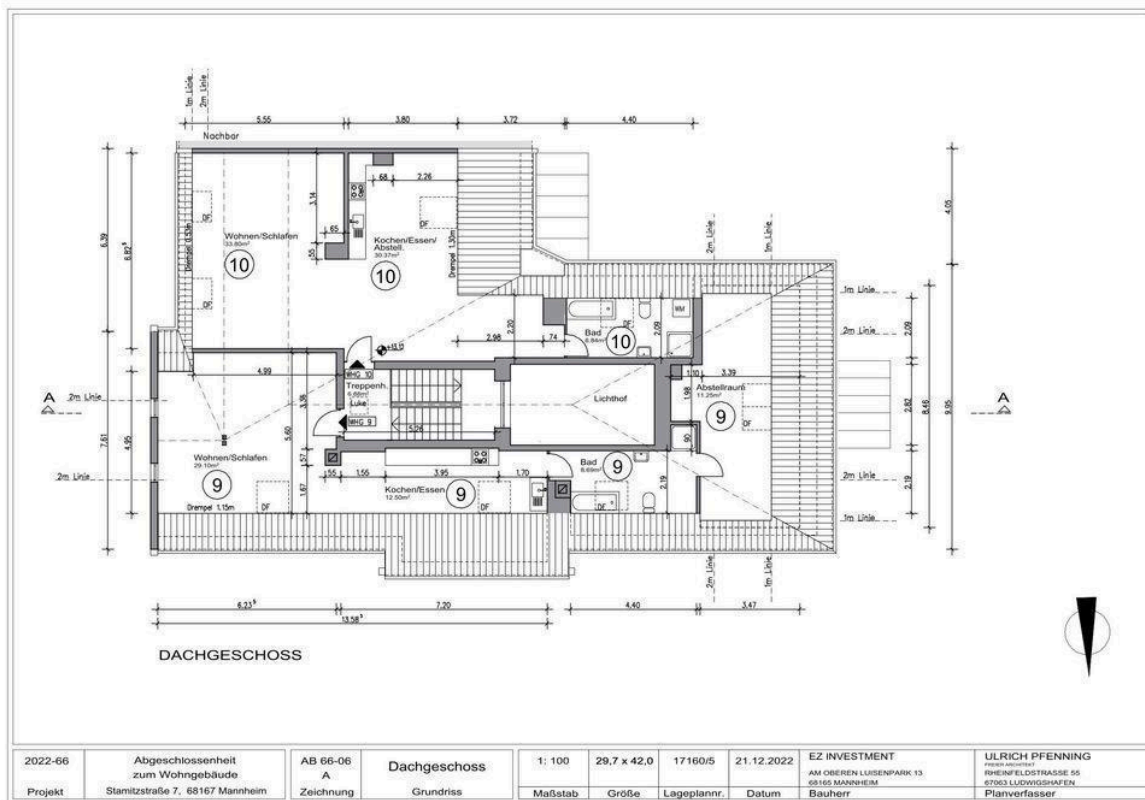
8. Anlagen

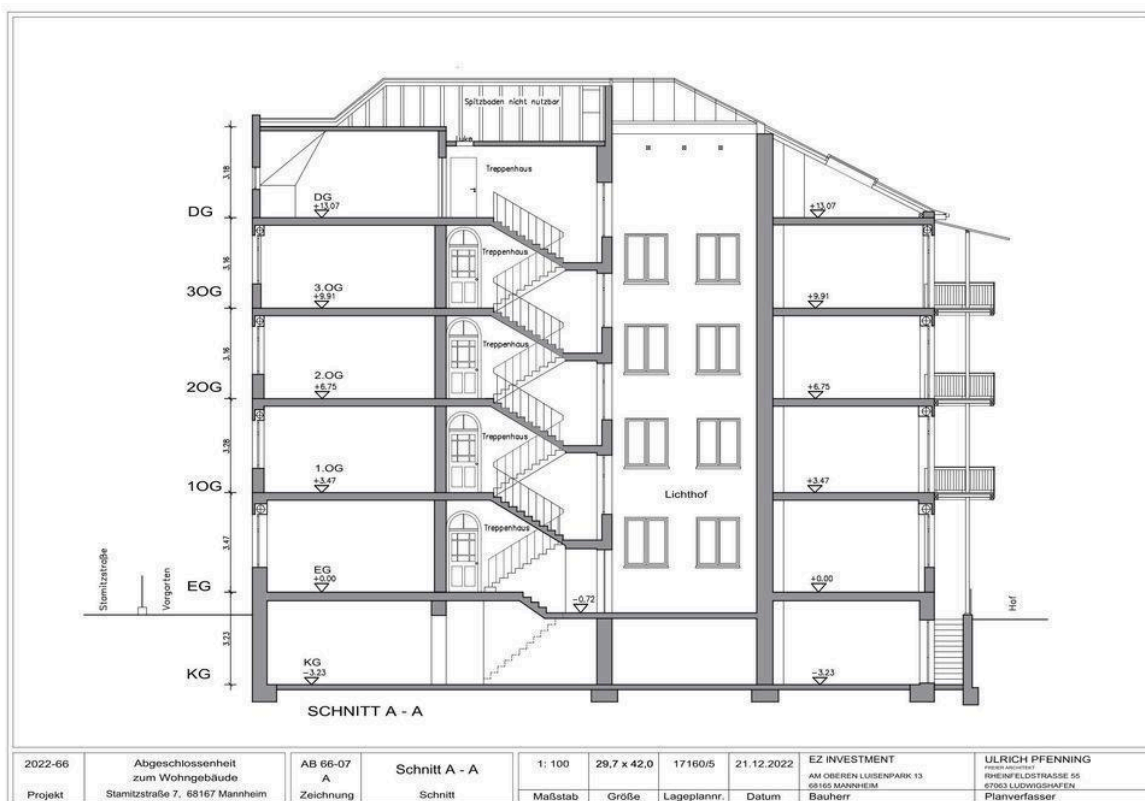
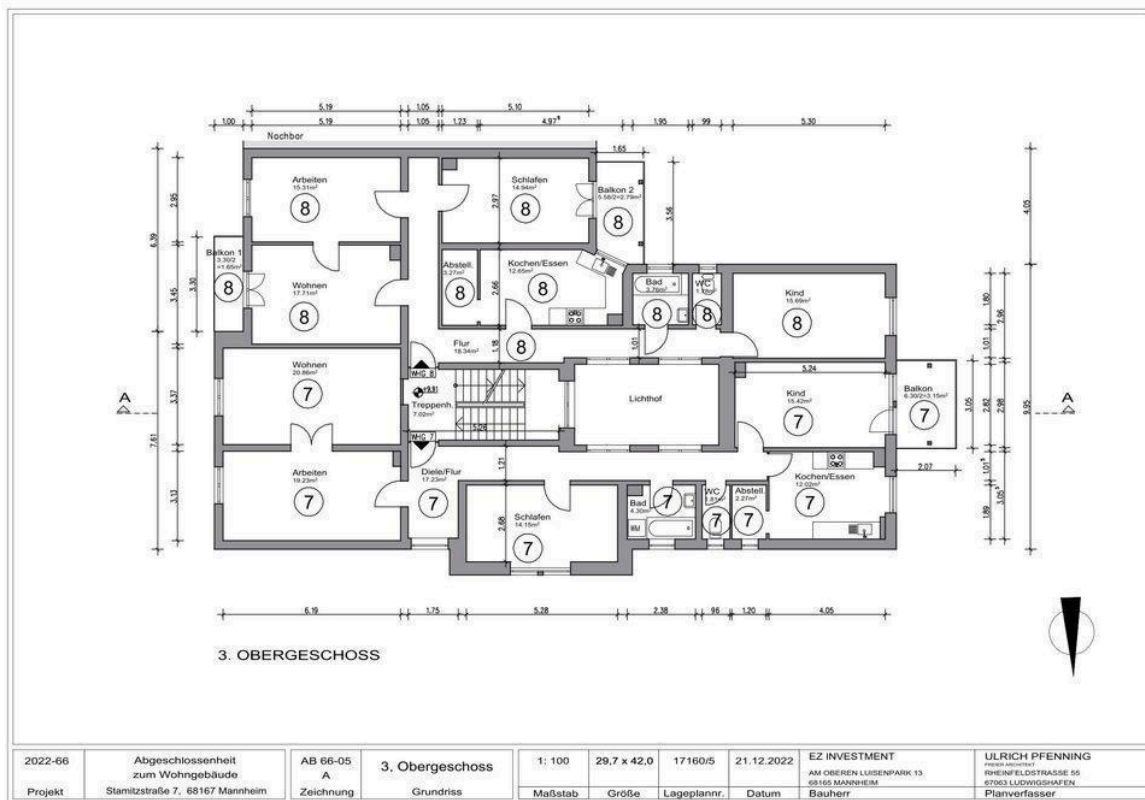
8.1 Grundrisse











