

## BEDARFSBEWERTUNG

**Nicht ausgebautes Dachgeschoss  
zählt zur Brutto-Grundfläche**

von WP StB Dipl.-Kfm. Gerrit Grewe, Berlin

Im Rahmen des Sachwertverfahrens zählt eine Dachgeschossfläche zur Brutto-Grundfläche, sofern das Dach eine lichte Höhe von mehr als 1,25 m aufweist. Ob das Dach ausgebaut ist, ist unerheblich (FG Münster 26.11.15, 3 K 10/15 F, Abruf-Nr. 146475, Revision zugelassen).

**Sachverhalt**

Der Kläger K erbte ein bebautes Grundstück. In der Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts (Sachwertverfahren) gab K nur die Wohn- und Nutzfläche an und erklärte, dass das Dachgeschoss (DG) nicht ausgebaut sei. Die Brutto-Grundfläche gab K nicht an. Nach Ansicht des FA sei bei der Berechnung im Sachwertverfahren nicht die Wohnfläche, sondern die Brutto-Grundfläche maßgebend.

**Entscheidungsgründe**

Die Klage ist unbegründet. Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts sind nach § 189 BewG i. V. mit § 190 Abs. 1 BewG die Regelherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes zu multiplizieren. Der Begriff der Brutto-Grundfläche ist gemäß Anlage 24 zum BewG die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen wie abgehängten Decken.

Nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5.9.15 gehören Flächen von Spitzböden und Kriechkellern nicht zur Brutto-Grundfläche (Tz. 4.1.1.4 Abs. 4 SW-RL). Entscheidend dafür, ob die Grundfläche im DG angerechnet wird, ist, wie sie genutzt werden kann (Tz. 4.1.1.4 Abs. 6 S. 1 SW-RL). Dabei genügt es nach Tz. 4.1.1.4 Abs. 6 S. 2 SW-RL, dass unter Bezugnahme auf DIN 277-2:2005-02 nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- und Abstellraum, möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar behandelt werden können DG ab einer lichten Höhe von 1,25 m, soweit sie begehbar (feste Decke und Zugänglichkeit) sind (Tz. 4.1.1.4 Abs. 6 S. 3 und S. 4 SW-RL).

Im Streitfall ist das DG über eine Treppe im Treppenhaus zugänglich und auch begehbar, denn es verfügt über eine feste Decke. Dass es sich um eine Dachbalkenkonstruktion handelt, auf der nur Spanplatten verlegt sind und die nur eine bedingte Dämmung vorweist, ändert daran nichts.

Nach Abschnitt 27 Abs. 3 der gleichlautenden Erlasse der Länder zur Umsetzung des ErbStRG vom 5.5.09 (BStBl I 09, 590) ist von einem Gebäude mit ausgebautem DG auszugehen, wenn es zu mehr als 50 % ausgebaut ist. Diese

**Sachwertverfahren:  
Brutto-Grundfläche  
maßgebend**

**DG grundsätzlich  
nutzbar? Dann  
gehört es zur  
Brutto-Grundfläche**

**Nutzbar ist ein DG  
mit einer lichten  
Höhe von 1,25 m,  
das begehbar ist**

Regelung bezieht sich aber auf die Frage, in welche Gebäudeklasse die Einordnung zu erfolgen hat. Sie besagt nichts zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche, die Abschnitt 30 regelt. Nach Abschnitt 30 Abs. 5 S. 5 des Erlasses werden nur nicht nutzbare Dachflächen nicht berücksichtigt. Das DG ist im Streitfall aber als Abstell- und Lagerraum nutzbar.

### Relevanz für die Praxis

Im Streitfall wäre der Ausbau des DG nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich, weil hierzu das Dach angehoben werden müsste. Ein Abschlag nach Tz. 4.1.1.5 Abs. 2 der SW-RL käme im Fall einer eingeschränkten Nutzbarkeit des DG in Betracht, was der Fall ist, wenn das DG nicht ausbaufähig ist. Im Streitfall lag aber eine Baugenehmigung für den Ausbau des DG vor, sodass das FG einen Abschlag ebenso ablehnte.

DG vorliegend nicht ausgebaut, aber als Abstellraum nutzbar

Kein Abschlag, da DG grundsätzlich ausbaufähig ist

## VORSORGEVOLLMACHT

### Kontrollbefugnisse gegenüber dem Bevollmächtigten

von RA Notar StB Dipl.-Kfm. Gerhard Slabon, FA ErbR, Paderborn

| Im Streitfall hatte die – an Demenz leidende – Mutter ihrer Tochter eine General- und Vorsorgevollmacht erteilt. Später hat das LG auf Drängen des Sohns eine Rechtsanwältin zur berufsmäßigen Kontrollbetreuerin mit dem Aufgabenkreis „alle Vermögensangelegenheiten, insbesondere Erbschaftsangelegenheiten“ bestellt und die Kontrollbetreuerin „erforderlichenfalls“ zum „Widerruf erteilter Vollmachten für diesen Aufgabenkreis“ ermächtigt. Der BGH hat sich nun zu den Voraussetzungen für die Bestellung eines Kontrollbetreuers mit dem Aufgabenkreis „Widerruf einer Vorsorgevollmacht“ geäußert (BGH 14.10.15, XII ZB 177/15, Abruf-Nr. 182014). |

### Sachverhalt

Der vorverstorbene Ehemann hatte seine Ehefrau über Nießbrauchsrechte abgesichert und seine Tochter als Alleinerbin eingesetzt. Die 81-jährige Mutter hatte ihrer Tochter im Jahr 2007 eine General- und Vorsorgevollmacht erteilt. Anfang 2014 schloss die Tochter im eigenen Namen und im Namen der Mutter eine Abfindungsvereinbarung, wonach die Mutter gegen Zahlung einer dinglich gesicherten Leibrente von monatlich 1.200 EUR auf den zu ihren Gunsten eingeräumten Nießbrauch verzichtete.

Der Sohn der Mutter beantragte, dass ein Betreuer für seine Mutter bestellt wird, da die Tochter nicht zum Wohl der Mutter handeln würde; die Mieteinnahmen würden mindestens 4.000 EUR betragen haben und wären somit der Rente von 1.200 EUR nicht gleichwertig. Daraufhin wurde eine Rechtsanwältin zur Kontrollbetreuerin mit dem Aufgabenkreis „alle Vermögensangelegenheiten, insbesondere Erbschaftsangelegenheiten“ bestellt und die Kontrollbetreuerin „erforderlichenfalls“ zum „Widerruf erteilter Vollmachten für diesen Aufgabenkreis“ ermächtigt. Mit ihrer Rechtsbeschwerde möchte die Tochter eine Aufhebung der Betreuung erreichen.

Schwester hat Vorsorgevollmacht für die Mutter

Bruder behauptet, die Schwester handele nicht zum Wohl der Mutter