



Hinweise für die Praxis

Bewertung von Gebäuden gemäß § 46 GNotKG. Wertbestimmung anhand des Gebäudebrand- versicherungswertes¹

Neue Richtzahl seit 01.10.2024: 27,6

Prüfungsabteilung der **Notarkasse A. d. ö. R.**, München

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat eine Neuberechnung der Richtzahlen zur Bewertung von Gebäuden nach dem Brandversicherungswert, die ab 01.10.2024 anzuwenden sind, erstellt.

Die Baukostenrichtzahl, die nach wie vor dem Euro-Umrechnungskurs angepasst ist, beträgt 27,6. Nicht auf Euro umgestellt sind wie bisher die Stammversicherungssummen 1914. Bei der Berechnung der Brandversicherungswerte ist daher die Versicherungssumme 1914 weiterhin in Mark mit der Baukostenrichtzahl zu vervielfältigen. Das Ergebnis ist bereits der Euro-Betrag, es hat keine Umrechnung auf Euro zu erfolgen (dies ist bereits durch die Umstellung der Richtzahl geschehen). Auf die Bewertungshinweise in MittBayNot 2006, 88; 2007, 80 und 2008, 80 und in Notarkasse A. d. ö. R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Anhang II, wird zur Vermeidung von fehlerhaften Wertbestimmungen hingewiesen.

Nach der Rechtsprechung des BayObLG (BayObLGZ 1976, 89 = Rpfleger 1976, 375; Rpfleger 1987, 161; JurBüro 1984, 904; JurBüro 1985, 434; DNotZ 1988, 451; BayObLGZ 1993, 173) stellt insbesondere die Verwendung der Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB (für Grund und Boden) und der Brandversicherungswerte (für das Gebäude) eine brauchbare und mit dem Gesetz zu vereinbarende Art der Wertermittlung bei bebauten Grundstücken dar. Bei der Wertermittlung des Grund und Bodens an Hand der Bodenrichtwerte ist kein genereller Abschlag mehr vorzunehmen (OLG München, Rpfleger 2019, 57 = ZfIR 2018, 574). Der von der Rechtsprechung bisher vorgesehene regelmäßige Abschlag in Höhe von 25 % ist nur mehr dann zu berücksichtigen, wenn Anhaltspunkte für wertmindernde Umstände im Einzelfall vorliegen (Notarkasse A. d. ö. R., Streifzug durch das GNotKG, Rdnr. 2164; Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 22. Aufl., § 46 Rdnr. 59).

Im Hinblick auf etwa vorzunehmende Abschläge im Einzelfall bei der Verwendung der Brandversicherungswerte wird auf Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, § 46 Rdnr. 61 verwiesen. Auch wenn Brandversicherungen überwiegend durch Selbstveranlagung (nicht Schätzung durch den Versicherer)

erfolgen, wird man im Regelfall von einer sachgerechten Wertermittlung ausgehen können (Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, § 46 Rdnr. 61 ff.).

Damit eine möglichst einheitliche Bewertung von Grundbesitz durch die Gerichte und Notare erreicht wird, werden die Notare im Tätigkeitsbereich der Notarkasse gebeten, künftig nach der neuen Tabelle zur Berechnung des Gebäudebrandversicherungswertes dann zu verfahren, wenn die Beteiligten erforderliche Unterlagen vorlegen oder die Berechnung auf – allerdings nicht erzwingbaren – Angaben der Beteiligten beruhen. Die Anforderung der zur Bewertung notwendigen Unterlagen unmittelbar bei der Versicherungsgesellschaft ist nur mit Zustimmung der Beteiligten möglich (vgl. BT-Drucks.17/11471 (neu), S. 168).

Materialien:

- Beschluss des BayObLG vom 09.04.1976, 3 Z 54/74 (BayObLGZ 1976, 89 = Rpfleger 1976, 375 = JurBüro 1976, 1236 = DNotZ 1977, 434 = JMBL 1976, 199)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- JMS vom 24.10.2005, Gz. 5604-VI-4032/04
- Richtzahl der Bayer. Landesbrandversicherung AG
- seit 01.10.2024 für Gebäude 27,9

Anleitung:

Der nach der Art des Gebäudes und dessen Alter (in vollen Jahren) gefundene Vervielfältiger ist auf die „Versicherungssumme 1914“ anzuwenden. Im Vervielfältiger ist die technische (altersbedingte) Wertminderung der jeweiligen Gebäudeart (Anlage 8a WertR 2006 – nur für Eigentumswohnungen – bzw. Anlage 8 WertR 2006) und der vom BayObLG für erforderlich gehaltene generelle Abschlag von 20 % bereits eingearbeitet.