8.2 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 14.02.2032

Registriernummer: BW-2022-003960163

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut	
Adresse	Stamitzstraße 7 68167 Mannheim	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1912	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1986	
Anzahl der Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.066	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer☐ Aussteller☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Dipl. Ing. Kristina Werner
SenerCon GmbH
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.02.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-003960163

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 58 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

239,7 kWh/(m²·a)265,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr} ⁴

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

239,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

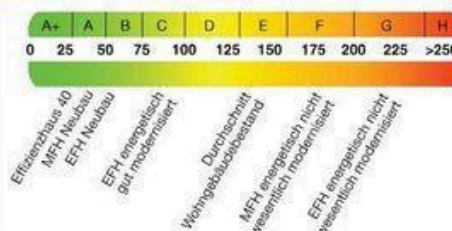
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:	
		%	%
		%	%
		%	%
Summe:		%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-003960163

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\text{a)}$ 

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

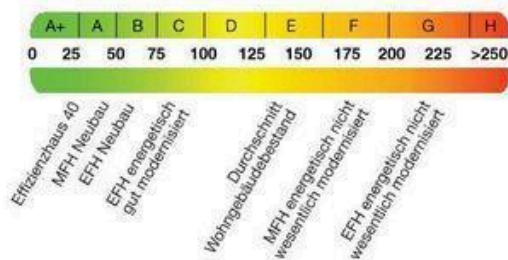
 $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2022-003960163

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Fassade (WDVS oder Innendämmung)	☐	☒		
3	Dach	Dämmung der Dachflächen auf GEG-Niveau oder besser	☐	☒		
4	Fenster	Einbau neuer Fenster mit Ug=0,7	☐	☒		
5	Heizung	Heizanlage erneuern (Brennwerttechnik)	☐	☒		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

SEnerCon GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Vorgangsnummer: 47111

