Referentenentwurf

des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

A. Problem und Ziel

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) (nachfolgend: Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 – ImmoWertV 2010), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794), am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597) mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4). Die genannten Richtlinien wurden jeweils von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet. Darüber hinaus gelten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121) fort, soweit sie mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung übereinstimmen.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung und die fortgeltenden Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ wäre jedoch aus den folgenden Gründen nicht zielführend:

– Die Richtlinien sollen eine Verkehrswertermittlung (jeweils Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 SW-RL/VW-RL/EW-RL) bzw. Bodenrichtwertermittlung (Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 BRW-RL) nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Dafür sind Richtlinien jedoch nur eingeschränkt geeignet; da sie nicht verbindlich sind, sondern lediglich allen in der Wertermittlung Tätigen (Nummer 1 Absatz 4 SW-RL, Nummer 1 Absatz 2 VW-RL, Nummer 1 Absatz 2 EW-RL) bzw. den Gutachterausschüssen (Nummer 1 Absatz 2 BRW-RL) zur Anwendung empfohlen werden. Da die Länder die Richtlinien aber nur teilweise im Erlasswege für verbindlich erklärt haben, findet die Wertermittlung bislang nicht, wie von den Richtlinien intendiert, bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen statt; auch ist keine einheitliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlich Daten sichergestellt. Dies läuft dem Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zuwider, erschwert die steuerliche Bewertung und beeinträchtigt auch die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen. Das Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz ist mit seiner ausdrücklichen Erwähnung in § 198 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) vom Gesetzgeber deutlich aufgewertet worden und hat aktuell angesichts teilweise äußerst angespannter Immobilienmärkte zusätzliche Bedeutung erlangt, wie sich auch aus der Thematisierung der Wertermittlung in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) ableiten lässt. Für die steuerliche Bewertung setzt die Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern nach § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB mitzuteilenden Daten voraus,

alter Entwurf

dass diese nach einheitlichen Grundsätzen erhoben werden. Überregional tätige private Grundstückssachverständige schließlich müssen bei Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse die jeweiligen regionalen Besonderheiten berücksichtigen.

– Zudem würde auch bei einer bloßen Zusammenfassung der bisherigen Einzelrichtlinien in einer neuen Immobilienwertermittlungsrichtlinie Anpassungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung bestehen. Denn in Folge des Grundsteuerreformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) besteht für die Bodenrichtwertermittlung nach allgemeiner Ansicht die Notwendigkeit, die Vorgaben der bisherigen Richtlinie weitgehend in eine verbindliche Verordnung zu überführen. Darüber hinaus hat sich bei Abfassung der Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung vereinzelt Korrektur- und Präzisierungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung ergeben.

B. Lösung

Mit dem vorgelegten Entwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen nunmehr die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien – Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie sowie die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 – in eine vollständig überarbeitete Verordnung integriert werden. Ergänzende Anwendungshinweise sollen – anders als die bisherigen Richtlinien - keine vom Aufbau der Verordnung unabhängiger Darstellung von Verfahrensweisen etc. mehr beinhalten, sondern sich jeweils auf konkrete Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung beziehen. Die Anwendungshinweise sollen nach Abschluss des Verordnungsgebungsverfahrens dem entsprechenden Gremium der zuständigen Fachministerkonferenz mit der Empfehlung der Beschlussfassung als Muster-Anwendungshinweise (vergleichbar den Muster-Einführungserlassen bei Novellierungen des Baugesetzbuchs) übermittelt werden.

Mit dieser Vorgehensweise soll die Möglichkeit genutzt werden, das Immobilienwertermittlungsrecht gleichsam aus einem Guss insgesamt neu zu regeln und dabei zum einen die erstrebte einheitliche Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung sicherzustellen und zum anderen die Übersichtlichkeit des Wertermittlungsrechts zu steigern. Schon aufgrund des Wegfalls von insgesamt fünf unterschiedlichen Richtlinien wird damit ein Beitrag zur Rechtsvereinfachung geleistet. Inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben der Richtlinien und der Immobilienwertermittlungsverordnung sind nur in sehr begrenztem Umfang vorgesehen.

C. Alternativen

Als Alternative kommt in Betracht, es bei knappen Regelungen in der Verordnung und vertiefenden Hinweisen in unverbindlichen Richtlinien zu belassen und lediglich die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren. Dabei würde jedoch die bereits geschilderte Problematik fehlender bundesweiter Einheitlichkeit und zweifelhaften Rechtscharakters bestehen bleiben. Zudem dürfte der Umsetzungsaufwand, der aus der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung für die Länder folgt, nicht wesentlich von dem Umsetzungsaufwand abweichen, der sich für diejenigen Länder ergeben hätte, die die Vorgaben der ursprünglich geplanten Immobilienwertermittlungsrichtlinie für ihr Land verbindlich hätten einführen wollen.

alter Entwurf

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch die Verordnung keine Haushaltsausgaben.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Unmittelbarer Adressat der Verordnung sind die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden. Ein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht nicht.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Unmittelbarer Adressat der Verordnung sind die Gutachterausschüsse und gegebenenfalls sonstige für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständige Behörden. Ein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft entsteht nicht.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Dem Bund entsteht kein Erfüllungsaufwand. *[Zum Erfüllungsaufwand der Länder erfolgt bei den Ländern eine Abfrage im Rahmen ihrer Beteiligung im Verordnungsgebungsverfahren.]*

F. Weitere Kosten

Die Verordnung verursacht weder sonstige Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen und Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherniveau, haben, sind nicht zu erwarten.

alter Entwurf

Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Vom ...

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet die Bundesregierung:

Inhaltsübersicht

Teil 1
Allgemeines

Abschnitt 1
Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

§ 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

Abschnitt 2
Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen

§ 3 Entwicklungszustand

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale

Abschnitt 3
Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 9 Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

§ 11 Konkret absehbare künftige Änderungen

alter Entwurf

Teil 2
Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Abschnitt 1
Allgemeines

§ 12 Allgemeines zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Abschnitt 2
Bodenrichtwerte

§ 13 Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwertgrundstück

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Abschnitt 3
Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

§ 18 Indexreihen

§ 19 Umrechnungskoeffizienten

§ 20 Vergleichsfaktoren

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

§ 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

Teil 3
Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Abschnitt 1
Vergleichswertverfahren

§ 23 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

§ 24 Ermittlung von Vergleichspreisen

§ 25 Objektspezifischer Vergleichsfaktor

alter Entwurf

Abschnitt 2
Ertragswertverfahren

Unterabschnitt 1
Allgemeines

§ 26 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Unterabschnitt 2
Verfahrensvarianten

§ 27 Verfahrensvarianten

§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

Unterabschnitt 3
Ermittlung des Ertragswerts

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

§ 32 Bewirtschaftungskosten

§ 33 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

§ 34 Barwertfaktor

Abschnitt 3
Sachwertverfahren

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

§ 38 Alterswertminderung

§ 39 Objektspezifischer Sachwertfaktor

Teil 4
Regelungen für bestimmte Wertermittlungsobjekte

Abschnitt 1
Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

§ 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

§ 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

§ 43 Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten, nutzungsabhängiger Bodenwert

alter Entwurf

§ 44 Gemeinbedarfsflächen

§ 45 Wasserflächen

Abschnitt 2

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Unterabschnitt 1

Allgemeines

§ 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

§ 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

Unterabschnitt 2

Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

§ 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

§ 50 Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht

§ 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

§ 52 Finanzmathematische Methode für das Erbbaugrundstück

Teil 5

Schlussvorschrift

§ 53 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Anlage 1 (zu § 4 Absatz 2) Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2 (zu § 4 Absatz 3) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 4) Vorgaben für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und zur Beschreibung des der Ermittlung zugrundeliegenden Modells

Anlage 4 (zu § 16 Absatz 3) Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Anlage 5 (zu § 32 Absatz 1) Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Anlage 6 (zu § 36 Absatz 3) Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010)

alter Entwurf

Teil 1

Allgemeines

Abschnitt 1

Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung

§ 1

Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt

(1) Diese Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände (Wertermittlung) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte anzuwenden.

(2) Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,

2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Eine Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts ist nicht erforderlich.

§ 2

Grundlagen der Wertermittlung

(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Zum jeweiligen Stichtag konkret absehbare künftige Änderungen sind nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

(3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

1. der Entwicklungszustand,

2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,

3. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen,

alter Entwurf

4. der beitragsrechtliche Zustand,

5. die Lagemerkmale,

6. die tatsächliche Nutzung,

7. die Ertragsverhältnisse,

8. die Grundstücksgröße,

9. der Grundstückszuschnitt,

10. die Bodenbeschaffenheit,

11. bei bebauten Grundstücken zusätzlich

    a) die Art der baulichen Anlage,

    b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlage,

    c) die Größe der baulichen Anlage,

    d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlage einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,

    e) der bauliche Zustand der baulichen Anlage,

    f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage,

12. bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die forstlich nutzbare Bestockung.

(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Abschnitt 2

Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen

§ 3

Entwicklungszustand

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

alter Entwurf

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die zwar nach § 30 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

§ 4

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter der baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des Qualitätsstichtags und dem Baujahr. Das Baujahr bezeichnet das Kalenderjahr der Fertigstellung der baulichen Anlage.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße zur Ermittlung der Restnutzungsdauer. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer gibt Anlage 1 für verschiedene Arten von baulichen Anlagen als Annahme die Anzahl der Jahre vor, in denen die Anlagenart ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird vorbehaltlich des Satzes 3aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Qualitätsstichtag ermittelt. Individuelle Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ist das in Anlage 2 beschriebene Modell anzuwenden; es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechend angewendet werden.

(4) Die Restnutzungsdauer ist bei der Wertermittlung nach demselben Modell zu ermitteln, das der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes oder des Sachwertfaktors nach § 21 zugrunde lag.

§ 5

Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird in der Umgebung das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt oder berechnet, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

alter Entwurf

(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Abschnitt 3

Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

§ 6

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die in Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren können jeweils zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen.

(2) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;

2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;

3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten, bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind im Teil 3 dieser Verordnung enthalten.

(3) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

alter Entwurf

§ 7

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt

1. bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Liegenschaftszinssätzen,

2. bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts durch eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren oder durch Zu- und Abschläge.

(2) In den in § 6 Absatz 1 genannten Verfahren findet eine Marktanpassung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 2 standardmäßig nur im Sachwertverfahren statt; die Marktanpassung erfolgt hier durch die Anwendung von Sachwertfaktoren. Im Übrigen findet eine Marktanpassung in den in Absatz 1 Satz 1 genannten Verfahren nach nur statt, soweit der Ansatz marktgerechter Eingangsparameter im Sinne Absatzes 1 Nummer 1 die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt; die Marktanpassung erfolgt hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge.

§ 8

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Sie werden bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts nach § 6 Absatz 2 Nummer 1 berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 berücksichtigt, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, erfolgt die Berücksichtigung insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,

2. Baumängeln und Bauschäden,

3. zur Freilegung anstehenden baulichen Anlagen,

4. Bodenverunreinigungen,

5. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen,

6. Bodenschätzen.

alter Entwurf

§ 9

Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

(1) Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten sowie Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist Absatz 1. Bei Kaufpreisen, Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind vorrangig die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zu verwenden; stehen dort keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 des Baugesetzbuchs sowie nachrangig Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. Stehen nach Satz 2 keine geeigneten Daten zur Verfügung, sind sie unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu schätzen.

(3) Zur Wertermittlung und zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann grundsätzlich angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

§ 10

Grundsatz der Modellkonformität

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modellgrößen zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

§ 11

Konkret absehbare künftige Änderungen

(1) Künftige Änderungen sind nur dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie am maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (konkret absehbare künftige Änderungen). Spekulative Annahmen sind nicht zulässig.

(2) Bei konkret absehbaren künftigen Änderungen ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) bei der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.

alter Entwurf

Teil 2

Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Abschnitt 1

Allgemeines

§ 12

Allgemeines zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(1) Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.

(2) Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten,
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze und
5. Sachwertfaktoren.

(3) Geeignete Kaufpreise im Sinne des Absatzes 1 sind die Kaufpreise solcher Grundstücke, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn die Grundstücke nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder die

1. sich in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

(4) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Sicherstellung der modellkonformen Anwendung dieser Daten bestimmte Modellgrößen, Bezugseinheiten sowie sonstige Vorgaben zu berücksichtigen und zusammen mit weiteren Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben; Vorgaben hierzu enthält Anlage 3.

alter Entwurf

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte

§ 13

Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

§ 14

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierbei sind die Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder anderer geeigneter Verfahren an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung anzupassen.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können herangezogen werden

1. Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten,

2. Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre, die mit Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden.

Darüber hinaus können andere marktbezogene Verfahren angewendet werden.

(3) Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung können als Lagemerkmal den Bodenrichtwert beeinflussen.

(4) Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 15

Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent

alter Entwurf

betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern, wenn eine eindeutige Zuordnung der Mehrheit der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(3) Einzelne Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Flächen.