Das Ergebnis ist der Verkehrswert des jeweiligen Gebäudes nach dem Brandversicherungswert (vgl. im Übrigen JMS vom 24.10.2005, Gz. 5604-VI-4032/04).

¹ Anschluss an MittBayNot 2024, 89.

Der Restwert von 30 % darf weder aus technischen noch aus wirtschaftlichen Wertminderungsgesichtspunkten unterschritten werden, wenn für das Gebäude noch eine Nutzung möglich ist.

Versicherungsscheine ohne Versicherungssumme 1914

Nicht aus allen Versicherungsscheinen lässt sich die Versicherungssumme 1914 entnehmen. Trotzdem ergeben sich aber oftmals Anhaltspunkte, die zur Berechnung der Versicherungssumme 1914 ausreichen (Gebäudetyp, Ausstattungsmerkmale, Wohnfläche, Sonderflächen). In diesem Fällen kann der Brandversicherungswert 1914 von Notar und Gericht selbst ermittelt werden. Ergeben sich diese Angaben nicht aus dem Versicherungsschein, können die maßgeblichen Angaben zum Gebäudetyp problemlos beim Kostenschuldner anhand eines Fragenkatalogs in Erfahrung gebracht werden. Die Berechnung des Brandversicherungswertes 1914 erfolgt durch Übertragung der Angaben in die aus dem Internet abrufbaren Berechnungstabellen (z. B. unter <http://www.versicherung-vergleiche.de/gebaeudever->

[sicherung/gebaeude-vergleich.php](#)). Werden keine zur Berechnung der Brandversicherungssumme 1914 erforderlichen Angaben gemacht, muss eine Geschäftswertfestsetzung nach freiem Ermessen erfolgen, wobei bei Kenntnis der Wohnfläche (diese Angaben sind regelmäßig bekannt oder leicht zu erfragen) die Brandversicherungssumme 1914 nach der Faustregel „Wohnfläche x 165“ (dieser Faktor zur Wertberechnung wird von der Allianz-Versicherung verwendet) berechnet werden kann. Im Falle der Allianz-Versicherung kann überdies die in Euro ausgewiesene dynamische Neuwertsumme 2000 mit Hilfe des Faktors 10,313 in die Versicherungssumme 1914 umgerechnet werden (also dynamische Neuwertsumme 2000 geteilt durch 10,313 = Versicherungssumme 1914). Versicherungen bei anderen Versicherungsgesellschaften dürften vergleichbar sein. Diese Bewertungsmethode deckt sich mit der Auffassung der bayerischen Justiz (Ergebnis einer Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Richtlinien zur Grundbesitzberechnung in der Justiz Bayerns aus dem Jahre 2016).

Gebäudeart	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser	Eigentumswohnungen	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Verwaltungs- und Bürogebäude, Mietwohngebäude ab vier Wohnungen, Fertighäuser, Veranstaltungsgebäude, Schulen, Hotels, Einkaufsmärkte	Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude, Scheunen ohne Stallteil, Kauf- und Warenhäuser, Garagen in Massivbauweise	Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Reithallen, Ställe, Fertiggaragen
Lebensdauer	100 Jahre	100 Jahre	80 Jahre	50 Jahre	30 Jahre
Gebäudealter in Jahren					
1	21,859	21,859	21,859	21,638	21,418
2	21,638	21,859	21,418	21,197	20,534
3	21,418	21,638	21,197	20,755	19,872
4	21,197	21,638	20,976	20,314	19,210
5	20,976	21,418	20,755	19,872	18,326
6	20,755	21,418	20,314	19,430	17,664
7	20,534	21,197	20,093	18,989	17,002
8	20,314	21,197	19,872	18,547	16,118
9	20,093	20,976	19,651	18,106	15,456
10	19,872	20,755	19,210	17,664	14,794
11	19,651	20,755	18,989	17,222	13,910