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

8.3 Fotodokumentation







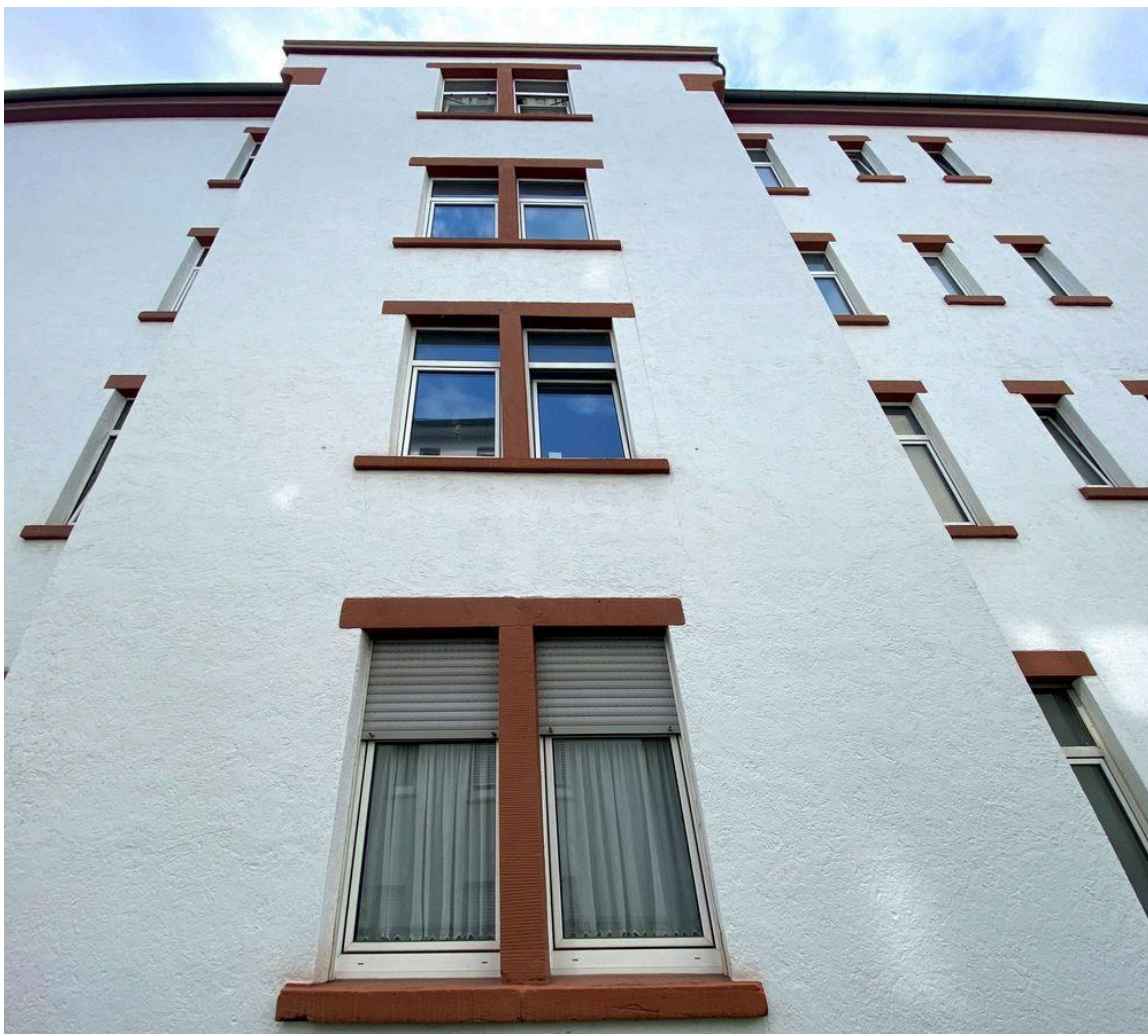


































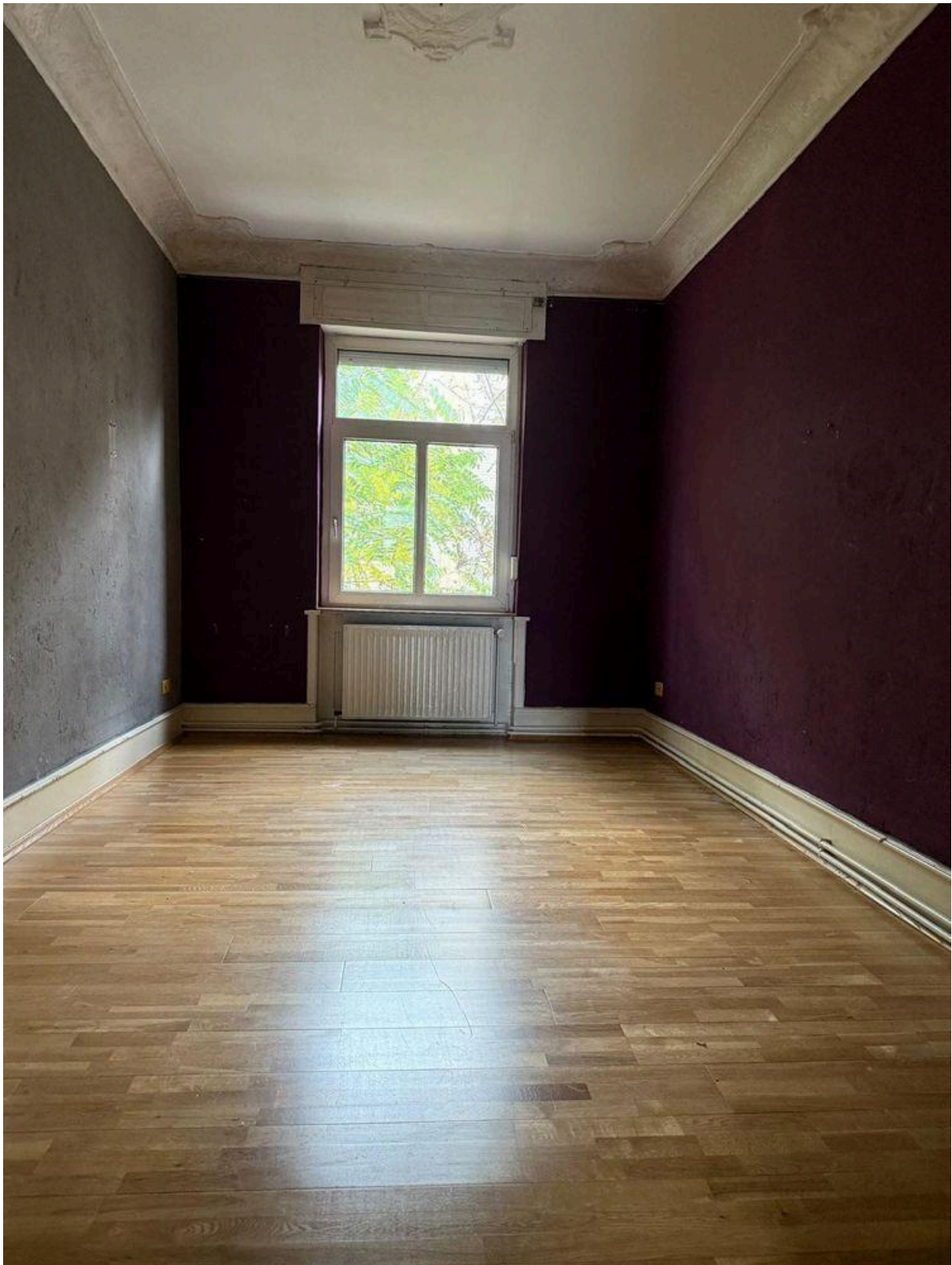






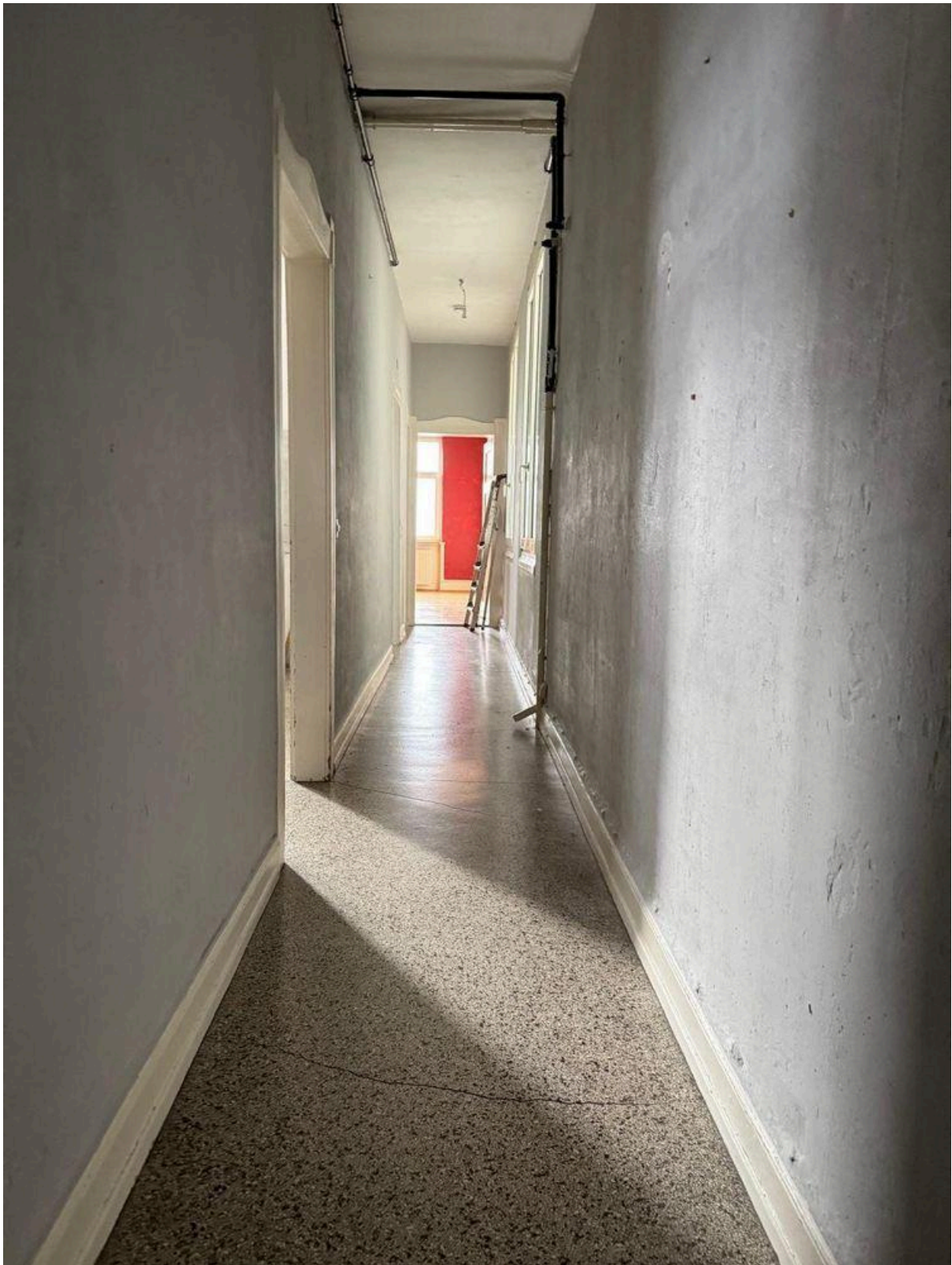






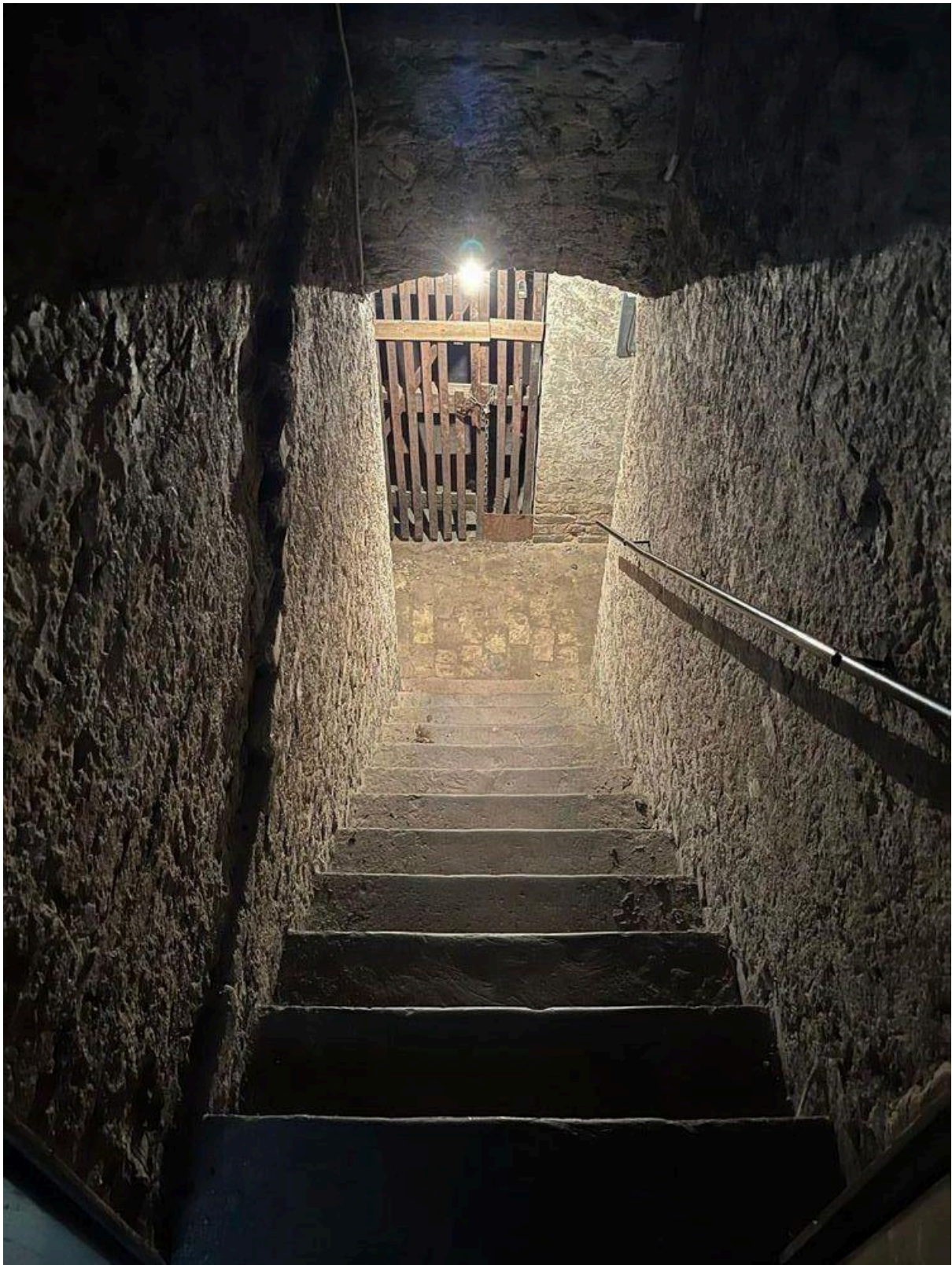






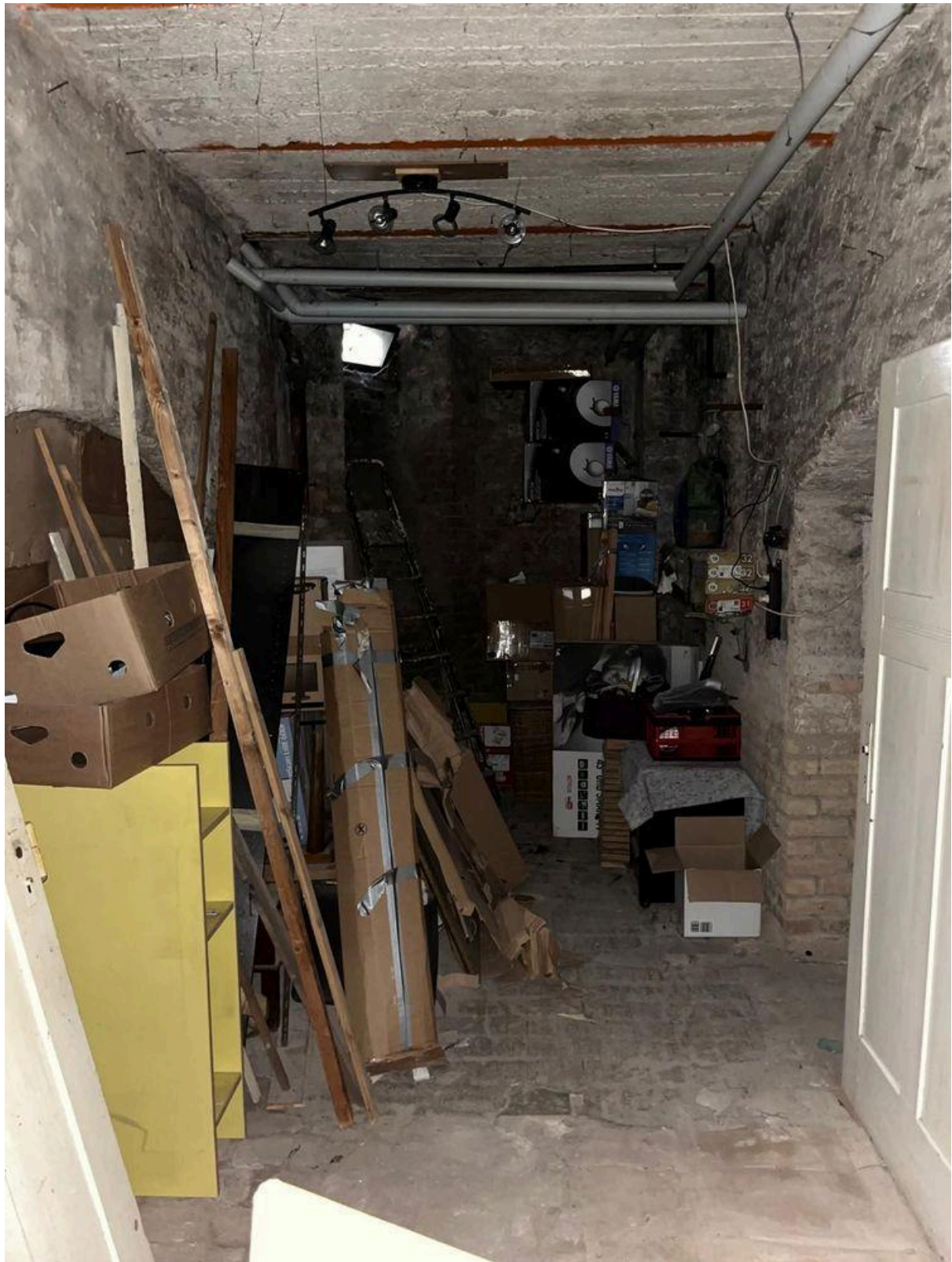




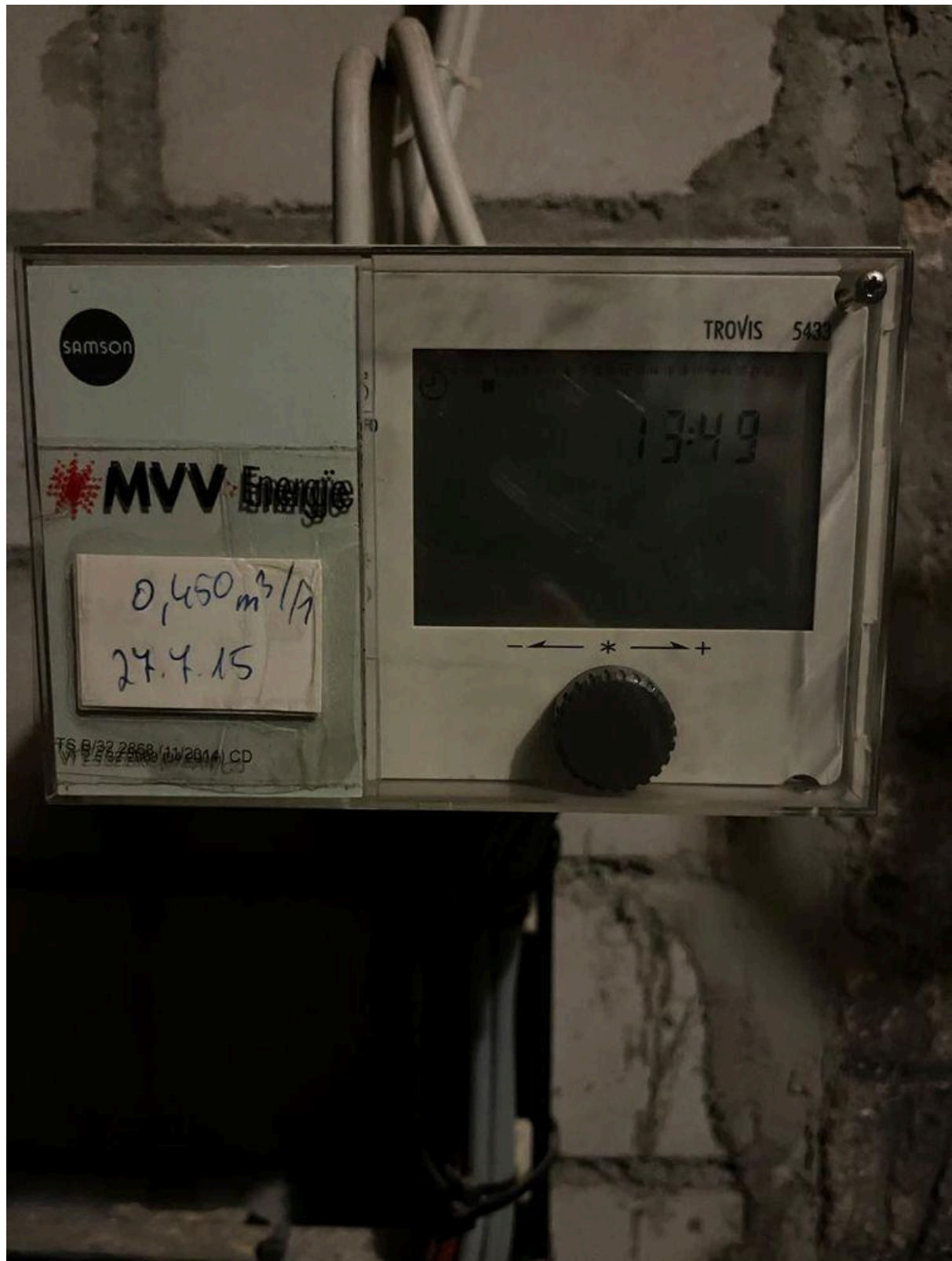








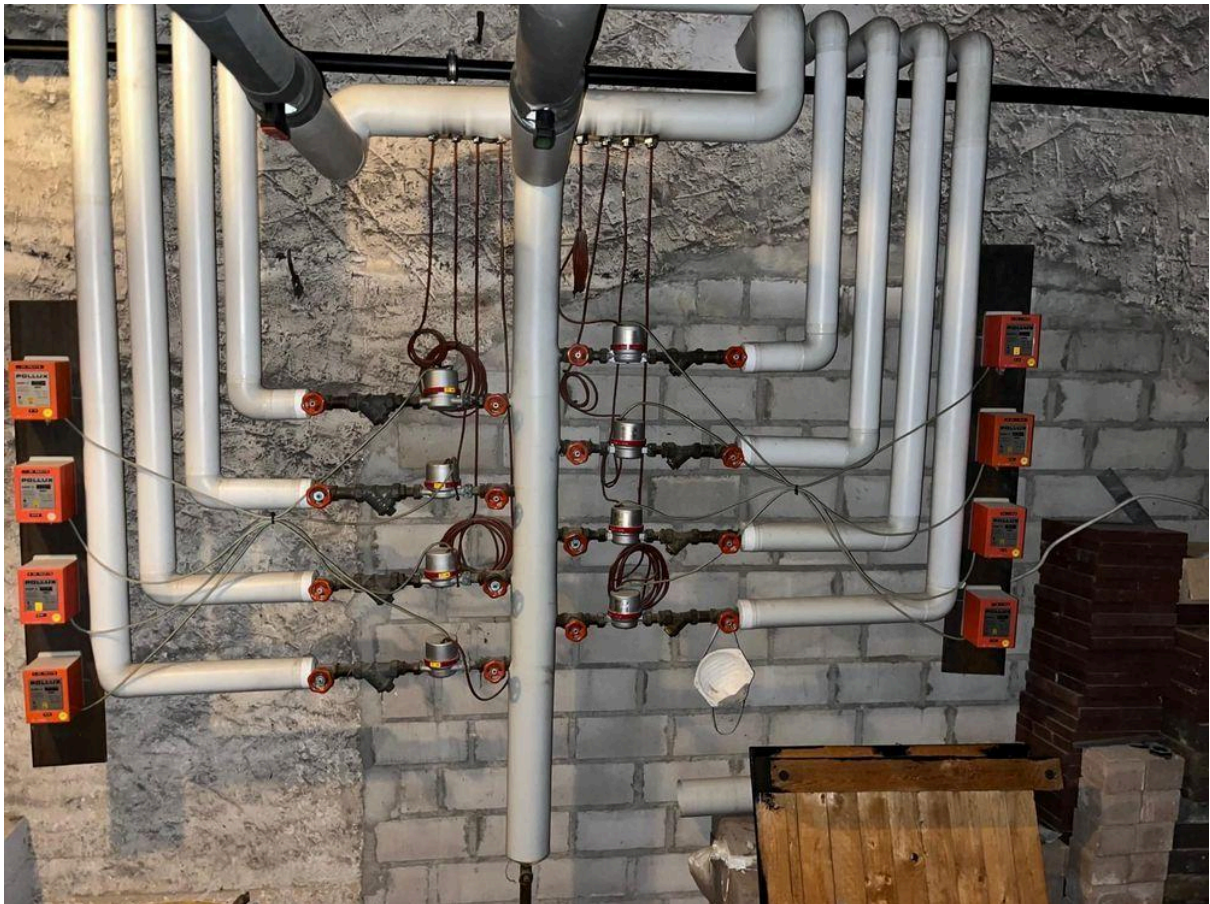


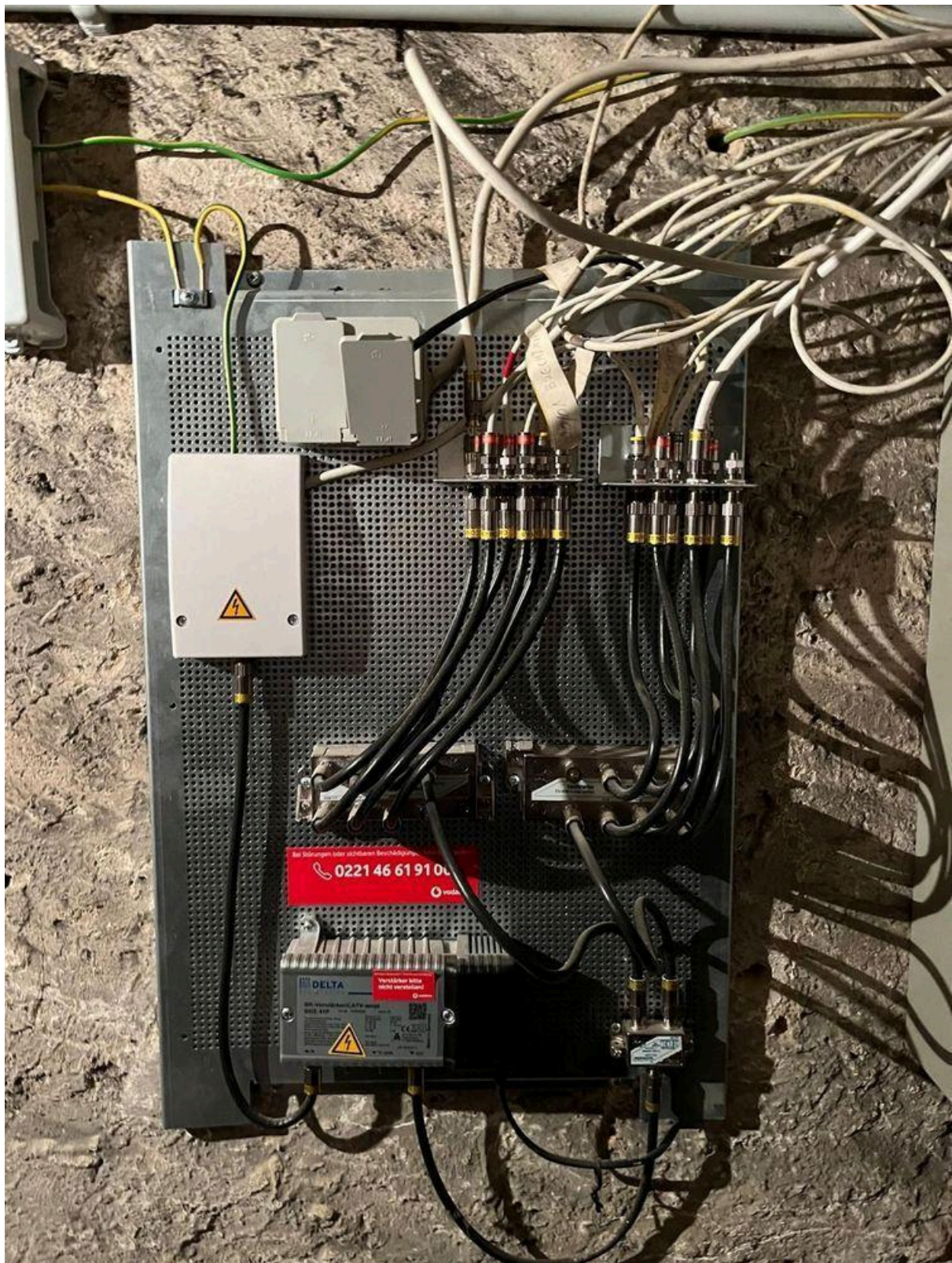












8.4 Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50
Krankenhäuser, Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- und Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- und Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

8.5 Nutzungsdauern von Bauteilen für Lebenszyklusanalysen nach BNB

Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) - Stand: 24.02.2017