(4) Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitpläne sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt zu bilden. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

§ 16

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Das Bodenrichtwertgrundstück darf keine Grundstücksmerkmale aufweisen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von nur für einzelne Grundstücke bestehenden

1. privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen,

2. öffentlich-rechtlichen Belastungen und

3. tatsächlichen Belastungen.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung,

2. die Bauweise oder Anbauart,

3. die Grundstücksgröße,

4. die Grundstückstiefe und

5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert

alter Entwurf

auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 144 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind nach Anlage 4 zu spezifizieren.

(4) Ist hinsichtlich des Verhältnisses der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein vom städtebaulich zulässigen Maß abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zu dessen Ermittlung die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit seinem Verweis auf die Vollgeschossdefinitionen der Landesbauordnungen findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; ihre Flächen werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln; die Beitragsfreiheit bezieht sich auf

1. die Erschließungsbeiträge nach § 127 des Baugesetzbuchs oder entsprechendem Landesrecht,

2. naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 135a des Baugesetzbuchs sowie

3. die Beiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabenrecht.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend erschließungsbeitrags-oder kostenerstattungsbetragspflichtige und nach dem Kommunalabgabenrecht beitragspflichtige Bodenrichtwerte ermittelt werden.

§ 17

Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

alter Entwurf

Abschnitt 3

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

§ 18

Indexreihen

(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

(2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen ermittelt. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

§ 19

Umrechnungskoeffizienten

(1) Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, sollen durch Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

(2) Die Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaurecht (Erbbaurechtskoeffizienten) werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen für Erbbaurechte und den ihnen entsprechenden vorläufigen Werten des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 ermittelt. Dabei sind die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechte abzuleiten. Die Kaufpreise für Erbbaurechte sind um den Werteinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

(3) Die Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstückskoeffizienten) werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen für mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Bodenwerten des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt. Dabei sind die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechtsgrundstücke abzuleiten. Die Kaufpreise sind für Erbbaugrundstücke sind um den Werteinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

§ 20

Vergleichsfaktoren

(1) Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke dienen. Vergleichsfaktoren sind zu ermitteln auf der Grundlage

alter Entwurf

1. geeigneter Kaufpreise, die um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind, und

2. den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit, insbesondere einer Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren).

(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

§ 21

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Mit Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer zu ermitteln. Dabei sind heranzuziehen

1. geeignete Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und gleichartig genutzten Grundstücken und

2. die diesen Grundstücken entsprechenden Reinerträge.

Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

(3) Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt. Geeignet im Sinne des Satzes 1 sind Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

§ 22

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechtsfaktoren) oder Erbbaugrundstücken (Erbbaugrundstücksfaktoren) werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken und der ihnen entsprechenden jeweiligen vorläufigen finanzmathematischen Werten ermittelt. Geeignet im Sinne des Satzes 1 sind Kaufpreise von typischen Erbbaurechten oder typischen Erbbaugrundstücken. Dabei sind die Kaufpreise um den Werteinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

alter Entwurf

Teil 3

Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren

Abschnitt 1

Vergleichswertverfahren

§ 23

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken objektspezifische Vergleichsfaktoren, bei der Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

(2) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und einer erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert, soweit in ihm die allgemeinen Wertverhältnisse nach Maßgabe des § 7 durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt sind.

(4) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifischen Vergleichsfaktors oder eines nach § 40 Absatz 2 Satz 3 angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

§ 24

Ermittlung von Vergleichspreisen

(1) Grundlage für die Ermittlung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise. Geeignet sind Kaufpreise solcher bebauten oder unbebauten Grundstücke (Vergleichsgrundstücke), die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten (Vertragszeitpunkte) verkauft worden sind, die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Liegen wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Vergleichsgrundstücks und des Wertermittlungsobjekts sowie zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen zum Vertragszeitpunkt und am Wertermittlungsstichtag vor, sind die Kaufpreise nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 anzupassen.

(2) Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen; hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung

alter Entwurf

eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist unzulässig.

(3) Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise durch geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 25

Objektspezifischer Vergleichsfaktor

Ist nach § 23 Absatz 4 Nummer 2 ein objektspezifischer Vergleichsfaktor zu verwenden, so ist der auf Grundlage des § 20 ermittelte Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

Abschnitt 2

Ertragswertverfahren

Unterabschnitt 1

Allgemeines

§ 26

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und einer erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert, soweit nach Maßgabe des § 7 die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt werden.

(4) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Rohertrags und des Bodenwerts ermittelt.

alter Entwurf

Unterabschnitt 2

Verfahrensvarianten

§ 27

Verfahrensvarianten

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren,
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren und
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 28

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

alter Entwurf

§ 30

Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und

2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Restwert kann auch durch ein anderes Wertermittlungsverfahren ermittelt werden.

Unterabschnitt 3

Ermittlung des Ertragswerts

§ 31

Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

alter Entwurf

§ 32

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,

2. die Instandhaltungskosten,

3. das Mietausfallwagnis und

4. die Betriebskosten.

Bei den Kosten nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 ist in der Regel von den Modellkosten nach Anlage 5 auszugehen.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltungskosten sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Bei der Ertragswertermittlung ist der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierzu ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

alter Entwurf

§ 34

Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $\frac{q^n - 1}{q^n \, x \, (q-1)}$ q = 1 + LZ LZ = $\frac{p}{100}$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

Abzinsungsfaktor (AF) = $\frac{1}{q^n}$ q = 1 + LZ LZ = $\frac{p}{100}$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

Abschnitt 3

Sachwertverfahren

§ 35

Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und einer erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor.

(4) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und

3. dem Bodenwert.

alter Entwurf

§ 36

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, ist ausgehend von durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und nach Maßgabe des Absatzes 4 eines Regionalfaktors zu ermitteln.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen entsprechen den aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

(3) Für die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind vorrangig die auf eine Flächeneinheit bezogenen Kostenkennwerte der Anlage 6 zu verwenden und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Wenn die entsprechende Art der baulichen Anlage in Anlage 6 nicht ausgewiesen ist, können andere geeignete Datensammlungen verwendet werden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(4) Die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Kostenkennwerte sind im Regelfall nicht mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Der örtliche zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund abweichend von Satz 1 eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben.

§ 37

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

(1) Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert wird nach den durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechend § 36 Absatz 2 oder nach Erfahrungssätzen ermittelt. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage richtet.

(2) Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

alter Entwurf

§ 38

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist die Wertminderung linear zu ermitteln.

§ 39

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der von den Gutachterausschüssen nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. § 24 Absatz 2 und 3 gelten entsprechend.

Teil 4

Regelungen für bestimmte Wertermittlungsobjekte

Abschnitt 1

Bodenwertermittlung

§ 40

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 23 bis 25 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Zur Berücksichtigung wertbeeinflussender Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des Wertermittlungsobjekts sowie zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag gelten § 24 Absatz 2 und 3.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Die Qualitätsstichtage beziehen sich in der Regel auf den

alter Entwurf

Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens. Bodenwertbeeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind zu berücksichtigen.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung beeinflusst in folgenden Fällen ausnahmsweise den Bodenwert:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich sind bei der Ermittlung des Bodenwerts werterhöhend zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind;

3. bei einem Grundstück mit einer baulichen Anlage, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist (Liquidationsobjekt), gilt § 43.

§ 41

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist zu prüfen, ob der Wert der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden Teilfläche getrennt zu ermitteln ist.

§ 42

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann, wenn keine Vergleichspreise oder keine geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden. Soweit der Ansatz markgerechter Eingangsparameter die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, erfolgt die Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- und Abschläge.

§ 43

Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten, nutzungsabhängiger Bodenwert

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 40 Absatz 5 Nummer 3 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen, so ist der Bodenwert, den das Grundstück ohne die bauliche Anlage haben würde, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktüblich ist.

(2) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt insbesondere aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung), ist bei der Wertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen. Der Wertvorteil, der sich aus der zukünftigen Nutzbarkeit ergibt, ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies

alter Entwurf

marktüblich ist; der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über die Dauer bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

(3) Ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, ist der nutzungsabhängige Bodenwert anzusetzen.

§ 44

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

3. bislang privatwirtschaftlich genutzt wurden und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§ 45

Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Abschnitt 2

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Unterabschnitt 1

Allgemeines

§ 46

Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

(1) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks beeinflussen und Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.

alter Entwurf

(2) Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht:

1. grundstücksgleiche Rechte,

2. weitere beschränkt dingliche Rechte,

3. Baulasten,

4. gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie

5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

§ 47

Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

(1) Der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks kann ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen oder

2. ausgehend vom Wert eines vergleichbaren Grundstücks ohne Berücksichtigung der Belastung oder der Begünstigung durch das Recht.

(2) In den Fällen nach Absatz 1 Nummer 2 kann der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks ermittelt werden

1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder

2. durch Berücksichtigung des Werteinflusses durch Rechte und Belastungen; dabei ist der Werteinfluss vorbehaltlich des Unterabschnitt 2 regelmäßig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen.

(3) Der Werteinfluss durch Rechte und Belastungen kann ermittelt werden

1. durch Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder

2. in anderer geeigneter Weise.

(4) Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann ermittelt werden

1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,

2. mittels Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Berechtigten oder

3. in anderer geeigneter Weise.

(5) Wird der Werteinfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung mit Zeit- oder Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Dabei ist zu prüfen, ob der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz oder ein anderer Kapitalisierungszinssatz zu verwenden ist.

alter Entwurf

Unterabschnitt 2

Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

§ 48

Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten im Vergleichswertverfahren oder finanzmathematischen Verfahren zu ermitteln.

§ 49

Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Wert des Erbbaurechts ermittelt

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte oder

2. ausgehend vom Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne das Erbbaurecht (fiktives Volleigentum).

(2) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts, soweit nach Maßgabe des § 7 die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt werden.

(4) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird ermittelt

1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit dem Erbbaurechtskoeffizienten nach § 19 Absatz 2; der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

§ 50

Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht

(1) Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaurecht unter Berücksichtigung eines Erbbaurechtsfaktors ermittelt.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und einer erforderlichen

alter Entwurf

Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.

(3) Der marktangepasste vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit dem entsprechenden Erbbaurechtsfaktor im Sinne des § 22.

(4) Der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums und

2. der Differenz des jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten marktüblichen und erzielbaren Erbbauzinses.

(5) Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Absatz 4 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

(6) Der marktübliche Erbbauzins ist der Betrag, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird; er wird in der Regel auf der Grundlage des marktüblichen Erbbauzinssatzes und dem Bodenwert ermittelt. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter oder gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

(7) Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Verkehrswert des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird.

(8) Der jeweiligen Kapitalisierung und Abzinsung sind geeignete Zinssätze und Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Vorrangig sind die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Erbbaurechtsfaktoren modellkonform anzusetzen.

§ 51

Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Wert des Erbbaugrundstücks ermittelt

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke oder

2. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks durch Umrechnung.

(2) Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks entspricht dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks, soweit nach Maßgabe des § 7 die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt werden.

alter Entwurf

(4) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann ermittelt werden

1. aus dem Mittelwert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke oder

2. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit dem Erbbaugrundstückskoeffizienten nach § 19 Absatz 3.

§ 52

Finanzmathematische Methode für das Erbbaugrundstück

(1) Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des Bodenwerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaugrundstück unter Berücksichtigung eines Erbbaugrundstücksfaktors ermittelt.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks und einer erforderlichen Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht.

(3) Der marktangepasste vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit dem entsprechenden Erbbaugrundstücksfaktor im Sinne des § 22.

(4) Der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und

2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 6.

(5) Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

(6) Der jeweiligen Kapitalisierung und Abzinsung sind geeignete Zinssätze und Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Vorrangig sind die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Erbbaugrundstücksfaktoren modellkonform anzusetzen.

alter Entwurf

Teil 5

Schlussvorschrift

§ 53

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

alter Entwurf

Anlage 1 (zu § 4 Absatz 2)

Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer

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

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

alter Entwurf

Anlage 2 (zu § 4 Absatz 3)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

I. Ermittlung von Modernisierungspunkten

1. Punktetabelle

Auf der Grundlage der nachfolgende Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	**Maximal zu vergebende Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit der maximal zu vergebenden Punktzahl

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Hilfsweise kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

alter Entwurf

Modernisierungsgrad	**Modernisierungspunkte**
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrads

II. Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer

Aus den nach I. ermittelten Modernisierungspunkten ergibt sich die verlängerte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

- unter Nutzung der Formel unter II.1 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters gemäß II.1 oder
- anhand der Tabellen 4 bis 8 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters gemäß II.2.

