Neue Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes Berlin

Am 01. April 2017 trat eine neue Richtlinie für die Bewertung von baulichen Anlagen, Außenanlagen und Aufwuchs eines Kleingartens – Wertermittlungsrichtlinie – in Kraft. Sie löst die alte Abschätzrichtlinie ab.

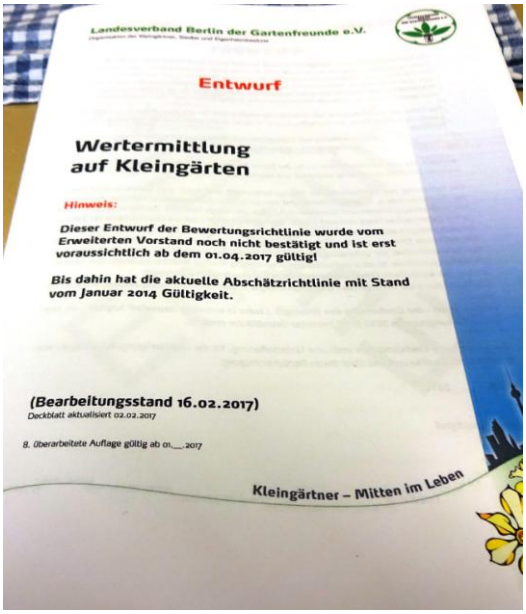
In Vorbereitung fand am 31. März 2017 eine Schulung für Abschätzer, nun Wertermittler genannt, in der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn der Gartenfreunde statt. Es nahmen Wertermittler aus Marzahn und Weißensee teil. Referent war Klaus Schrage, 1. Vorsitzender des Bezirksverbandes Wedding der Kleingärtner e. V.

Grundlagen der Wertermittlung sind:

- die **Bauklasse** mit Normalherstellungskosten 2010
- der **Abzug für Mängel**
- die **Alterswertminderung**
- der **Baupreisindex** für das vierte Quartal des Vorjahres.

Neu ist dabei, dass nicht mehr ein Richtwert in m³, sondern **Normalherstellungs-kosten in m²** für die Bewertungstabelle errechnet werden. Zur Anwendung kommt somit das Sachwertverfahren. Allerdings sind aus vertraglichen Gründen sowie auch zur Ermittlung von Beseitigungskosten sämtliche vorhandenen Baulichkeiten in der Kubatur darzustellen. Zukünftig wird ein **Baupreisindex** angewendet, der durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg quartalsweise ermittelt und veröffentlicht wird. Um eine vereinfachte Handhabung für die Wertermittler zu schaffen, wird der Baupreisindex des IV. Quartals des Vorjahres, für das gesamte Folgejahr verwendet.

Die Wertermittlungsrichtlinie beinhaltet nur noch **vier Bauklassen**. Die Bauklassen I und II für Bauten aus Stein oder ähnlichem Material und verschiedenen Wanddicken. Die Bauklassen III und IV sind für ein- oder doppelwandige Holzbauten mit verschiedenen Wanddicken. Die einzelnen Bauklassen werden jeweils in drei Stufen unterteilt.



Eine wichtige Änderung ist, dass **Fundamente** nicht mehr frostfrei gegründet, sondern **ausreichend gegründet** sein müssen.

Neben der bestehenden Mängeltabelle können **zusätzlich Abzüge** für Sonderabfälle bei Weiternutzung der Laube und für nicht beräumte Lauben vorgenommen werden. Hinzugekommen sind Abzüge für nicht fertig gestellte bauliche Anlagen und für Bauten minderer Qualität.

Bei Gewächshäusern, genehmigten Schuppen und überdachten offenen Laubenvorplätzen werden ebenfalls Normalherstellungskosten zu Grunde gelegt. Die alten Richtwerte entfallen.

Eine Änderung gibt es auch bei Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist anhand des konkreten Bauzustandes festzustellen und zu begründen. Die Verlängerung der **Restnutzungsdauer** sollte dabei **10 Jahre nicht überschreiten**.

Text und Fotos: Andreas Rinner, April 2017