Code Nr.	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	Bauteil / Material	a	Ersatz in 50a
	320 Gründung				
	320 Gründung	322 Flachgründungen			
322.111			Einzel- / Streifenfundamente	≥ 50	0
322.112			Fundamentplatten	≥ 50	0
	320 Gründung	323 Tiefgründungen			
323.111			Bohrpfähle, Presspfähle, Rammpfähle, Pfahlwände, Schlitzwände, Spundwände, Trägerbohlwände	≥ 50	0
	320 Gründung	324 Unterböden und Bodenplatten			
324.111			Bodenplatte	≥ 50	0
	320 Gründung	326 Bauwerksabdichtung			
326.111			Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser	35	1
	330 Außenwände				
	330 Außenwände	331 Tragende Außenwände			
331.111			Mauerwerkswand	≥ 50	0
331.211			Betonwand	≥ 50	0
331.311			Holz wand	≥ 50	0
331.411			Stahlbauwand	≥ 50	0
331.511			Lehmbauwand	≥ 50	0
331.611			Formsteine mit Betonfüllung	≥ 50	0
	330 Außenwände	333 Außenstützen			
333.111			Mauerwerksstütze	≥ 50	0
333.211			Betonstütze	≥ 50	0
333.311			Holzstütze	≥ 50	0
333.411			Stahlstütze	≥ 50	0
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster			
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster	Außentüren		
334.111			Standardtüren: Laubholz	≥ 50	0
334.112			Standardtüren: Metall	≥ 50	0
334.113			Standardtüren: Holzwerkstoff	40	1
334.114			Standardtüren: Kunststoff	40	1
334.115			Standardtüren: Nadelholz	35	1
334.121			Brandschutztüren	≥ 50	0
334.131			Sondertüren: Schallschutztüren, Glastüren	≥ 50	0
334.132			Sondertüren: Automattüren	20	2
334.133			Sondertüren: Schiebetüren, Rotationstüren	30	1
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster	Außenfenster		
334.211			Fenster (Rahmen und Flügel): Aluminium, Aluminium-Holz-Komposit, Aluminium-Kunststoff-Komposit, Laubholz behandelt, Stahl	≥ 50	0