Für die Ermittlung einer verlängerten Restnutzungsdauer, der eine in Anlage 1 nicht genannte Gesamtnutzungsdauer zugrunde liegt, ist die Formel unter II.1 anzuwenden.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

1. Formel zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel

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

mit den nachfolgenden, in Tabelle 3 dargestellten Werten für a, b und c berechnet wird. 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.

alter Entwurf

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND}$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

RND = GND - Alter

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,62	1,52	60%
1	1,25	2,62	1,52	55%
2	1,08	2,27	1,38	50%
3	0,90	1,93	1,25	45%
4	0,73	1,58	1,11	40%
5	0,67	1,46	1,08	35%
6	0,62	1,34	1,06	30%
7	0,56	1,22	1,03	25%
8	0,50	1,10	1,00	20%
9	0,47	1,03	0,99	19%
10	0,43	0,96	0,98	18%
11	0,40	0,88	0,97	17%
12	0,36	0,81	0,96	16%
13	0,33	0,74	0,95	15%
14	0,30	0,68	0,95	14%
15	0,28	0,62	0,95	13%
16	0,25	0,56	0,94	12%
17	0,23	0,50	0,94	11%
18	0,20	0,44	0,94	10%
19	0,20	0,44	0,94	10%
20	0,20	0,44	0,94	10%

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Mindestalters für die Anwendung der Formel

alter Entwurf

2. Tabellen zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer bei unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauer

In den Tabellen Nummer 4 bis 8 sind in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer, dem Alter der baulichen Anlagen und den nach Nummer 1 ermittelten Modernisierungspunkten für in Anlage 1 ausgewiesene Gesamtnutzungsdauern verlängerte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

Tabelle 4: Verlängerte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	69	70	71	71	71
12	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	69	69	70	70	70	70
13	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	68	69	68	69	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	68	68	69	70	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	68	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	67	67	68	69	69	69
17	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	64	65	66	66	67	68	68	68	68
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	66	67	68	68	68
19	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	63	63	63	64	65	66	67	68	68	68
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	61	62	62	63	64	65	65	66	67	67	67
21	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	61	61	62	62	63	65	65	66	67	67	67
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	64	66	67	67	67

alter Entwurf

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	61	62	64	64	65	66	66	66
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	58	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	59	60	61	63	63	64	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	65	65
27	53	53	53	53	53	53	54	55	55	56	56	57	58	59	60	62	62	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	52	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	65	65	65
29	51	51	51	51	51	51	52	53	53	54	55	56	57	58	59	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	50	52	52	53	54	54	56	57	58	59	61	61	63	64	64	64
31	49	49	49	49	49	49	51	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	62	64	64	64
32	48	48	48	48	48	48	50	51	51	52	53	55	55	57	58	60	60	62	64	64	64
33	47	47	47	47	47	47	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	60	62	63	63	63
34	46	46	46	46	46	46	48	49	50	51	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	51	53	54	55	57	59	59	61	63	63	63
36	44	44	44	45	44	45	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
37	43	43	43	44	43	44	46	47	48	49	50	52	53	54	56	58	59	61	62	62	62
38	42	42	42	43	42	43	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	58	60	62	62	62
39	41	41	41	42	41	42	44	45	47	48	49	51	52	53	55	57	58	60	62	62	62
40	40	40	41	41	40	41	44	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	40	40	39	41	43	44	45	47	48	50	51	53	54	56	57	60	61	61	61
42	38	38	39	39	39	40	42	44	45	46	48	49	51	52	54	56	57	59	61	61	61
43	37	37	38	38	38	39	42	43	44	46	47	49	50	52	54	56	57	59	61	61	61
44	36	37	37	37	37	38	41	42	44	45	47	49	50	51	53	55	57	59	61	61	61
45	35	35	36	36	36	38	40	42	43	45	46	48	49	51	53	55	56	59	60	60	60
46	34	34	35	35	35	37	40	41	43	44	46	48	49	51	53	55	56	58	60	60	60

alter Entwurf

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
47	33	33	34	34	35	36	39	41	42	44	45	47	49	50	52	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	33	34	36	38	40	42	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	32	33	35	38	39	41	43	44	46	48	50	52	54	55	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	34	37	39	41	42	44	46	48	49	51	54	55	57	59	59	59
51	29	29	30	31	32	34	37	38	40	42	43	46	47	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	31	33	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	29	31	33	36	37	39	41	43	45	47	48	50	53	54	57	59	59	59
54	26	26	27	29	30	32	35	37	39	41	42	45	46	48	50	53	54	57	59	59	59
55	25	25	26	28	30	31	35	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
56	24	24	26	27	29	31	34	36	38	40	41	44	46	47	50	52	54	56	58	58	58
57	23	23	25	27	28	30	34	36	38	40	41	44	45	47	49	52	53	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	30	33	35	37	39	41	43	45	47	49	52	53	56	58	58	58
59	21	21	23	25	27	29	33	35	37	39	40	43	45	47	49	52	53	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	29	32	34	37	39	40	43	44	46	49	51	53	56	58	58	58
61	20	20	22	24	26	29	32	34	36	38	40	43	44	46	48	51	53	55	58	58	58
62	19	19	22	24	26	28	32	34	36	38	40	42	44	46	48	51	52	55	58	58	58
63	19	19	21	23	25	28	31	33	36	38	39	42	44	46	48	51	52	55	57	57	57
64	18	18	20	23	25	27	31	33	35	37	39	42	43	46	48	51	52	55	57	57	57
65	17	17	20	22	25	27	30	33	35	37	39	42	43	45	48	50	52	55	57	57	57
66	17	17	19	22	24	27	30	32	35	37	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
67	16	16	19	21	24	26	30	32	34	37	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
68	16	16	18	21	24	26	30	32	34	36	38	41	43	45	47	50	52	54	57	57	57
69	15	15	18	20	23	26	29	32	34	36	38	41	42	45	47	50	51	54	57	57	57
70	15	15	18	20	23	25	29	31	34	36	38	41	42	44	47	50	51	54	57	57	57

alter Entwurf

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
71	14	14	17	20	23	25	29	31	33	36	37	40	42	44	47	50	51	54	57	57	57
72	14	14	17	19	22	25	28	31	33	35	37	40	42	44	46	50	51	54	56	56	56
73	14	14	17	19	22	24	28	31	33	35	37	40	42	44	46	49	51	54	56	56	56
74	13	13	16	19	22	24	28	30	33	35	37	40	42	44	46	49	51	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	24	28	30	33	35	37	40	41	44	46	49	51	54	56	56	56
76	13	13	16	18	21	24	28	30	33	35	36	40	41	44	46	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	18	21	24	28	30	32	35	36	39	41	43	46	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	21	23	27	30	32	35	36	39	41	43	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	23	27	30	32	34	36	39	41	43	46	49	50	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	23	27	30	32	34	36	39	41	43	46	49	50	54	56	56	56

Tabelle 5: Verlängerte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

GND 60	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
1	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
2	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
3	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
4	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
5	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
6	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54

alter Entwurf

GND	Modernisierungspunkte																				
60	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
7	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
8	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53
9	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	52	52	52	53	53	53
10	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	51	51	51	52	52	52	52
11	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	51	51	51	52	52	52
12	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	50	50	50	51	52	52	52
13	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	48	48	48	48	49	50	50	51	51	51	51
14	46	46	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	48	48	49	49	50	51	51	51
15	45	45	45	45	45	45	45	46	45	46	46	47	47	47	48	49	49	50	51	51	51
16	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	47	47	48	49	49	50	50	50
17	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	45	45	46	46	47	48	48	49	50	50	50
18	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	44	45	45	45	46	47	48	49	50	50	50
19	41	41	41	41	41	41	42	42	42	43	43	44	44	45	46	47	47	48	49	49	49
20	40	40	40	40	40	40	41	41	41	42	42	43	44	44	45	46	47	48	49	49	49
21	39	39	39	39	39	39	40	40	41	41	42	43	43	44	45	46	46	48	49	49	49
22	38	38	38	38	38	38	39	39	40	41	41	42	43	43	44	46	46	47	48	48	48
23	37	37	37	37	37	37	38	39	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	48	48	48
24	36	36	36	36	36	36	37	38	38	39	40	41	42	42	44	45	45	47	48	48	48
25	35	35	35	35	35	35	37	37	38	39	39	40	41	42	43	44	45	46	47	47	47
26	34	34	34	34	34	34	36	36	37	38	39	40	41	41	43	44	45	46	47	47	47
27	33	33	33	34	33	34	35	36	36	37	38	39	40	41	42	44	44	46	47	47	47
28	32	32	32	33	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	47	47	47
29	31	31	31	32	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	43	44	45	46	46	46
30	30	30	31	31	30	31	33	34	35	36	36	38	39	40	41	43	43	45	46	46	46

alter Entwurf

GND 60	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
31	29	29	30	30	29	30	32	33	34	35	36	37	38	39	41	42	43	45	46	46	46
32	28	28	29	29	28	30	31	32	33	34	35	37	38	39	40	42	43	44	46	46	46
33	27	27	27	28	28	29	31	32	33	34	35	36	37	39	40	42	42	44	46	46	46
34	26	26	26	27	27	28	30	31	32	33	34	36	37	38	40	41	42	44	45	45	45
35	25	25	25	26	26	27	29	31	32	33	34	36	37	38	39	41	42	44	45	45	45
36	24	24	24	25	25	27	29	30	31	32	34	35	36	37	39	41	42	43	45	45	45
37	23	23	23	24	25	26	28	29	31	32	33	35	36	37	39	40	41	43	45	45	45
38	22	22	23	23	24	25	28	29	30	32	33	34	35	37	38	40	41	43	44	44	44
39	21	21	22	23	23	25	27	28	30	31	32	34	35	37	38	40	41	43	44	44	44
40	20	20	21	22	23	24	27	28	29	31	32	34	35	36	38	40	41	43	44	44	44
41	19	19	20	21	22	24	26	27	29	30	31	33	34	36	38	39	40	42	44	44	44
42	18	18	19	20	22	23	26	27	29	30	31	33	34	36	37	39	40	42	44	44	44
43	17	17	18	20	21	23	25	27	28	30	31	33	34	35	37	39	40	42	44	44	44
44	16	16	18	19	21	22	25	26	28	29	30	32	34	35	37	39	40	42	43	43	43
45	15	15	17	19	20	22	24	26	27	29	30	32	33	35	37	39	40	42	43	43	43
46	15	15	16	18	20	21	24	25	27	29	30	32	33	35	36	38	39	42	43	43	43
47	14	14	16	17	19	21	23	25	27	28	30	32	33	34	36	38	39	41	43	43	43
48	13	13	15	17	19	20	23	25	26	28	29	31	33	34	36	38	39	41	43	43	43
49	13	13	15	16	18	20	23	24	26	28	29	31	32	34	36	38	39	41	43	43	43
50	12	12	14	16	18	20	22	24	26	27	29	31	32	34	36	38	39	41	43	43	43
51	12	12	14	16	18	19	22	24	26	27	28	31	32	34	35	38	39	41	43	43	43
52	11	11	13	15	17	19	22	24	25	27	28	30	32	33	35	37	39	41	43	43	43
53	11	11	13	15	17	19	22	23	25	27	28	30	32	33	35	37	38	41	42	42	42
54	10	10	13	15	17	19	21	23	25	27	28	30	31	33	35	37	38	41	42	42	42

alter Entwurf

GND 60	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
55	10	10	12	14	17	18	21	23	25	26	28	30	31	33	35	37	38	40	42	42	42
56	10	10	12	14	16	18	21	23	25	26	28	30	31	33	35	37	38	40	42	42	42
57	10	10	12	14	16	18	21	23	24	26	27	30	31	33	34	37	38	40	42	42	42
58	9	9	12	14	16	18	21	22	24	26	27	30	31	33	34	37	38	40	42	42	42
59	9	9	12	13	16	18	21	22	24	26	27	29	31	32	34	37	38	40	42	42	42
60	9	9	11	13	16	17	20	22	24	26	27	29	31	32	34	37	38	40	42	42	42

Tabelle 6: Verlängerte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren

GND 50	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
1	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
2	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
3	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
4	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
5	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
6	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45
7	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44
8	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	44	44	44
9	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	43	43	43	43
10	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	42	42	42	43	43	43

alter Entwurf

GND	Modernisierungspunkte																				
50	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
11	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	41	41	41	42	43	43	43
12	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	39	39	39	40	40	41	41	42	42	42	42
13	37	37	37	37	37	37	37	38	37	38	38	38	39	39	40	40	41	41	42	42	42
14	36	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	38	38	38	39	40	40	41	42	42	42
15	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	37	37	37	38	39	39	40	41	41	41	41
16	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	36	36	37	37	38	39	39	40	41	41	41
17	33	33	33	33	33	33	34	34	34	35	35	36	36	37	38	39	39	40	41	41	41
18	32	32	32	32	32	32	33	33	33	34	35	35	36	36	37	38	39	39	40	40	40
19	31	31	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	38	39	40	40	40
20	30	30	30	30	30	30	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40	40	40
21	29	29	29	29	29	29	30	31	31	32	33	34	34	35	36	37	37	39	40	40	40
22	28	28	28	28	28	28	30	30	31	31	32	33	34	34	35	37	37	38	39	39	39
23	27	27	27	28	27	28	29	29	30	31	31	32	33	34	35	36	37	38	39	39	39
24	26	26	26	27	26	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35	36	36	38	39	39	39
25	25	25	26	26	25	26	27	28	29	30	30	32	32	33	34	36	36	37	39	39	39
26	24	24	25	24	24	25	27	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	38	38
27	23	23	23	24	23	24	26	27	28	29	29	31	31	32	34	35	36	37	38	38	38
28	22	22	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	35	35	37	38	38	38
29	21	21	21	22	22	23	25	26	27	28	28	30	31	32	33	34	35	36	38	38	38
30	20	20	20	21	21	22	24	25	26	27	28	29	30	31	33	34	35	36	37	37	37
31	19	19	19	20	21	22	23	24	26	27	28	29	30	31	32	34	34	36	37	37	37
32	18	18	18	19	20	21	23	24	25	26	27	29	29	31	32	33	34	36	37	37	37
33	17	17	18	18	19	20	22	23	25	26	27	28	29	30	32	33	34	36	37	37	37
34	16	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	28	29	30	31	33	34	35	37	37	37

alter Entwurf

GND 50	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
35	15	15	16	17	18	19	21	23	24	25	26	28	28	30	31	33	34	35	37	37	37
36	14	14	15	16	18	19	21	22	23	25	26	27	28	29	31	32	33	35	36	36	36
37	13	13	15	16	17	18	20	22	23	24	25	27	28	29	31	32	33	35	36	36	36
38	13	13	14	15	17	18	20	21	23	24	25	27	28	29	30	32	33	35	36	36	36
39	12	12	13	15	16	17	20	21	22	24	25	26	27	29	30	32	33	34	36	36	36
40	11	11	13	14	16	17	19	21	22	23	24	26	27	28	30	32	33	34	36	36	36
41	11	11	12	14	15	17	19	20	22	23	24	26	27	28	30	31	32	34	36	36	36
42	10	10	12	13	15	16	19	20	21	23	24	26	27	28	30	31	32	34	36	36	36
43	10	10	11	13	15	16	18	20	21	23	24	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
44	9	9	11	12	14	16	18	20	21	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
45	9	9	11	12	14	15	18	19	21	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
46	8	8	10	12	14	15	18	19	21	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35
47	8	8	10	12	13	15	17	19	20	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35
48	8	8	10	11	13	15	17	19	20	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35
49	8	8	10	11	13	15	17	19	20	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35
50	8	8	10	11	13	15	17	19	20	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35