Gebäudeart	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser	Eigentums- wohnungen	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäfts- häuser, Verwaltungs- und Bürogebäude, Mietwohngebäude ab vier Wohnungen, Fertighäuser, Veran- staltungsgebäude, Schulen, Hotels, Einkaufsmärkte	Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude, Scheunen ohne Stallteil, Kauf- und Warenhäuser, Garagen in Massivbauweise	Landwirtschaft- liche Wirtschafts- gebäude, Reithallen, Ställe, Fertigaragen
Lebens- dauer	100 Jahre	100 Jahre	80 Jahre	50 Jahre	30 Jahre
Gebäude- alter in Jahren					
12	19,430	20,534	18,768	16,781	13,248
13	19,210	20,534	18,547	16,339	12,586
14	18,989	20,314	18,106	15,898	11,702
15	18,768	20,093	17,885	15,456	11,040
16	18,547	20,093	17,664	15,014	10,378
17	18,326	19,872	17,443	14,573	9,494
18	18,106	19,651	17,002	14,131	8,832
19	17,885	19,651	16,781	13,690	8,170
20	17,664	19,430	16,560	13,248	7,286
21	17,443	19,210	16,339	12,806	und darüber (Restwert = 30 %) 6,624
22	17,222	19,210	15,898	12,365	
23	17,002	18,989	15,677	11,923	
24	16,781	18,768	15,456	11,482	
25	16,560	18,547	15,235	11,040	
26	16,339	18,547	14,794	10,598	
27	16,118	18,326	14,573	10,157	
28	15,898	18,106	14,352	9,715	
29	15,677	17,885	14,131	9,274	
30	15,456	17,664	13,690	8,832	
31	15,235	17,664	13,469	8,390	
32	15,014	17,443	13,248	7,949	
33	14,794	17,222	13,027	7,507	
34	14,573	17,002	12,586	7,066	
35	14,352	16,781	12,365	und darüber (Restwert = 30 %) 6,624	
36	14,131	16,781	12,144		
37	13,910	16,560	11,923		

Gebäudeart	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser	Eigentums- wohnungen	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäfts- häuser, Verwaltungs- und Bürogebäude, Mietwohngebäude ab vier Wohnungen, Fertighäuser, Veran- staltungsgebäude, Schulen, Hotels, Einkaufsmärkte	Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude, Scheunen ohne Stallteil, Kauf- und Warenhäuser, Garagen in Massivbauweise	Landwirtschaft- liche Wirtschafts- gebäude, Reithallen, Ställe, Fertigaragen
Lebens- dauer	100 Jahre	100 Jahre	80 Jahre	50 Jahre	30 Jahre
Gebäude- alter in Jahren					
38	13,690	16,339	11,482		
39	13,469	16,118	11,261		
40	13,248	15,898	11,040		
41	13,027	15,677	10,819		
42	12,806	15,456	10,378		
43	12,586	15,235	10,157		
44	12,365	15,014	9,936		
45	12,144	14,794	9,715		
46	11,923	14,573	9,274		
47	11,702	14,352	9,053		
48	11,482	14,131	8,832		
49	11,261	13,910	8,611		
50	11,04	13,690	8,170		
51	10,819	13,469	7,949		
52	10,598	13,248	7,728		
53	10,378	13,027	7,507		
54	10,157	12,806	7,066		
55	9,936	12,586	6,845		
56	9,715	12,365	und darüber (Restwert = 30 %) 6,624		
57	9,494	12,144			
58	9,274	11,923			
59	9,053	11,702			
60	8,832	11,482			
61	8,611	11,261			
62	8,390	11,040			
63	8,170	10,819			
64	7,949	10,598			



AUFsätze



BUCHBESRECHUNGEN



RECHTSPRECHUNG



SONSTIGES



STANDESNACHRICHTEN

Gebäudeart	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser	Eigentums- wohnungen	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäfts- häuser, Verwaltungs- und Bürogebäude, Mietwohngebäude ab vier Wohnungen, Fertighäuser, Veran- staltungsgebäude, Schulen, Hotels, Einkaufsmärkte	Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude, Scheunen ohne Stallteil, Kauf- und Warenhäuser, Garagen in Massivbauweise	Landwirtschaft- liche Wirtschafts- gebäude, Reithallen, Ställe, Fertigaragen
Lebens- dauer	100 Jahre	100 Jahre	80 Jahre	50 Jahre	30 Jahre
Gebäude- alter in Jahren					
65	7,728	10,157			
66	7,507	9,936			
67	7,286	9,715			
68	7,066	9,494			
69	6,845	9,274			
70	und darüber (Restwert = 30 %) 6,624	8,832			
71		8,611			
72		8,390			
73		8,170			
74		7,949			
75		7,507			
76		7,286			
77		7,066			
78		und darüber (Restwert = 30 %) 6,845			
79					
80					

Stand: 01.10.2024