334.212			Fenster (Rahmen und Flügel): Kunststoff, Nadelholz behandelt	40	1
	330 Außenwände	334 Außentüren und -fenster	sonstiges		
334.311			Beschläge: einfache Beschläge, Schiebebeschläge	30	1
334.312			Beschläge: Drehkippsbeschläge, Schwingflügelbeschläge, Hebedrehkippsbeschläge	25	1
334.313			Türschlösser, Türanschlagdämpfer, Panikverschlüsse	25	1
334.314			Türschließer	20	2
334.315			Türantriebe	15	3
334.316			Verglasung: Sicherheits-Isolierglas, 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierglas, 2-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierglas, Brandschutz-Isolierglas, Schallschutz-Isolierglas, Angriffhemmendes Isolierglas, Sonnenschutz-Isolierglas	30	1
334.317			Dichtungsprofile	20	2
334.318			Dichtstoffe	12	4
334.319			Rolläden	40	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen			
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Abdichtung und Dämmung erdberührt		
335.111			Abdichtungen erdberührt, gegen drückendes Wasser: Dichtungsbahnen	≥ 50	0
335.112			Abdichtungen erdberührt, gegen drückendes Wasser: Bentonit	40	1
335.113			Abdichtungen erdberührt: Konstruktionen aus wasserundurchlässigem Beton	≥ 50	0
335.121			Abdichtungen erdberührt, gegen nichtdrückendes Wasser: Dichtungsbahnen aus Bitumen, Spachtelmasse	40	1
335.122			Abdichtungen erdberührt, gegen nichtdrückendes Wasser: Beschichtungen und Anstriche	30	1
335.131			Abdichtungen erdberührt nachträglich: Querschnittsabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch mechanische Injektion	40	1
335.132			Abdichtungen erdberührt nachträglich: Vergelung, Schleierinjektion	20	2
335.141			Abdichtungen erdberührt: Abdichtungsschutz aus Schutzmauern (Beton, Ziegel, Hartbrandklinker)	≥ 50	0
335.142			Abdichtungen erdberührt: Abdichtungsschutz aus Hartschaumplatten Polystyrol, Noppenbahnen (Polyethylen Polypropylen), Wellplatten faserverstärkt auf Zementbasis	40	1
335.143			Abdichtungen erdberührt: Abdichtungsschutz aus Granulatmatten, Wellplatten	30	1
335.151			Wärmedämmung erdberührter Bauteile: Perimeterdämmung Schaumglas	≥ 50	0
335.152			Wärmedämmung erdberührter Bauteile: Perimeterdämmung Extrudiertes Polystyrol	40	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Beschichtungen / Oberflächenbehandlung		
335.211			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Dispersionsfarbe, Dispersions-Silikatfarbe, Weißzementfarbe, Kunststoffbeschichtungen auf Beton, Silikonharzfarbe, Silikatfarbe, Polymerisatharzfarben	15	3
335.214			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Kalkfarbe	8	6
335.215			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Imprägnierung auf Mauerwerk	15	3
335.216			Außenanstriche, mineralischer Untergrund: Lasur	15	3
335.221			Holzschutzanstriche, außen: Holzlacke	8	6
335.222			Holzschutzanstriche, außen: Holzlasuren	4	12
335.223			Holzschutzanstriche, außen: Holzöle/-wachse	2	24

335.231			Graffiti-Schutz: kurzfristige wirksame Produkte (auf Zuckerbasis)	1	49
335.232			Graffiti-Schutz: semipermanente Systeme (Hydrophobierung mit "Opferschicht")	10	4
335.233			Graffiti-Schutz: permanente Systeme (dickschichtig)	20	2
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Putz		
335.311			Putz auf monolithischer Tragschicht: hochhydraulischer Kalkmörtel, Mörtel mit Putz- und Mauerbinder, Kalkzementmörtel, Zementmörtel mit Zusatz von Luftkalk, Zementmörtel, Luftkalkmörtel, Hydraulischer Kalkmörtel, Wasserkalkmörtel	45	1
335.312			Putz auf monolithischer Tragschicht: Sanierputzsysteme, mineralische Leichtputzsysteme auf porosierter Tragschicht	40	1
335.313			Putz auf monolithischer Tragschicht: Silikatputze, Silikonharzputze, Kunstharzputze	30	1
335.314			Putz auf Wärmedämmung: mineralische Putzsysteme, silikatische Putzsysteme, Kunstharzputzsysteme, Silikonharzputzsysteme	30	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Mauerwerk		
335.411			Bekleidungen: Klinker, Kalksandstein, Sichtbeton	≥ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Platten, Stein		
335.511			Bekleidungen: Naturstein, Kunststein, Betonsteinplatten, Faserzementplatten, Kunstharzstein, Ziegelplatten, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug und Spaltplatten	≥ 50	0
335.521			Verfugungsmassen	30	1
335.522			Bekleidungen: harte Belagsmaterialien auf Wärmedämmung	30	1
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Dämmung		
335.611			Dämmschicht als Kerndämmung: Mineralwolledämmplatten, Polyurethandämmplatten, Polystyrol, Blähschiefergranulat, Blähglasgranulat, Blähtongranulat	≥ 50	0
335.621			Dämmschicht hinter Vorsatzschale hinterlüftet: Mineralschaumplatten, Schaumglasplatten	≥ 50	0
335.631			Dämmschicht hinter Vorsatzschale: Vakuumdämmpaneele	30	1
335.641			Wärmedämmverbundsystem: Mineralwolledämmplatten, Polystyrolämmplatten, Polyurethandämmplatten, Holzfaserdämmplatten, Holzwoleleichtbauplatten, Korkplatten	40	1
335.642			Wärmedämmverbundsystem transparent	20	2
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Holz		
335.711			Holzbekleidung: Nadelholz behandelt, Laubholz, Holzwerkstoff-Systeme	40	1
335.712			Holzbekleidung: Nadelholz unbehandelt	30	1
335.713			Holzbekleidung: Holzschindeln	≥ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwand-bekleidungen, außen	Metall		
335.811			Metallbekleidungen: Zink, Kupfer, Aluminium eloxiert, Aluminium lackiert, Stahl nicht rostend	≥ 50	0
335.812			Metallbekleidungen: Stahl galvanisch verzinkt	40	1
335.813			Vorsatzschale hinterlüftet: Kupferblech	≥ 50	0
335.814			Vorsatzschale hinterlüftet: Zink, Stahl nichtrostend	45	1
335.815			Vorsatzschale hinterlüftet: korrosionsreduzierter Stahl, Stahl galvanisch verzinkt und beschichtet	30	1
335.816			Vorsatzschale hinterlüftet: Aluminium-Verbundplatten	≥ 50	0

	330 Außenwände	335 Außenwand- bekleidungen, außen	sonstige		
335.911			Vorsatzschale, hinterlüftet: Glas	≥ 50	0
335.912			Kunststoffstegplatten transparent: Acrylglasplatten	40	1
335.913			Kunststoffstegplatten transparent: Polycarbonatplatten	30	1
335.914			Vorsatzschale, hinterlüftet: faserverstärkte Harzkompositplatten	30	1
335.915			Wandbekleidungen (Systeme): Kunststoff, Mehrschichtleichtbauplatten	40	1
335.916			Vorsatzschale: Fugen- und Kompriband, Verfugung, Dehnungsfuge, Profil	40	1
335.917			Vorsatzschale: Unterkonstruktion	≥ 50	0
	330 Außenwände	336 Außenwand- bekleidungen, innen			
336.111			Bekleidung Dämmplatten: Mineralschaumdämmplatten, Calciumsilikatplatten	≥ 50	0
	330 Außenwände	338 Sonnenschutz			
338.111			Jalousien: Kunststoff, Aluminium	25	1
338.211			Markisen	15	3
338.311			Sonnenschutz, feststehend: Aluminium	≥ 50	0
	330 Außenwände	339 Außenwände, sonstiges			
	330 Außenwände	339 Außenwände, sonstiges	Balkone		
339.111			frei stehende Konstruktion: Mauerwerk, Stahlbeton, Stahl nichtrostend, Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt), Aluminium beschichtet, Laubholz, Kunststoff-Komposit	≥ 50	0
339.112			frei stehende Konstruktion: Nadelholz, behandelt	45	1
339.121			Brüstung: Stahlgitterkonstruktion feuerverzinkt (stückverzinkt), Glas, Mauerwerk, Stahlbeton	≥ 50	0
339.122			Brüstung aus Holzkonstruktion	30	1
339.123			Brüstungsbekleidung aus Aluminiumplatten, Glasplatten	≥ 50	0
339.124			Brüstungsbekleidung aus Kunststoffplatten	40	1
	340 Innenwände				
	340 Innenwände	341 Tragende Innenwände			
341.111			Mauerwerkswand	≥ 50	0
341.211			Betonwand	≥ 50	0
341.311			Holz wand	≥ 50	0
	340 Innenwände	342 Nichttragende Innenwände			
342.111			Mauerwerkswand	≥ 50	0
342.211			Betonwand	≥ 50	0
342.311			Holz wand	≥ 50	0
342.411			Ständersysteme	≥ 50	0
342.511			Gips-Wandbauplatten	≥ 50	0
	340 Innenwände	343 Innenstützen			
343.111			Mauerwerksstütze	≥ 50	0
343.211			Betonstütze	≥ 50	0
343.311			Holzstütze	≥ 50	0
343.411			Stahlstütze	≥ 50	0
	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster			