Tabelle 7: Verlängerte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

GND 40	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

alter Entwurf

GND	Modernisierungspunkte																				
40	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
1	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
2	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
3	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
4	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
5	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36
6	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35	34	35	35	35	35
7	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	35	35	35
8	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	34	34	34	34	34
9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	34	34	34	34
10	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	33	33	33	34	34	34
11	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30	30	30	31	31	31	32	32	33	33	33	33
12	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	30	30	30	31	32	32	32	33	33	33
13	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	29	29	29	30	30	31	31	32	33	33	33
14	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	28	28	29	29	30	31	31	32	32	32	32
15	25	25	25	25	25	25	26	26	26	27	27	28	28	29	29	30	31	31	32	32	32
16	24	24	24	24	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	30	30	31	32	32	32
17	23	23	23	23	23	23	24	25	25	25	26	27	27	28	29	29	30	31	32	32	32
18	22	22	22	23	22	22	23	24	24	25	25	26	27	27	28	29	30	30	31	31	31
19	21	21	21	21	21	22	23	23	24	24	25	26	26	27	28	29	29	30	31	31	31
20	20	20	21	20	20	21	22	22	23	24	24	25	26	27	27	28	29	30	31	31	31
21	19	19	19	19	19	20	21	22	22	23	24	25	25	26	27	28	29	30	31	31	31
22	18	18	18	18	18	19	20	21	22	23	23	24	25	26	27	28	28	29	30	30	30
23	17	17	17	18	18	18	20	21	21	22	23	24	25	25	26	27	28	29	30	30	30
24	16	16	16	17	17	18	19	20	21	22	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30

alter Entwurf

GND 40	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
25	15	15	15	16	16	17	19	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30
26	14	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	23	24	25	27	27	28	30	30	30
27	13	13	14	14	15	16	18	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
28	12	12	13	14	14	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	29
29	11	11	12	13	14	15	17	18	19	20	20	22	22	23	25	26	27	28	29	29	29
30	10	10	11	12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23	24	26	26	28	29	29	29
31	10	10	11	12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23	24	26	26	28	29	29	29
32	9	9	10	11	13	14	15	16	18	19	19	21	22	23	24	25	26	27	29	29	29
33	8	8	10	11	12	13	15	16	17	18	19	21	21	23	24	25	26	27	29	29	29
34	8	8	9	10	12	13	15	16	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	28	28
35	7	7	9	10	11	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	28	28
36	7	7	8	10	11	12	14	15	17	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	28	28
37	7	7	8	9	11	12	14	15	16	18	18	20	21	22	23	25	25	27	28	28	28
38	6	6	8	9	11	12	14	15	16	17	18	20	21	22	23	25	25	27	28	28	28
39	6	6	8	9	11	12	14	15	16	17	18	20	20	22	23	24	25	27	28	28	28
40	6	6	8	9	10	12	14	15	16	17	18	20	20	22	23	24	25	27	28	28	28

Tabelle 8: Verlängerte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren

GND 30	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

alter Entwurf

GND 30	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
1	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
2	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
3	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
4	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	27	27	27
5	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26
6	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	26	26	26
7	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
8	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	24	24	24	25	25	25	25
9	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	23	23	24	24	24	25	25	25
10	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24	24	24
11	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	21	21	21	22	22	23	23	24	24	24	24
12	18	18	18	18	18	18	19	19	19	20	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	24
13	17	17	17	17	17	17	18	18	19	19	19	20	20	21	21	22	22	23	24	24	24
14	16	16	16	16	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23	23	23	23
15	15	15	15	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	21	21	22	22	23	23	23
16	14	14	14	14	14	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	21	21	22	23	23	23
17	13	13	13	13	13	14	15	16	16	17	17	18	18	19	20	21	21	22	23	23	23
18	12	12	12	12	13	13	14	15	16	16	17	18	18	19	20	20	21	22	22	22	22
19	11	11	11	12	12	13	14	14	15	16	16	17	18	18	19	20	21	21	22	22	22
20	10	10	10	11	11	12	13	14	15	15	16	17	17	18	19	20	20	21	22	22	22
21	9	9	10	10	11	12	13	14	14	15	16	17	17	18	19	20	20	21	22	22	22
22	8	8	9	10	10	11	12	13	14	15	15	16	17	18	18	19	20	21	22	22	22
23	7	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	17	18	19	20	21	22	22	22
24	7	7	8	8	9	10	12	12	13	14	15	16	16	17	18	19	20	21	21	21	21

alter Entwurf

GND 30	Modernisierungspunkte																				
	0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
Gebäude-alter	**verlängerte Restnutzungsdauer**																				
25	6	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	19	19	20	21	21	21
26	6	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	19	19	20	21	21	21
27	5	5	6	7	8	9	11	12	12	13	14	15	16	17	17	19	19	20	21	21	21
28	5	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16	17	18	19	20	21	21	21
29	5	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17	18	19	20	21	21	21
30	4	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17	18	19	20	21	21	21

alter Entwurf

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 4)

Vorgaben für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und zur Beschreibung des der Ermittlung zugrundeliegenden Modells

I. Allgemeine Vorgaben zur Modellbeschreibung

1. Rahmendaten

Gegenstand	Bedeutung
zeitlicher Bezug	Stichtag, auf den das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezogen ist
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	zum Beispiel Gebiet einer Gemeinde, für einen bestimmten Bodenrichtwertbereich (Bodenwertniveau), für bestimmte Spannen oder für bestimmte Baujahre
Datengrundlage	Herkunft der Kaufpreise, zum Beispiel Kaufpreissammlung eines zu bezeichnenden Gutachterausschusses

2. Beschreibung der Stichprobe

Gegenstand	Bedeutung
Auswertungszeitraum	zum Beispiel Kauffälle aus den letzten drei Jahren vor dem Stichtag
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	

3. Beschreibung der allgemeinen Ermittlungsmethodik

Gegenstand	Bedeutung
Ermittlungsmethodik	zum Beispiel Regressionsanalyse, Mittelwert, Methodik der Ausreißerbereinigung

alter Entwurf

Aussagen zur Qualität	zum Beispiel Angabe der Standardabweichung, Bestimmtheitsmaß, Beurteilung der Aussagekraft
statistische Kenngrößen	zum Beispiel Bezugsspannen und Durchschnittswerte für bestimmte Kenngrößen wie zum Beispiel Wohn- bzw. Nutzfläche, Erträge, Restnutzungsdauer oder Minimum, Maximum, Mittelwert, Median, Quantile oder Streuungsmaße der Grundstücks- und Vertragsmerkmale

II. Besondere Vorgaben zur Ermittlung und Modellbeschreibung

Die nachfolgenden Vorgaben gelten für Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren. Für Umrechnungskoeffizienten einschließlich der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, Indexreihen und Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren gilt Entsprechendes.

1. Vergleichsfaktoren

Gegenstand	**Bedeutung**
Grundstücksart	zum Beispiel Eigentumswohnungen
Bezugseinheit	zum Beispiel Flächeneinheit: €/m² Wohnfläche
Berechnungsgrundlagen der Bezugseinheit	Zum Beispiel nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Zusätzliche Angaben zum Bodenwert	Bodenwert enthalten oder gesondert erfasst.
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

alter Entwurf

	oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Normobjekts	zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten eines zu bezeichnenden Gutachterausschusses

2. Liegenschaftszinssätze

Gegenstand	**Bedeutung**
Grundstücksart	zum Beispiel Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag
Wohn- bzw. Nutzflächen	zum Beispiel nach geprüften Angaben, überschlägig berechnet oder berechnet zum Beispiel nach Wohnflächenverordnung
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 4
Baujahr	nach § 4 Absatz 1 Satz 1
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3

alter Entwurf

Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten oder Vorgabe pauschaler Wertansätze

3. Sachwertfaktoren

Gegenstand	**Bedeutung**
Grundstücksart	zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 6 Nummer II
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 6 Nummer III
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 6 Nummer I.2 und I.3
Regionalfaktor	gegebenenfalls nach § 36 Absatz 4

alter Entwurf

Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	nach § 4 Absatz 1 Satz 1
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Alterswertminderung	nach § 38
Wertansatz für besondere Bauteile	kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten oder Vorgabe pauschaler Wertansätze
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten oder Vorgabe pauschaler Wertansätze

alter Entwurf

Anlage 4 (zu § 16 Absatz 3)

Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nicht in dieser Anlage aufgeführt sind, dürfen nur dann herangezogen werden, wenn die aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks nicht ausreichend sind.

I. Nutzungsartenkatalog

Für jeden Bodenrichtwert ist der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung anzugeben. Lässt sich das Bodenrichtwertgrundstück aufgrund seiner rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der Entwicklungszustände nach § 3 zuordnen, ist das Bodenrichtwertgrundstück der Kategorie „Sonstige Flächen“ zuzuordnen. Zusätzlich zur Art der Nutzung kann eine Ergänzung zur Art der Nutzung angegeben werden.

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
Baureifes Land (B) Rohbauland (R) Bauerwartungsland (E)			
1	Wohnbaufläche	W	
1.1	Kleinsiedlungsgebiet	WS	
1.2	reines Wohngebiet	WR	
1.3	allgemeines Wohngebiet	WA	
1.4	besonderes Wohngebiet	WB	
2	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	M	
2.1	Dorfgebiet	MD	
2.2	Dörfliches Wohngebiet*)	MDW	
2.3	Mischgebiet	MI	
2.4	Kerngebiet	MK	
2.5	Urbanes Gebiet	MU	
3	gewerbliche Baufläche	G	
3.1	Gewerbegebiet	GE	

*) Vgl. Artikel 2 Nummer 1 bis 3 des Referentenentwurfes eines Baulandmobilisierungsgesetzes (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baulandmobilisierungsgesetz.html).

alter Entwurf

3.2	Industriegebiet	GI	
4	Sonderbaufläche	S	
4.1	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	SE	
4.2	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	SO	
5	Baufläche für Gemeinbedarf	GB	

Die Bauflächen (1 bis 5) können zusätzlich durch folgende Ergänzungen zur Art der Nutzung weiter spezifiziert werden in:

Ein- und Zweifamilienhäuser	EFH
Mehrfamilienhäuser	MFH
Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	GH
Wohn- und Geschäftshäuser	WGH
Büro- und Geschäftshäuser	BGH
Bürohäuser	BH
Produktion und Logistik	PL
Wochenendhäuser	WO
Ferienhäuser	FEH
Freizeit und Touristik	FZT
Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel	LAD
Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	EKZ
Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art	MES
Bildungseinrichtungen	BI
Gesundheitseinrichtungen	MED
Hafen	HAF
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	GAR
Militär	MIL
landwirtschaftliche Produktion	LP
Bebaute Flächen im Außenbereich	ASB
Bauflächen für Energieerzeugung	EE

alter Entwurf

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)			
6	landwirtschaftliche Fläche	L	
6.1	Acker	A	
6.2	Grünland	GR	
6.3	Erwerbsgartenanbaufläche	EGA	
6.3.1	Obstanbaufläche	EGA	OG
6.3.2	Gemüseanbaufläche	EGA	GEM
6.3.3	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche	EGA	BLU
6.3.4	Baumschulfläche	EGA	BMS
6.4	Anbaufläche für Sonderkulturen	SK	
6.4.1	Spargelanbaufläche	SK	SPA
6.4.2	Hopfenanbaufläche	SK	HPF
6.4.3	Tabakanbaufläche	SK	TAB
6.5	Weingarten	WG	
6.5.1	Weingarten in Flachlage	WG	FL
6.5.2	Weingarten in Hanglage	WG	HL
6.5.3	Weingarten in Steillage	WG	STL
6.6	Kurzumtriebsplantagen, Agroforst	KUP	
6.7	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor	UN	
7	forstwirtschaftliche Fläche	F	
Sonstige Flächen (SF)			
8.1	private Grünfläche	PG	
8.2	Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)	KGA	
8.3	Freizeitgartenfläche	FGA	
8.4	Campingplatz	CA	
8.5	Sportfläche (u.a. Golfplatz)	SPO	
8.6	sonstige private Fläche	SG	
8.7	Friedhof	FH	

alter Entwurf

8.8	Wasserfläche	WF	
8.9	Flughäfen, Flugplätze usw.	FP	
8.10	private Parkplätze, Stellplatzfläche	PP	
8.11	Lagerfläche	LG	
8.12	Abbauland	AB	
8.12.1	Abbauland von Sand und Kies	AB	SND
8.12.8	Abbauland von Ton und Mergel	AB	TON
8.12.3	Abbauland von Torf	AB	TOF
8.12.4	Steinbruch	AB	STN
8.12.5	Braunkohletagebau	AB	KOH
8.13	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)	GF	
8.14	Sondernutzungsfläche	SN	

II. Weitere Grundstücksmerkmale

Bei baureifem Land ist der beitragsrechtliche Zustand anzugeben. Die weiteren Grundstücksmerkmale sind anzugeben, soweit sie wertbeeinflussend sind.