	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster	Innentüren		
344.111			Standardtüren: Holztüren, Holzwerkstofftüren, Aluminiumtüren, Kunststofftüren, Holzwerkstofftüren, Stahltüren und Stahltüren rostfrei	≥ 50	0
344.211			Sondertüren: Glastüren, Rauchschutztüren, Schallschutztüren	≥ 50	0
344.311			Brandschutztüren	≥ 50	0
344.312			Sondertüren: Feuchtraumtüren	40	1
344.313			Sondertüren: Schiebetüren, Rotationstüren	30	1
344.314			Sondertüren: Automatiktüren	20	2
344.411			Tore: Brandschutztore	30	1
	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster	Innenfenster		
344.511			Fenster (Rahmen und Flügel)	≥ 50	0
	340 Innenwände	344 Innentüren und -fenster	sonstiges		
344.611			Beschläge: einfache Beschläge	≥ 50	0
344.612			Beschläge: Schwingflügelbeschläge, Falttürbeschläge, Schiebebeschläge, Drehkippsbeschläge, Hebedrehkippsbeschläge	30	1
344.613			Türschließer, Türschlösser, Fensterschlösser	30	1
344.614			Panikverschlüsse	25	1
344.615			Türantriebe	15	3
344.616			Türanschlagdämpfer	20	2
344.617			Fenster- und Türenverglasung: Einfachverglasung	≥ 50	0
344.618			Fenster- und Türenverglasung: angriffhemmendes Isolierglas, Sicherheits-Isolierglas, Brandschutz-Isolierglas, Schallschutz-Isolierglas	40	1
344.621			Dichtungsprofile	30	1
344.622			Dichtstoffe	20	2
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen			
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Beschichtungen / Oberflächenbehandlung		
345.111			Innenanstriche: Nassabriebklasse 1	15	3
345.112			Innenanstriche: Nassabriebklasse 2	10	4
345.113			Innenanstriche: Nassabriebklasse ≥ 3	5	9
345.114			Innenanstriche: Lasur	18	2
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Putz		
345.211			Standard-Innenputze: Gipsputz, Anhydritputz, Kalkputz, Kalkgipsputz, Kalkzementputz, Kunstharzputz, Lehmputz	≥ 50	0
345.212			mineralische Deckputze: Zementputz, Trasskalkputz, Trasszementputz	≥ 50	0
345.213			Spezialputze: Sanierputz/-Systeme	15	3
345.214			Spezialputze: Akustikputz, Strahlenschutzputz	≥ 50	0
345.221			Putzprofile: Kunststoff, Stahl, Glasfaser	≥ 50	0
345.222			Putzträger: Stahldrahtnetz, Rippenstreckmetall, Kunststoffgewebe	≥ 50	0
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Bekleidung		
345.311			Bekleidungen: Holz, Holzwerkstoff und Mehrschichtleichtbauplatten, Aluminium, Stahl, Kupfer, Zink, Naturstein, Kunststein, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug, Steingut und Spaltplatten, Glasmosaik	≥ 50	0

345.313			Bekleidungen (Systeme): Gipskartonplatten, Gipskartonverbundplatten	≥ 50	0
345.314			Bekleidungen: Kunststoff (PVC, PE, PP)	40	1
345.315			Bekleidungen: Sonderkonstruktionen aus Glas	≥ 50	0
345.316			Spezial-Bekleidungen: Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz (Innendämmung), feuchteresistente Bekleidungen	≥ 50	0
	340 Innenwände	345 Innenwandbekleidungen	Tapeten		
345.411			Tapeten: Papier, Kunststoff, Tapeten nicht überstreichbar, Tapeten überstreichbar	10	4
345.412			Tapeten: Textil, Webstoff	15	3
	340 Innenwände	346 Elementierte Innenwände			
346.111			Sanitärtrennwände: Toilettentrennwände, Urinaltrennwände	30	1
346.112			Sanitärtrennwände: Duschtrennwände	25	1
346.211			Umkleidekabinen	30	1
	340 Innenwände	349 Innenwände, sonstiges			
349.111			Treppengeländer: Handläufe aus Aluminium, Laubholz, Stahl	≥ 50	0
349.112			Treppengeländer: Handläufe aus Kunststoff, Nadelholz	30	1
	350 Decken				
	350 Decken	351 Deckenkonstruktionen			
351.111			Betondecken: Vollbetondecke, STB-Hohlraumdecke, Porenbetondecke	≥ 50	0
351.211			Fertigteildecken: Gitterträgerdecke, Rippendecke	≥ 50	0
351.311			Metaldecken: Stahlverbunddecke, Stahlträgerdecke	≥ 50	0
351.411			Holzdecken: Massivholzdecke, Holzbalkendecke, Holz-Fertigteilelemente, Holz-Beton-Verbunddecke	≥ 50	0
351.511			Treppe: Tragkonstruktion aus Stahlbeton, Stahl, Holz, Aluminium	≥ 50	0
	350 Decken	352 Deckenbeläge			
352.111			Fließestriche: Zementestrich, Gussasphaltestrich, Anhydritestrich, Magnesiaestrich	≥ 50	0
352.112			Trockenestriche (Systeme): Holzwerkstoffplatten, Gipsfaserplatten, Gipskartonplatten	≥ 50	0
352.113			Estriche als Verschleißboden	≥ 50	0
352.121			Trittschalldämmung	≥ 50	0
352.122			Fussbodendämmung, einschl. Dämmung der obersten Geschossdecke	≥ 50	0
352.211			Natursteinbeläge	≥ 50	0
352.311			Kunststeinbeläge	≥ 50	0
352.411			keramische Fliesen und Platten: Feinsteinzeug, Steinzeug, Steingut, Spaltplatten, Glasmosaik	≥ 50	0
352.511			Gussböden: Kunstharz	30	1
352.512			Gussböden: Terrazzo	≥ 50	0
352.611			textile Beläge: Baumwolle, Wolle, Synthetikfaser, Sisal, Naturfasergemisch, Jute, Naturfasergemisch, Kokos	10	4
352.711			Linoleum, Laminat, PVC, Kunststoff-Parkett, Kork, Kautschuk, Sporthallenbeläge	20	2
352.811			Vollholzparkett, Holzdielen, Holzpflaster	≥ 50	0
352.812			Holz-Mehrschichtparkett	40	1
352.813			Holzbeschichtung für Bodenbeläge: Holzlacke, Holzversiegelungen	15	3
352.815			Holzschutzanstriche für Bodenbeläge: Holzöle/-wachse	4	12

	350 Decken	352 Deckenbeläge	sonstiges		
352.911			Doppelböden und Hohlraumböden	≥ 50	0
352.912			Doppelbodenstützen und Hohlraumbodenstützen: Stahl	≥ 50	0
352.921			Schwingböden: Holz, Kunststoff	45	1
352.931			Sockelleisten: Naturstein, Kunststein, Klinker, Keramik, Holz	≥ 50	0
352.941			Schmutzfangbeläge: Synthetikfaser, Kunststoff, Baumwolle, Sisal, Jute, Kokos	8	6
352.951			Oberflächenbehandlung: Versiegelung	12	4
352.952			Oberflächenbehandlung: Beschichtung auf Kunststoffbasis	10	4
352.953			Oberflächenbehandlung: Beschichtung auf Wachs- oder Ölbasis	8	6
	350 Decken	353 Deckenbekleidungen			
353.111			Gipskartonbekleidungen	≥ 50	0
353.211			Metallbekleidungen: Aluminium, Stahl, Kupfer, Zink	≥ 50	0
353.311			Holzbekleidungen: Holz, Holzwerkstoff und Mehrschichtleichtbauplatten	≥ 50	0
353.411			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Mineralfaserplatten, Kunststoffplatten, Glasplatten	≥ 50	0
353.412			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Brandschutz-Unterdecken	40	1
353.413			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Akustikdecken, Akustik Elemente, Akustikschaum, Schallabsorber	40	1
353.414			Sonderkonstruktionen inkl. Befestigung: Lichtdecken	25	1
353.421			Dämmung der Kellerdecke	≥ 50	0
353.511			Tapeten: überstreichbar	20	2
353.512			Tapeten: Kunststoff, Textil, Webstoff, Papier nicht überstreichbar	10	4
353.611			Unterkonstruktionen: Trockenbauprofile (Stahl, Holz)	≥ 50	0
353.711			Innenanstriche: Nassabriebklasse 1	15	3
353.712			Innenanstriche: Nassabriebklasse 2	10	4
353.713			Innenanstriche: Nassabriebklasse ≥ 3	5	9
353.714			Innenanstriche: Holzlasur	18	2
	350 Decken	359 Decken, sonstiges			
359.111			Geländer, Gitter, Roste, Leitern: Stahl, Aluminium, Holz, Holzwerkstoff, Gusseisen	≥ 50	0
359.112			Gitter und Roste: Kunststoff	40	1
	360 Dächer				
	360 Dächer	361 Dachkonstruktion			
361.111			Tragkonstruktion: Schrägdach	≥ 50	0
361.211			Tragkonstruktion: Flachdach	≥ 50	0
	360 Dächer	362 Dachfenster, Dachöffnungen, Überdachungen			
362.111			Dachflächenfenster (Rahmen): Aluminium, Kunststoff, Aluminium-Holz-Komposit	≥ 50	0
362.112			Dachflächenfenster (Rahmen): Aluminium-Kunststoff-Komposit	35	1
362.113			Dachflächenfenster (Rahmen): Laubholz, behandelt	40	1
362.114			Dachflächenfenster (Rahmen): Nadelholz, behandelt	25	1
362.211			Lichtkuppeln	25	1
362.221			Lichtbänder	20	2

362.311			Dachausstiege und Luken: Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt)	40	1
362.312			Dachausstiege und Luken: Kunststoff	30	1
362.411			Antriebe für Öffnungen: Handantrieb	35	1
362.412			Antriebe für Öffnungen: elektrischer Antrieb	25	1
362.413			Antriebe für Öffnungen: pneumatischer Antrieb	20	2
	360 Dächer	363 Dachbeläge			
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Flachdachabdichtung		
363.111			Abdichtungsbahnen: Elastomerbahnen, Kunststoffbahnen unterhalb der Dämmung	40	1
363.112			Abdichtungsbahnen: Bitumenbahnen unterhalb der Dämmung	30	1
363.113			Abdichtungsbahnen: Bitumenbahnen, Elastomerbahnen, Kunststoffbahnen oberhalb Dämmung mit schwerer Schutzschicht	30	1
363.114			Abdichtungsbahnen: Bitumenbahnen, Elastomerbahnen, Kunststoffbahnen oberhalb Dämmung mit leichter Schutzschicht	20	2
363.211			Abdichtmassen: Asphaltmastix, Flüssigabdichtung, Gussasphalt unterhalb der Dämmung	40	1
363.212			Abdichtmassen: Asphaltmastix, Flüssigabdichtung, Gussasphalt oberhalb Dämmung mit schwerer Schutzschicht	30	1
363.213			Abdichtmassen: Asphaltmastix, Flüssigabdichtung, Gussasphalt oberhalb Dämmung mit leichter Schutzschicht	20	2
363.214			Abdichtmassen: Flüssigabdichtung oberhalb Dämmung ohne Schutzschicht	20	2
363.311			Schwere Schutzschicht: Extensive Begrünung	40	1
363.312			Schwere Schutzschicht: Bekiesung, Verlegeplatten, Intensive Begrünung	30	1
363.313			Leichte Schutzschicht: Besplitterung vor Ort, werkseitige Bestreuung	15	3
363.411			Beschichtungen: Metallanstrich	12	4
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Dachdeckung		
363.511			Deckungen: Schiefer	≥ 50	0
363.512			Deckungen: Ziegel	≥ 50	0
363.513			Deckungen: Beton, Faserzement	≥ 50	0
363.514			Deckungen: Zink, Kupferblech, Aluminium, Stahl nichtrostend	≥ 50	0
363.515			Deckungen: Holzschindeln	≥ 50	0
363.516			Deckungen: Stahl galvanisch verzinkt und beschichtet	45	1
363.517			Deckungen: Stahl galvanisch verzinkt	40	1
363.518			Deckungen: Glas	30	1
363.519			Deckungen: Bitumenschindeln, Bitumen-Wellplatten	25	1
363.521			Metallbanddeckungen: Stahl nichtrostend, Kupfer, Aluminiumblech	≥ 50	0
363.522			Metallbanddeckungen: Stahlblech galvanisch verzinkt und beschichtet	45	1
363.523			Metallbanddeckungen: Stahlblech galvanisch verzinkt	40	1
363.524			Deckungen: Reet	30	1
363.531			Dämmschicht als Auf- und Zwischensparrendämmung: Schaumglasplatten, Mineralwollplatten, extrudierte Polystyrolplatten, expandierte Polystyrolplatten, Polyurethanplatten, Faserplatten aus Holz, Hanf, Zellulose	≥ 50	0
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Attikaabdeckung		

363.611			Attikaabdeckungen: Naturstein, Kunststein, Betonfertigteil, Betonsteinplatten, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug, Spaltplatten, Kupfer, Aluminium, Stahl nichtrostend, Zink	≥ 50	0
363.612			Attikaabdeckungen: Faserzement	40	1
363.613			Attikaabdeckungen: Stahl galvanisch verzinkt	30	1
363.614			Attikaabdeckungen: Kunststoff	20	2
	360 Dächer	363 Dachbeläge	Entwässerung		
363.711			Entwässerung (Dachrinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Stahl nichtrostend, Kupfer, Zink, Alu	≥ 50	0
363.712			Entwässerung (Dachrinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Stahl galvanisch verzinkt und beschichtet	40	1
363.713			Entwässerung (Dachrinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Stahl galvanisch verzinkt	30	1
363.714			Entwässerung (Dachrinnen, Regenfallrohre, Dachabläufe): Kunststoff	20	2
	360 Dächer	364 Dachbekleidungen			
364.111			Unterdach: Bitumen-Holzfaserplatten	≥ 50	0
364.112			Unterdach: Imprägnierte Faserplatten aus Holz, Hanf, Zellulose	30	1
364.113			Unterdach: dampfdiffusionsoffene Kunststofffolien	30	1
364.211			Zwischen-, Auf- und Untersparrendämmung: Mineralwolle, Polystyrol, Polyurethan, Blähgranulat, nachwachsende Dämmstoffe (z. B. Holzdämmstoffe, Zellulose, Kork, Leichtlehmischung, Flachs, Wiesengras, Hanf)	≥ 50	0
	360 Dächer	369 Dächer, sonstiges			
	360 Dächer	369 Dächer, sonstiges	Überdachungen		
369.111			Eingangsüberdachung: Stahlbaukonstruktion, Stahl-Glas-Konstruktion, Stahlbetonkonstruktion, Spannbetonkonstruktion, Holzkonstruktion (bekleidet)	≥ 50	0
369.112			Eingangsüberdachung: Holzkonstruktion (unbekleidet), Holz-Glas-Konstruktionen, Glaskonstruktion (tragend)	40	1
369.211			Hofüberdachung: Stahl-Glas-Konstruktionen	≥ 50	0
369.212			Hofüberdachung: Holz-Glas-Konstruktionen, Seilnetzkonstruktionen	40	1
369.213			Hofüberdachung: Textile Konstruktionen	8	6
	360 Dächer	369 Dächer, sonstiges	Geländer, Gitter, Roste, Leitern		
369.311			Stahl nichtrostend, Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt)	≥ 50	0
369.312			Aluminium, Laubholz behandelt	45	1
369.313			Laubholz unbehandelt, Nadelholz behandelt, Holzwerkstoff beschichtet	30	1
369.314			Nadelholz unbehandelt	20	2
	360 Dächer	369 Dächer, sonstiges	sonstiges		
369.411			Absturzsicherung, Trittstufen, Laufflächen, Laub- und Schneefangvorrichtungen, Blitzschutzanlagen: Stahl feuerverzinkt (stückverzinkt), Stahl nichtrostend	≥ 50	0
369.412			Dachbe- und Dachentlüftung Stahl galvanisch verzinkt	25	1
369.413			Entlüftungsrohre Kunststoff	25	1
	370 Baukonstruktive Einbauten				
	370 Baukonstruktive Einbauten	371 Allgemeine Einbauten			
371.111			Möblierungssysteme: Büros, Laboratorien	30	1
371.112			Möblierungssysteme: Bildschirmarbeitsplätze, Konferenzräume	10	4
371.113			Möblierungssysteme: Bibliotheken, Schutzräume	40	1

371.114			Möblierungssysteme: Kantinen, Rechenzentren	15	3
371.115			Möblierungssysteme: Schulungsräume, Schulen	20	2
371.116			Möblierungssysteme: Kontrollräume, Leitstellen	25	1
371.121			Regale: Stahl, Aluminium, Holzwerkstoff, Kunststoff	40	1
371.122			Schrankmöbel: Stahl, Stahl nichtrostend, Aluminium, Holzwerkstoff, Kunststoff, Holz	30	1
371.311			Garderobeneinrichtungen: Stahl, Stahl nichtrostend, Messing, Holz, Aluminium	20	2
371.312			Garderobeneinrichtungen: Kunststoff	15	3