1. Beitragsrechtlicher Zustand

frei	beitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht,
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

2. Bauweise oder Anbauart

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
ed	Einzel- und Doppelhäuser

alter Entwurf

dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser
rm	Reihenmittelhäuser
re	Reihenendhäuser

3. Maß der baulichen Nutzung

ZVG/ZOG	Zahl der Vollgeschosse / Zahl der oberirdischen Geschosse
GFZ/WGFZ	Geschossflächenzahl / wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl

4. Angaben zum Grundstück

t	Grundstückstiefe in Metern
b	Grundstücksbreite in Metern
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern

5. Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

6. Bewertung der Bodenschätzung

ACZA	Ackerzahl
GRZA	Grünlandzahl

alter Entwurf

Anlage 5 (zu § 32 Absatz 1)

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2020)

299 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
358 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2020. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2020)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2020. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie künftig wie unter III. dargestellt anzupassen.

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

alter Entwurf

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den I.1 und I.2 erfolgt jährlich mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

alter Entwurf

Anlage 6 (zu § 36 Absatz 3)

Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010)

I. Grundlagen

1. Allgemeines

(1) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(2) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276[1)], die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276[1)]), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(3) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

2. Bruttogrundfläche

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summer der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist die DIN 277[2)] anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277² sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

c) Bereich c: nicht überdeckt.

---

1) DIN 276-1:2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau. Das Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und ist bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

.

2) DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen. Das Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und ist bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

alter Entwurf

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachraum richtet sich die Anrechenbarkeit von Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachräumen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Meter und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

3. Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

(1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.

(2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach, eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und

b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

(4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Brutto-Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhän-

alter Entwurf

gig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.

(5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

alter Entwurf

II. Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Inhaltsübersicht

Kostenkennwerte für

1. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Doppel- und Reihenendhäuser

Reihenmittelhäuser

2. Mehrfamilienhäuser

3. Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken und Geschäftshäuser

4. Bürogebäude

5. Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude

6. Kindergärten, Schulen

7. Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime

8. Krankenhäuser, Tageskliniken

9. Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

10. Sporthallen, Freizeitbäder oder Heilbäder

11. Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser

12. Garagen

13. Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude

14. Lagergebäude

15. Sonstige Gebäude (Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude)

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Reithallen, Pferdeställe

16. Reithallen

17. Pferdeställe

Rinderställe, Melkhäuser

18. Kälberställe

19. Jungvieh-, Mastbullen- oder Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

20. Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager

alter Entwurf

21. Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion

Schweineställe

22. Ferkelaufzuchtställe

23. Mastschweineställe

24. Zuchtschweineställe, Deck-, Warte- oder Abferkelbereich

25. Abferkelstall als Einzelgebäude

Geflügelställe

26. Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)

27. Legehennen, Bodenhaltung

28. Legehennen, Volierenhaltung

29. Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig

Sonstige bauliche Anlagen

30. Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

31. Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

alter Entwurf

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser[1]

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

[1] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
[2] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

alte

2. Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser[3)]

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser [4 5] mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser [4 6] mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser [4 5] mit mehr als 20 WE	755	900	1090

[3] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 - 4.3 19%

[4] Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße
ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

[5] Korrekturfaktoren für die Grundrissart
Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97
Vierspänner = 0,95

3. Kostenkennwerte für Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken und Geschäftshäuser[6)]

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung [7 8 9]	860	1085	1375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen [10]	890	1375	1720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1520	1900

[6] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 5.1 18%
Gebäudeart 5.2 - 5.3 22%

[7] Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße
ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

[8] Korrekturfaktoren für die Grundrissart
Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97
Vierspänner = 0,95

[9] Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75%. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

[10] Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20-25%.

4. Kostenkennwerte für Bürogebäude[11)]

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1040	1685	1900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1175	1840	2090

[11] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 - 6.2 18%

5. Kostenkennwerte für Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude[12)]

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1130	1425	1905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1355	1595	2085

[12] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 7.1 - 7.2 18%

6. Kostenkennwerte für Kindergärten, Schulen[13)]

		Standardstufe		
		3	4	5
8.1	Kindergärten	1300	1495	1900
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen	1450	1670	2120
8.3	Sonderschulen	1585	1820	2315

[13] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 8.1 20%
Gebäudeart 8.2 21%
Gebäudeart 8.3 17%

7. Kostenkennwerte für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime[14)]

		Standardstufe		
		3	4	5
9.1	Wohnheime/Internate	1000	1225	1425
9.2	Alten-/Pflegeheime	1170	1435	1665

[14] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 9.1 - 9.2 18%

8. Kostenkennwerte für Krankenhäuser, Tageskliniken[15)]

		Standardstufe		
		3	4	5
10.1	**Krankenhäuser/Kliniken**	**1720**	**2080**	**2765**
10.2	**Tageskliniken/Ärztehäuser**	**1585**	**1945**	**2255**

[15] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 10.1 - 10.2 21%

9. Kostenkennwerte für Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen[16)]

		Standardstufe		
		3	4	5
11.1	**Hotels**	**1385**	**1805**	**2595**

[16] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 11.1 21%

10. Kostenkennwerte für Sporthallen, Freizeitbäder oder Heilbäder[17)]

		Standardstufe		
		3	4	5
12.1	**Sporthallen (Einfeldhallen)**	**1320**	**1670**	**1955**
12.2	**Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)**	**1490**	**1775**	**2070**
12.3	**Tennishallen**	**1010**	**1190**	**1555**
12.4	**Freizeitbäder/Heilbäder**	**2450**	**2985**	**3840**

[17] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 12.1 +12.3 17%
Gebäudeart 12.2 19%
Gebäudeart 12.4 24%

11. Kostenkennwerte für Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser[18)]

		Standardstufe		
		3	4	5
13.1	**Verbrauchermärkte**	**720**	**870**	**1020**
13.2	**Kauf-/Warenhäuser**	**1320**	**1585**	**1850**
13.3	**Autohäuser ohne Werkstatt**	**940**	**1240**	**1480**

[18] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 13.1 16%
Gebäudeart 13.2 22%
Gebäudeart 13.3 21%

12. Kostenkennwerte für Garagen[19)]

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	**Einzelgaragen/Mehrfachgaragen** [20]	**245**	**485**	**780**
14.2	**Hochgaragen**	**480**	**655**	**780**
14.3	**Tiefgaragen**	**560**	**715**	**850**
14.4	**Nutzfahrzeuggaragen**	**530**	**680**	**810**

[19] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12%
Gebäudeart	14.2 - 14.3	15%
Gebäudeart	14.4	13%

[20] **Standardstufe 3:** Fertiggaragen; **Standardstufe 4:** Garagen in Massivbauweise; **Standardstufe 5:** individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

13. Kostenkennwerte für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude[21)]

		Standardstufe		
		3	4	5
15.1	**Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig**	**970**	**1165**	**1430**
15.2	**Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil**	**910**	**1090**	**1340**
15.3	**Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil**	**620**	**860**	**1070**
15.4	**Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise**	**950**	**1155**	**1440**
15.5	**Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise**	**700**	**965**	**1260**

[21] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	15.1 - 15.4	19%
Gebäudeart	15.5	18%

14. Kostenkennwerte für Lagergebäude[22)]

		Standardstufe		
		3	4	5
16.1	**Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager**	**350**	**490**	**640**
16.2	**Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung**[23]	**550**	**690**	**880**
16.3	**Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung**[23]	**890**	**1095**	**1340**

[22] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	16.1	16%
Gebäudeart	16.2	17%
Gebäudeart	16.3	18%

[23] Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen etc.

15. Kostenkennwerte für sonstige Gebäude (Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude[24])

		Standardstufe		
		3	4	5
17.1	Museen	1880	2295	2670
17.2	Theater	2070	2625	3680
17.3	Sakralbauten	1510	2060	2335
17.4	Friedhofsgebäude	1320	1490	1720

[24] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	17.1	18%
Gebäudeart	17.2	22%
Gebäudeart	17.3	16%
Gebäudeart	17.4	19%

16. Kostenkennwerte für Reithallen

18.1.1 Reithallen			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	215	235	280
400 Bauwerk - Technische Anlagen	20	25	30
Bauwerk	235	260	310
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 500 m² 1,20 1000 m² 1,00 1500 m² 0,90		

17. Kostenkennwerte für Pferdeställe

18.1.2 Pferdeställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	310	450	535
400 Bauwerk - Technische Anlagen	55	70	90
Bauwerk	365	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,50 m		
BGF/Nutzeinheit	15,00 - 20,00 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 250 m² 1,20 500 m² 1,00 750 m² 0,90		

18. Kostenkennwerte für Kälberställe

18.2.1 Kälberställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	335	375	455
400 Bauwerk - Technische Anlagen	145	165	195
Bauwerk	480	540	650
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	4,00 - 4,50 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 100 m² 1,20 150 m² 1,00 250 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,05 ohne Güllekanäle 1,00	

19. Kostenkennwerte für Jungvieh-, Mastbullen- oder Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

18.2.2 Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	235	260	310
400 Bauwerk - Technische Anlagen	55	65	80
Bauwerk	290	325	390
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	4,00 m		
BGF/Nutzeinheit	6,50 - 10,50 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 500 m² 1,20 1000 m² 1,00 1500 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20 ohne Güllekanäle 1,00 Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m) 1,40	

20. Kostenkennwerte für Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager

18.2.3 Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	225	255	310
400 Bauwerk - Technische Anlagen	100	110	130
Bauwerk	325	365	440
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	4,00 m		
BGF/Nutzeinheit	10,00 - 15,00 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 1000 m² 1,20 1500 m² 1,00 2000 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20 ohne Güllekanäle 1,00 Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m) 1,40	

21. Kostenkennwerte für Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion

18.2.4 Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	700	780	935
400 Bauwerk - Technische Anlagen	470	520	625
Bauwerk	1170	1300	1560
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 100 m² 1,20 150 m² 1,00 250 m² 0,90		

22. Kostenkennwerte für Ferkelaufzuchtställe

18.3.1 Ferkelaufzuchtställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	300	330	395
400 Bauwerk - Technische Anlagen	155	175	215
Bauwerk	455	505	610
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,45 - 0,65 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 400 m² 1,20 600 m² 1,00 800 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10 ohne Güllekänale 1,00 Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20	

23. Kostenkennwerte für Mastschweineställe

18.3.2 Mastschweineställe			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	290	325	400
400 Bauwerk - Technische Anlagen	125	145	170
Bauwerk	415	470	570
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,90 - 1,30 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 750 m² 1,20 1250 m² 1,00 2000 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10 ohne Güllekänale 1,00 Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20	

24. Kostenkennwerte für Zuchtschweineställe, Deck-, Warte- oder Abferkelbereich

18.3.3 Zuchtschweineställe, Deck-/Warte-/Abferkelbereich			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	305	340	405
400 Bauwerk - Technische Anlagen	165	180	220
Bauwerk	470	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	4,50 - 5,00 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 750 m² 1,20 1250 m² 1,00 2000 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10 ohne Güllekanal 1,00 Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20	

25. Kostenkennwerte für Abferkelstall als Einzelgebäude

18.3.4 Abferkelstall als Einzelgebäude			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	320	350	420
400 Bauwerk - Technische Anlagen	205	235	280
Bauwerk	525	585	700
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	6,30 - 6,50 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 200 m² 1,20 400 m² 1,00 600 m² 0,90	Unterbau Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10 ohne Güllekanäle 1,00	

26. Kostenkennwerte für Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)

18.4.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	210	235	280
400 Bauwerk - Technische Anlagen	50	55	70
Bauwerk	260	290	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,05 - 0,06 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 1000 m² 1,20 1900 m² 1,00 3800 m² 0,90		

27. Kostenkennwerte für Legehennen, Bodenhaltung

18.4.2 Legehennen, Bodenhaltung			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	290	325	390
400 Bauwerk - Technische Anlagen	130	145	170
Bauwerk	420	470	560
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,15 - 0,20 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 1000 m² 1,20 2500 m² 1,00 3500 m² 0,90	Unterbau Kotgrube (Tiefe 1,00 m) 1,10	

28. Kostenkennwerte für Legehennen, Volierenhaltung

18.4.3 Legehennen, Volierenhaltung			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	335	370	445
400 Bauwerk - Technische Anlagen	275	305	365
Bauwerk	610	675	810
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,07 - 0,10 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 500 m² 1,20 1600 m² 1,00 2200 m² 0,90		

29. Kostenkennwerte für Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig

18.4.4 Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	340	370	450
400 Bauwerk - Technische Anlagen	335	370	445
Bauwerk	675	740	895
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12%		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,05 - 0,07 m²/Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 500 m² 1,20 1200 m² 1,00 1500 m² 0,90		

30. Kostenkennwerte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen			
Standardstufe	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk - Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	11%		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF 250 m² 1,20 800 m² 1,00 1500 m² 0,90	Unterbau Remise (ohne Betonboden) 0,80	

31. Kostenkennwerte für Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

Raufutter-Fahrsilo	60-100	€/m³ Nutzraum
Kraftfutter-Hochsilo	170-350	€/m³ Nutzraum
Fertigfutter-Hochsilo	170-350	€/m³ Nutzraum
Mistlager	60-100	€/m³ Nutzraum
Beton-Güllebehälter	30- 60	€/m³ Nutzraum
Waschplatz (4,00 x 5,00m) mit Kontrollschacht und Ölabscheider	4.000-5.000	€/Stck.
Vordach am Hauptdach angeschleppt	80-100	€/m²
Hofbefestigung aus Beton-Verbundsteinen	40- 50	€/m²
Laufhof für Rinder	70-100	€/m² Nutzfläche
Auslauf mit Spaltenboden	150-220	€/m² Nutzfläche
Auslauf , Wintergarten für Geflügel	100-120	€/m² Nutzfläche
Schüttwände bis 3,00m Höhe	100-125	€/m²

alter Entwurf

III. Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte

Inhaltsübersicht

Beschreibung der Gebäudestandards für

1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
2. Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung
3. Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser
4. Gemeindezentren, Saalbauten oder Veranstaltungsgebäude, Kindergärten, Schulen
5. Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen
6. Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder
7. Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser
8. Garagen
9. Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude
10. Reithallen
11. Pferdeställe
12. Rinderställe und Melkhäuser
13. Schweineställe
14. Geflügelställe
15. Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

alter Entwurf

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massiv-holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Olfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

2. Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutz-verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

3. Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärme-tauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutz-steuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage,; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

4. Beschreibung der Gebäudestandards für Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Kindergärten, Schulen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere und große Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente; tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	Decken mit großen Spannweiten , Deckenverkleidung	Decken mit größeren Spannweiten
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; Fußbodenheizung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung, ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Raumtemperatur, Raumfeuchte, Verbrauch, Einzelraumregelung, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem

5. Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Eingangstüren	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum	je Raum ein Duschbad mit WC nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen

6. Beschreibung der Gebäudestandards für Sporthallen, Freizeitbäder oder Heilbäder

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Automatik-Eingangstüren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; rollstuhlgerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecke	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	nur Sporthallen: Beton, Asphaltbeton, Estrich oder Gussasphalt auf Beton; Teppichbelag, PVC; nur Freizeitbäder/ Heilbäder: Fliesenbelag	nur Sporthallen: hochwertigere flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigerer Schwingboden	nur Sporthallen: hochwertigste flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigster Schwingboden; nur Freizeitbäder/Heilbäder: hochwertiger Fliesenbelag und Natursteinboden
Sanitäreinrichtungen	wenige Toilettenräume und Duschräume bzw. Waschräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen und Duschräumen in besserer Qualität	großzügige Toilettenanlagen und Duschräume mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, Lüftung mit Wärmetauscher	Video- und zentrale Alarmanlage; Klimaanlage; Bussystem

7. Beschreibung der Gebäudestandards für Verbrauchermärkte, Kauf- oder Warenhäuser, Autohäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente; rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, einfacher Putz, Deckenverkleidung	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, jeweils in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz; Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung, ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Raumtemperatur, Raumfeuchte, Verbrauch, Einzelraumregelung, Sonnenschutzsteuerung	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; aufwendigere Aufzugsanlagen

8. Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	Einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

alter Ent

9. Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Anstrich	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest; Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen

alte

10. Beschreibung der Gebäudestandards für Reithallen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Vlies, Tretschicht: Sand	zusätzlich/alternativ: Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Kunststoffgewebe, Tretschicht: Sand und Holzspäne	Estrich auf Dämmung, Fliesen oder Linoleum in Nebenräumen; zusätzlich/alternativ: Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Kunststoffplatten, Tretschicht: Sand und Textilflocken, Betonplatte im Bereich der Nebenräume
baukonstruktive Einbauten	Reithallenbande aus Nadelholz zur Abgrenzung der Reitfläche	zusätzlich/alternativ: Vollholztafeln fest eingebaut	zusätzlich/alternativ: Vollholztafeln, Fertigteile zum Versetzen
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität)	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Reitbodenbewässerung (einfache Ausführung)	Reitbodenbewässerung (komfortable Ausführung)

11. Beschreibung der Gebäudestandards für Pferdeställe

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundpflaster in Stallgassen, Stahlbetonplatte im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte; Anstrich, Gummimatten im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Nutzestrich auf Dämmung, Anstrich oder Fliesen in Nebenräumen, Kautschuk im Tierbereich
baukonstruktive Einbauten	**Fütterung**: Futtertrog PVC	**Fütterung**: Krippenschalen aus Polyesterbeton	**Fütterung**: Krippenschalen aus Steinzeug
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Elektroheizung in Sattelkammer	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen, Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	**Aufstallung**: Boxentrennwände aus Holz, Anbindevorrichtungen **Fütterung**: Tränken, Futterraufen	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Boxentrennwände: Hartholz/Metall **Fütterung**: zusätzlich/alternativ: Fressgitter, Futterautomaten, Rollraufe mit elektr. Steuerung	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Komfort-Pferdeboxen, Pferde-Solarium **Fütterung**: zusätzlich/alternativ: Futter-Abrufstationen für Rau- und Kraftfutter mit elektr. Tiererkennung und Selektion, Automatische Futterzuteilung für Boxenställe

12. Beschreibung der Gebäudestandards für Rinderställe und Melkhäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Klinkerverblendung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder, Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff	Kunststofffenster, Windsetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende und nicht tragende Innenwand aus Holz, Anstrich	tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte mit Oberflächenprofil, Rautenmuster; Epoxidharzbeschichtung am Fressplatz, Liegematten im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Estrich auf dem Futtertisch, Liegematratzen im Tierbereich, Gussasphalt oder Gummiauflage
baukonstruktive Einbauten	**Aufstallung**: Beton-Spaltenboden, Einzelbalken	**Aufstallung**: Beton-Spaltenboden, Flächenelemente; Krippenschalen aus Polyesterbeton; Güllerohre vom Stall zum Außenbehälter	**Aufstallung**: Spaltenboden mit Gummiauflage, Gussroste über Treibmistkanal; Krippenschalen aus Steinzeug; zusätzlich/alternativ: Spülleitungen für Einzelkanäle
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung; Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität); Gasanschluss
Wärme-, Versorgungsanlagen	keine	Elektroheizung im Melkstand	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen, Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	**Aufstallung**: Fressgitter, Liegeboxenbügel, Kälberboxen, Abtrennungen aus Holz, Kurzstandanbindung **Fütterung**: Selbsttränke, Balltränke **Entmistung**: keine Technik (Schlepper) **Tierproduktentnahme**: Fischgrätenmelkstand, Melkanlage, Maschinensatz, Milchkühltank, Kühlaggregat, Wärmerückgewinnung	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Einrichtungen aus verz. Stahlrohren **Fütterung**: Tränkewanne mit Schwimmer, Tränkeautomat für Kälber **Entmistung**: Faltschieber mit Seilzug und Antrieb, Tauchschneidpumpe, Rührmixer **Tierproduktentnahme**: zusätzlich/alternativ Milchflussgesteuerte Anrüst- und Abschaltautomatik	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Komfortboxen **Fütterung**: Edelstahl-Kipptränke, computergesteuerte Kraftfutteranlage mit Tiererkennung **Entmistung**: Schubstangenentmistung **Tierproduktentnahme**: zusätzlich/alternativ: Melkstand-Schnellaustrieb, Tandem oder Karussellmelkstand, Automatisches Melksystem (Roboter)

13. Beschreibung der Gebäudestandards für Schweineställe

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Beton-Schalungssteine mit Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung, Kunststoffplatten, Paneele
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb, Metalltüren	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine Innenwände	tragende Innenwände aus Mauerwerk, Putz und Anstrich; nichttragende Innenwände aus Kunststoff-Paneele mit Anstrich	tragende Innenwände als Betonwand, Fertigteile, Anstrich; nichttragende Innenwände aus Mauerwerk, Putz und Anstrich; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine Decke	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung, Kunststoffplatten, Paneele
Fußböden	Stahlbetonplatte	Stahlbetonplatte; Verbundestrich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Stallbodenplatten mit Dämmung, Fliesen auf Estrich in Nebenräumen
baukonstruktive Einbauten	**Fütterung**: Tröge aus Polyesterbeton	**Aufstallung**: Beton-Spaltenboden, Flächenelemente **Fütterung**: Tröge aus Polyesterbeton **Entmistung**: Güllerohre vom Stall zum Außenbehälter, Absperrschieber in Gülleka nälen	**Aufstallung**: Gussroste in Sauenställen, Kunststoffroste in Ferkelställen **Fütterung**: Tröge aus Steinzeug **Entmistung**: zusätzlich/alternativ: Spülleitungen für Einzelkanäle
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	Warmluftgebläse, Elt.-Anschluss	Raumheizflächen oder Twin- bzw. Delta-Heizungsrohren, Anschluss an vorh. Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Warmwasser-Fußbodenheizung, Heizkessel mit Gasbefeuerung, Wärmerückgewinnung aus Stallluft
lufttechnische Anlagen	Zuluftklappen, Lüftungsfirst	Be- und Entlüftungsanlage im Unterdruckverfahren; Zuluftkanäle oder Rieseldecke; Einzelabsaugung, Abluftkanäle, Ventilatoren	zusätzlich/alternativ: Gleichdruckhiftung, Zentralabsaugung, Luftwäscher
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	**Aufstallung**: Buchtenabtrennungen aus Kunststoff-Paneelen, Pfosten und Beschläge aus verz. Stahl, Abferkelbuchten, Selbstfang- Kastenstände für Sauen **Fütterung**: Trockenfutterautomaten, Tränkenippel	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Pfosten und Beschläge aus V2A, Ruhekisten, Betteneinrichtungen **Fütterung**: zusätzlich/alternativ: Transportrohre, Drahtseilförderer, Rohrbreiautomaten mit Dosierung **Entmistung**: Tauchschneidpumpe, Rührmixer	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Sortierschleuse **Fütterung**: zusätzlich/alternativ: Flüssigfütterungsanlage mit Mixbehälter, Sensorsteuerung, Fütterungscomputer, Abrufstation, Tiererkennung, Selektion **Entmistung**: Schubstangenentmistung

14. Beschreibung der Gebäudestandards für Geflügelställe

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand, Holzstützen, Vollholz, Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk, Metallstützen, Profil, Metall-Sandwichelemente mit Hartschaumdämmung	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig, Stahlbetonstützen, Fertigteil, Klinkerverblendung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken, Nagelbrettbinder, Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten, Faserzementwellplatten, Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder, Betondachsteine oder Dachziegel, Dämmung, Profilholz oder Paneele
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff; Holz-Brettertüren	Kunststofffenster; Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Profilblech, Plattafeln, Putz
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung, Profilblech oder Paneelen
Fußböden	Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Estrich mit Anstrich (Eierverpackung)	zusätzlich/alternativ: Stallprofil mit versetzten Ebenen, Estrich mit Fliesen (Eierverpackung)
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	Warmluftgebläse, Elt.-Anschluss	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen oder Twin- bzw. Delta-Heizungsrohre, Heizkessel	zusätzlich: Wärmerückgewinnung aus der Stallluft
lufttechnische Anlagen	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage im Unterdruckverfahren; Zuluftklappen, Abluftkamine, Ventilatoren	zusätzlich/alternativ: Gleichdruckhiftung, Zentralabsaugung, Luftwäscher
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	**Aufstallung**: Geflügelwaage	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Kotroste, Sitzstangen, Legenester **Fütterung**: Vollautomatische Kettenfütterung, Strang-Tränkeanlage, Nippeltränken **Entmistung**: Kotbandentmistung **Tierproduktentnahme**: Eier-Sammelband	**Aufstallung**: zusätzlich/alternativ: Etagensystem (Voliere, Kleingruppe) **Entmistung**: zusätzlich/alternativ: Entmistungsbänder mit Belüftung **Tierproduktentnahme**: zusätzlich/alternativ: Sortieranlage, Verpackung

alt

15. Beschreibung der Gebäudestandards für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundsteinpflaster	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

alte

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) (nachfolgend: Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 - ImmoWertV 2010), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794), am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597) mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4). Die genannten Richtlinien wurden jeweils von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet. Darüber hinaus gelten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121) fort, soweit sie mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung übereinstimmen.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung und die fortgeltenden Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 zu einem späteren Zeitpunkt in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Die Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ wäre jedoch nicht zielführend gewesen:

- Die Richtlinien sollen eine Verkehrswertermittlung (jeweils Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 SW-RL/VW-RL/EW-RL) bzw. Bodenrichtwertermittlung (Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 BRW-RL) nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Dafür sind Richtlinien jedoch nur eingeschränkt geeignet; denn sie sind nicht verbindlich, sondern werden lediglich allen in der Wertermittlung Tätigen (Nummer 1 Absatz 4 SW-RL, Nummer 1 Absatz 2 VW-RL, Nummer 1 Absatz 2 EW-RL) bzw. den Gutachterausschüssen (Nummer 1 Absatz 2 BRW-RL) zur Anwendung empfohlen. Da die Länder die Richtlinien aber nur teilweise im Erlasswege für verbindlich erklärt haben, findet die Wertermittlung bislang nicht, wie von den Richtlinien intendiert, bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen statt; auch ist keine einheitliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sichergestellt. Dies läuft dem Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zuwider, erschwert die steuerliche Bewertung und beeinträchtigt auch die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen. Das Ziel bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz ist mit seiner ausdrücklichen Erwähnung in § 198 Absatz 2 des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) vom Gesetzgeber deutlich aufgewertet worden. Angesichts der in vielen Städten angespannten Immobilienmärkte sowie der zunehmenden regionalen Auseinanderentwicklung erlangt die Markttransparenz zusätzliche Bedeutung, wie sich auch aus der Thematisierung der Wertermittlung in der sog. Baulandkommission ableiten lässt. Ein zentrales Instrument für eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz ist der Immobilienmarktbericht Deutschland, der im Zweijahresrhythmus vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA; vgl. Verwaltungsvereinbarung der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016 [BAnz AT 13.05.2016 B2]) erarbeitet wird. Er hat den Zweck, mit Hilfe überregionaler Auswertungen der

alter Entwurf

Kaufpreissammlungen und der bundesweiten Analysen des Grundstücksmarktgeschehens die Transparenz am Grundstücksmarkt der Bundesrepublik zu verbessern. Bislang behindern die teilweise unterschiedlichen Ermittlungs- und Analysemethoden jedoch eine bundesweit einheitliche Berichterstattung (vgl. Immobilienmarktbericht 2019, S. 15). Eine stärkere Vereinheitlichung der methodischen Vorgaben würde eine kongruente bundesweite Berichterstattung erleichtern. Für die steuerliche Bewertung setzt die Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern nach § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB mitzuteilenden Daten voraus, dass diese nach einheitlichen Grundsätzen erhoben werden. Überregional tätige private Grundstückssachverständige schließlich müssen bei Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse die jeweiligen regionalen Besonderheiten berücksichtigen.

- Zudem würde auch bei einer bloßen Zusammenfassung der bisherigen Einzelrichtlinien in einer neuen Immobilienwertermittlungsrichtlinie Anpassungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung bestehen. Denn in Folge des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) besteht für die Bodenrichtwertermittlung nach allgemeiner Ansicht die Notwendigkeit, die Vorgaben der bisherigen Richtlinie weitgehend in eine verbindliche Verordnung zu überführen. Darüber hinaus hat sich bei Abfassung der Einzelrichtlinien zur Verkehrswertermittlung vereinzelt Korrektur- und Präzisierungsbedarf an der Immobilienwertermittlungsverordnung gezeigt.

Mit der vorgelegten neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen nunmehr die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie sowie Sachwert- Vergleichswert-, Ertragswertrichtlinie und die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) in einer vollständig überarbeiteten Verordnung zusammengefasst werden. Ergänzende Anwendungshinweise sollen – anders als die bisherigen Richtlinien - keine vom Aufbau der Verordnung unabhängige Darstellung von Verfahrensweisen etc. mehr beinhalten, sondern sich jeweils auf konkrete Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung beziehen. Die Anwendungshinweise sollen nach Abschluss des Verordnungsgebungsverfahrens dem entsprechenden Gremium der zuständigen Fachministerkonferenz mit der Empfehlung der Beschlussfassung als Muster-Anwendungshinweise (vergleichbar den Muster-Einführungserlassen bei Novellierungen des Baugesetzbuchs) übermittelt werden.

Mit dieser Vorgehensweise soll die Möglichkeit genutzt werden, das Immobilienwertermittlungsrecht gleichsam aus einem Guss insgesamt neu zu regeln und dabei zum einen die erstrebte einheitlichere Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung sicherzustellen als auch die Übersichtlichkeit des Wertermittlungsrechts zu steigern. Schon aufgrund des Wegfalls von insgesamt fünf unterschiedlichen Richtlinien wird damit ein Beitrag zur Rechtsvereinfachung geleistet. Inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben der Richtlinien und der Immobilienwertermittlungsverordnung sind nur in sehr begrenztem Umfang vorgesehen.

Die vorliegende Verordnung bewegt sich im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB. Insbesondere steht der Umstand, dass die neue Immobilienwertermittlungsverordnung deutlich mehr Vorgaben als die Vorläuferverordnung enthält, nicht im Widerspruch zu der Tatsache, dass § 199 Absatz 1 BauGB (nur) zum Erlass von „Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze“ bei der Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermächtigt. Aus dem Begriff „Grundsätze“ folgt nicht, dass der Verordnungsgeber den Regelungsumfang von vornherein zu begrenzen hätte. Ausweislich der Ermächtigungsgrundlage geht es um die Anwendung „gleicher“ Grundsätze und damit um die Sicherstellung bundesweit einheitlicher Methoden – ein Aspekt der durch die Aufnahme der Zielsetzung einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz (§ 198 Absatz 2 Satz 1 BauGB) noch aufgewertet wurde. Schon im Jahr 1958, im Entwurf zum Bundesbaugesetz, bei dem zunächst statt einer Verordnung der Erlass von

alter Entwurf

allgemeinen Verwaltungsvorschriften auf Grundlage des Artikels 84 Absatz 2 GG geplant war, hieß es, dass zur Gewährleistung einheitlicher Methoden bei der Wertermittlung Vorschriften erforderlich seien, „die sich bis in die technischen Einzelheiten erstrecken müssen“ (BT-Drs. 3/336, S. 107). Die Integration von Aussagen der bisherigen Richtlinien, die nach ihrem eigenen Anspruch ebenfalls nur Grundsätze regeln, in die Immobilienwertermittlungsverordnung ist von der Verordnungsermächtigung erfasst und mit Blick auf ihre Zielsetzung auch erforderlich geboten.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

In der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen die wesentlichen Grundsätze zur Wertermittlung und Bodenrichtwertermittlung, die sich bislang teilweise aus der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung, teilweise aus den bisherigen Richtlinien ergeben haben, in systematischer und übersichtlicher Weise zusammengefasst werden. Die bisherigen Grundsätze haben sich im Wesentlichen bewährt, so dass es zu keinen grundlegenden inhaltlichen Abweichungen von der bisherigen Rechtslage kommt. Insbesondere im Interesse einer verbesserten Systematik werden jedoch vielfach Präzisierungen gegenüber den bisherigen Vorgaben vorgenommen. Inhaltliche Änderungen werden dagegen nur in beschränktem Umfang vorgenommen.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung ist in fünf Teile gegliedert:

Teil 1 tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010. Er gliedert sich in drei Abschnitte und beinhaltet – insofern ähnlich wie die bisherige Verordnung – Regelungen zum Anwendungsbereich, zum Wertermittlungsobjekt, zu den Grundlagen der Wertermittlung und zu einzelnen Grundstücksmerkmalen. Insbesondere folgende Unterschiede zu den bisherigen Vorgaben sind hervorzuheben:

– Anders als bisher soll die neue Immobilienwertermittlungsverordnung auch auf die Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen anwendbar sein (§ 1 Absatz 1 i. V. m. Absatz 2 Nummer 2).

– Hinsichtlich der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird ausdrücklich hervorgehoben, dass es sich um Modellgrößen handelt (§ 4). Für die Gesamtnutzungsdauer bestimmter baulicher Anlagen werden in Anlage 1 unwiderlegliche Annahmen und nicht wie bisher Orientierungswerte mit Spannen vorgegeben; auf die Zuordnung zu Standardstufen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern wird verzichtet.

– In Abschnitt 3 werden die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung zusammengefasst. Dazu gehören die Vorgaben zur Verfahrenswahl und zum grundsätzlichen Verfahrensablauf (§ 6), zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7) sowie der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8), zur Eignung und Herkunft von Daten und zu besonderen und persönlichen Verhältnissen (§ 9), zum Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) und zu konkret absehbaren künftigen Änderungen (§ 11).

Teil 2 gliedert sich ebenfalls in drei Abschnitte und tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010. Er beinhaltet die Vorgaben zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gegenüber der bisherigen Rechtslage ist Folgendes hervorzuheben:

– Im Abschnitt „Allgemeines“ wird in Verbindung mit Anlage 3 ausdrücklich geregelt, dass insbesondere die in der Verordnung vorgegebenen Modellgrößen etwa zu Gesamt- und Restnutzungsdauer auch bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderli-

alter Entwurf

chen Daten verbindlich sind und dass für die modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Modellbeschreibung erforderlich ist (§ 12 Absatz 4).

– Die Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung sind deutlich umfangreicher gestaltet (§§ 13 bis 17).

– Neu aufgenommen werden Aussagen zu Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 19 Absatz 2 und 3).

Teil 3 tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 3 und enthält die Vorgaben zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren. Hierbei werden die wesentlichen verfahrensspezifischen Aussagen aus den bisherigen Einzelrichtlinien mit geringfügigen Änderungen übernommen. Die Ermittlung des Bodenwerts (bisheriger § 16 ImmoWertV 2010) wird nicht mehr im Zusammenhang mit dem Vergleichswertverfahren, sondern gesondert in Teil 4 geregelt. Im Sachwertverfahren wird fakultativ die Anwendung eines Regionalfaktors zugelassen.

In Teil 4, der aus zwei Abschnitten besteht, werden die Regelungen zu bestimmten Wertermittlungsobjekten zusammengefasst. Abschnitt 1 regelt die Bodenwertermittlung und übernimmt insoweit auch wesentliche diesbezügliche Vorgaben aus der Vergleichswertrichtlinie. Neu aufgenommen werden Regelungen zu Gemeinbedarfsflächen und Wasserflächen. Abschnitt 2 enthält, anders als die bisherigen Wertermittlungsverordnungen, auch Vorgaben zur Wertermittlung bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Teil 5 enthält als Schlussvorschrift die Regelung zum Inkrafttreten und Außerkrafttreten.

Der Abfassung des Verordnungsentwurfs gingen intensive Beratungen in einem Arbeitskreis aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände voraus. Diskutiert wurde unter anderem, bei welchen Vorgaben eine verbindliche Ausgestaltung sachgerecht ist. Unter Berücksichtigung des Meinungsbildes der Mitglieder des Arbeitskreises ist vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat der vorliegende Verordnungsentwurf erarbeitet worden.

III. Alternativen

Als Alternative kommt in Betracht, es bei knappen Regelungen in der Verordnung und vertiefenden Hinweise in unverbindlichen Richtlinien zu belassen und lediglich die Bodenrichtwertermittlung in eine Verordnung zu integrieren. Dabei würde jedoch die bereits geschilderte Problematik fehlender bundesweiter Einheitlichkeit und zweifelhaften Rechtscharakters bestehen bleiben. Zudem dürfte der Umsetzungsaufwand, der aus der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung für die Länder folgt, nicht wesentlich von dem abweichen, der sich jedenfalls für diejenigen Länder ergeben hätte, die die Vorgaben der ursprünglich geplanten Immobilienwertermittlungsrichtlinie für ihr Land verbindlich hätten einführen wollen.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Ermächtigungsgrundlage (§ 199 Absatz 1 BauGB) der Immobilienwertermittlungsverordnung folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG (Bodenrecht).

alter Entwurf

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Verordnungsentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

Hierzu erfolgt im Rahmen der Länderbeteiligung eine ausführliche Abfrage.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Verordnung trägt zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung bei. Das Wertermittlungsrecht wird verständlicher und übersichtlicher geregelt, Begrifflichkeiten werden präzisiert und vereinheitlicht, Verfahrensabläufe nachvollziehbar dargestellt. Die parallele Existenz von fünf Richtlinien neben der Verordnung entfällt.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Gesetzentwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Durch die angestrebte höhere bundesweite Grundstücksmarkttransparenz bildet sie einen wichtigen Baustein für zielgenaue bodenpolitische Maßnahmen und scheint daher geeignet zur Verwirklichung des Prinzips 5 („Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie beizutragen, was mittelbar auch das Nachhaltigkeitsziel (Sustainable Development Goal, SDG) 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) der UN Agenda 2030 fördert.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch die Verordnung keine Haushaltsausgaben.

4. Erfüllungsaufwand

Für den Bund entsteht kein Erfüllungsaufwand. *[Zum Erfüllungsaufwand der Länder erfolgt eine Abfrage bei den Ländern im Rahmen ihrer Beteiligung im Verordnungsgebungsverfahren.*

5. Weitere Kosten

Kosten für die Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, entstehen nicht. Auswirkungen auf Einzelpreise und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Die Verordnung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher. Auch gleichstellungspolitische oder demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der gesetzlichen Regelungen kommt nicht in Betracht. Die Wertermittlung ist eine Daueraufgabe.

alter Entwurf

Eine Evaluierung ist nicht erforderlich. Die Verordnung bildet bewährte Grundsätze der Wertermittlung lediglich in einer neuen Systematik ab.

B. Besonderer Teil

Zur Bezeichnung

In der Verordnungsbezeichnung wird zur Angleichung an die 2010 eingeführte und beizubehaltende Kurzbezeichnung "Immobilienwertermittlungsverordnung" von der Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien (statt von Grundstücken) gesprochen. Darüber hinaus wird die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in die Bezeichnung aufgenommen.

Zu Teil 1 (Allgemeines)

Zu Abschnitt 1 (Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung)

Zu § 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt)

§ 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 1 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

§ 1 Absatz 1 definiert den Anwendungsbereich. Danach ist die Verordnung anwendbar bei der Ermittlung der Verkehrswerte der in Absatz 2 definierten Wertermittlungsobjekte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte. Auf den Klammerzusatz („Marktwerte“) kann verzichtet werden, da sich die Gleichsetzung von Verkehrswert und Marktwert bereits aus § 194 BauGB ergibt.

Auf die bisherige begriffliche Unterscheidung zwischen „Ermittlung“ von Verkehrswerten einerseits und „Ableitung“ der für die Wertermittlung erforderlichen Daten kann ebenfalls verzichtet werden. Insbesondere erfordert der Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB diese Differenzierung nicht; denn beispielsweise in § 193 Absatz 5 Satz 1 BauGB wird der Begriff „Ermittlung“ auch bei Bodenrichtwerten und den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwendet. Eine begriffliche Unterscheidung zwischen „Ermittlung“ und „Ableitung“ hat keinen Mehrwert und suggeriert einen qualitativen Unterschied, der in der Sache nicht besteht.

Zu Absatz 2

§ 1 Absatz 2 definiert das Wertermittlungsobjekt.

§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 benennt als eine Gruppe von Wertermittlungsobjekten Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs. Für die Wertermittlung und auch für das Städtebaurecht im Übrigen kommt es nicht auf die grundbuchrechtlichen Verhältnisse an. Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann vielmehr auch der unvermessene Teil eines Grundstücks sein. Um dies deutlicher zu betonen, soll in Anlehnung an § 2 Absatz 1 der Wertermittlungsverordnung von 1988 ausdrücklich geregelt werden, dass auch Grundstücksteile Wertermittlungsobjekt sein können (vgl. § 200 Absatz 1 BauGB). Ein Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann aber auch eine aus mehreren Grundstücken bestehende Fläche sein; maßgebend ist das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens (vgl. auch § 2, § 70 Absatz 1; § 157 Absatz 3 und § 244 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes).

alter Entwurf

Wertermittlungsobjekte sollen nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 nunmehr auch grundstücksbezogene Rechte, also grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken, sowie grundstücksbezogene Belastungen sein. Die im bisherigen § 1 Absatz 2 ImmoWertV 2010 vorgesehene entsprechende Anwendung kann insoweit entfallen (s. aber auch Absatz 3).

Absatz 2 Satz 2 stellt klar, dass Gegenstand der Wertermittlung auch Wertermittlungsobjekte sein können, die nicht marktgängig oder nicht marktfähig sind.

Da die Verordnung auch auf Rechte und Belastungen und auf nicht marktgängige und nicht marktfähige Wertermittlungsobjekte anwendbar ist, bedarf es insoweit nicht mehr der insoweit im bisherigen § 1 Absatz 2 ImmoWertV 2010 vorgesehene entsprechenden Anwendung.

Zu § 2 (Grundlagen der Wertermittlung)

§ 2 tritt an die Stelle der bisherigen §§ 2 und 3 sowie des § 4 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2010. Ziel ist - ohne inhaltliche Änderung - eine kompaktere Darstellung der Grundlagen der Wertermittlung. Auf interne Verweise auf Folgevorschriften wird zur Verbesserung des Leseflusses weitestgehend verzichtet.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 entspricht § 2 Satz 1 ImmoWertV 2010.

Die Ausführungen im bisherigen § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 zu „künftigen Entwicklungen“ betreffen eine besondere Konstellation in der Wertermittlung. In der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung sollen in § 2 jedoch zunächst nur die allgemeinen Grundlagen der Wertermittlung beschrieben werden. Ausführungen zu konkret absehbaren Änderungen folgen im Abschnitt zu den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung in § 11, auf den in Absatz 1 Satz 2 nur verwiesen wird. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 3 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Aus sprachlichen Gründen wird jedoch das Wort „bestimmt“ durch das Wort „richtet“ ersetzt. Zudem wird auf den Klammerzusatz „marktüblich“ verzichtet. Klammerzusätze dienen in der Rechtssetzung üblicherweise der Kenntlichmachung von Legaldefinitionen; einer solchen bedarf es hier jedoch nicht. Denn die Wendung „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ wird nicht durch den Begriff „marktüblich“ ersetzt, sondern auch in späteren Regelungen verwendet.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt ohne inhaltliche Änderung § 4 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 mit folgenden Unterschieden: Es wird einheitlich nur der Begriff „Grundstückszustand“ (vgl. § 4 Absatz 1 ImmoWertV 2010) und nicht zusätzlich der Begriff „Zustand des Grundstücks“ (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 2010) verwendet. Entsprechend dem allgemeinen Sprachgebrauch ist die Beschreibung des Grundstückszustands zudem nicht auf die verkehrswertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale beschränkt, sondern erfasst alle das Grundstück prägenden Grundstücksmerkmale, auch wenn sie nicht wertbeeinflussend sind. Dass für die Wertermittlung nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 8 Absatz 1.

Absatz 3 Satz 2 listet zusammenhängend und im Wesentlichen unverändert die Grundstücksmerkmale auf, die bisher in § 4 Absatz 2 Satz 2 und § 6 Absatz 5 ImmoWertV 2010

alter Entwurf

genannt waren. In Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 Buchstabe e werden aufgrund ihrer zunehmenden Bedeutung aus Klarstellungsgründen zusätzlich ausdrücklich die energetischen Eigenschaften und die Barrierefreiheit der baulichen Anlage benannt. Für forstwirtschaftliche Grundstücke wird in Absatz 3 Satz 2 Nummer 12 zusätzlich die forstlich nutzbare Bestockung (Baumbestand) aufgenommen. Die Aufzählung ist wie bisher nicht abschließend. Auf die Übernahme des bisherigen § 4 Absatz 3 ImmoWertV 2010 wird dagegen verzichtet: Die genannten unterschiedlichen Fallkonstellationen werden bei Bedarf an anderer Stelle aufgegriffen (z. B. § 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV 2010 in § 11; § 4 Absatz 3 Nummer 4 ImmoWertV 2010 in § 44).

Der Umstand, dass die Grundstücksmerkmale nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 1, 2, 4, 5, 7, 10 und Nummer 12 Buchstabe g in den §§ 3 bis 5 näher definiert werden, bedeutet nicht, dass diesen Grundstücksmerkmalen in der Wertermittlung eine größere Bedeutung zukommt; maßgeblich ist vielmehr ihre Wertrelevanz im Einzelfall (vgl. § 8 Absatz 1).

Zu Absatz 4 und 5

Die Absätze 4 und 5 übernehmen wörtlich die Definitionen von Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag aus § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 ImmoWertV 2010.

Zu Abschnitt 2 (Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen)

Die §§ 5 und 6 ImmoWertV 2010 enthalten Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen. Diese werden inhaltlich in die §§ 3 bis 5 übernommen - mit Ausnahme des § 6 Absatz 2 ImmoWertV 2010 -, da sich zu Rechten und Belastungen Sonderregelungen in den §§ 46 bis 52 finden.

Dabei sollen in den §§ 3 und 4 mit dem Entwicklungszustand einerseits und Baujahr, Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer andererseits zunächst diejenigen Merkmale erfasst werden, deren Definition mehrere juristische Absätze erfordert. In § 5 werden sodann - jeweils in einem juristischen Absatz - weitere erläuterungsbedürftige Grundstücksmerkmale definiert.

Zu § 3 (Entwicklungszustand)

§ 3 entspricht dem bisherigen § 5 ImmoWertV 2010 mit folgenden Änderungen:

In Absatz 2 wird auf den Klammerverweis auf den bisherigen § 6 ImmoWertV 2010 verzichtet.

In Absatz 3 werden als einschlägige Vorschriften nunmehr § 30 Absätze 1 und 2, sowie die §§ 33 und 34 BauGB genannt. Die Änderung dient der Präzisierung; denn die bisherige vollständige Inbezugnahme des § 30 BauGB erfasst dem Wortlaut nach auch dessen Absatz 3, womit je nach Fallgestaltung auch der Außenbereich erfasst wäre.

Zu § 4 (Baujahr, Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer)

Zu Absatz 1

Die Definitionen zum Baujahr und zum Alter der baulichen Anlage in Absatz 1 sind gegenüber der ImmoWertV 2010 neu aufgenommen worden. Baujahr und Alter sind Grundstücksmerkmale, während Gesamt- und Restnutzungsdauer, wie in den Absätzen 2 und 3 beschrieben, Modellgrößen sind. Die Darstellung von Gesamt- und Restnutzungsdauer im Kontext mit den Grundstücksmerkmalen ist jedoch sachgerecht, da Baujahr, Alter und Gesamtnutzungsdauer Grundlage der Ermittlung der Restnutzugsdauer sind.

alter Entwurf

Zu Absatz 2

Absatz 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 23 Satz 3 ImmoWertV 2010 und der Vorgabe aus Nummer 4.3.1 SW-RL. In Absatz 2 Satz 1 wird zunächst klargestellt, dass die Gesamtnutzungsdauer eine Modellgröße ist (vgl. Nummer 4.3.1 Satz 1 SW-RL), die der Bestimmung der Restnutzungsdauer dient. Absatz 2 Satz 2 verweist hierzu auf Anlage 1, die für verschiedene bauliche Anlagen nicht widerlegbare Annahmen für die Anzahl der Jahre enthält, in denen die Anlagenart ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden kann (vgl. § 23 Satz 3 ImmoWertV 2010). Da für die Gesamtnutzungsdauer in der Regel feste Annahmen zugrunde zu legen sind, kann auf das Tatbestandsmerkmal „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ verzichtet werden.

Abweichend von Nummer 4.3.1 Satz 2 i. V. m. Anlage 3 SW-RL handelt es sich bei den Annahmen der Anlage 1 nicht mehr lediglich um Orientierungswerte, über deren Anwendung sachverständig zu entscheiden ist, sondern um Vorgaben, die zwingend anzuwenden sind, sofern die Gebäudeart in der Anlage 1 genannt ist. Im Übrigen wird auf die Begründung zu Anlage 1 verwiesen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt den bisherigen § 6 Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 1 ImmoWertV 2010.

Absatz 3 Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 4.3.2 Absatz 1 Satz 1 SW-RL. Auf die Übernahme des Begriffs „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ (Nummer 4.3.2 Satz 2 SW-RL) wird verzichtet. Der Ansatz der Restnutzugsdauer im Rahmen der Wertermittlung setzt deren sachgerechte Ermittlung voraus; dabei spielt es keine Rolle, ob die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter oder hiervon abweichend unter Berücksichtigung von individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt wird. Der Begriff „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ ist damit entbehrlich, er suggeriert im Gegenteil, dass es der Ermittlung von zwei unterschiedlichen Restnutzungsdauern im Rahmen der Wertermittlung bedarf. Auch der bisherige § 6 ImmoWertV 2010 verwendet lediglich den Begriff „Restnutzungsdauer“. Wenn der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage aufgrund individueller Besonderheiten die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Anlage nicht hinreichend abbildet, greifen die Sätze 3 bis 4.

Absatz 3 Satz 3 übernimmt ohne inhaltliche Änderung den Regelungsgehalt von § 6 Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 2 und Nummer 4.3.2 Absatz 2 Satz 2 SW-RL. Die Hinweise zur Berücksichtigung einer unterlassenen Instandhaltung können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) aufgenommen werden. Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer für Wohngebäude aufgrund von Modernisierungen wird auf Anlage 2 verwiesen, die die bisherige Anlage 4 SW-RL im Wesentlichen inhaltlich unverändert übernimmt. Anlage 2 kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechend angewendet werden.

Zu Absatz 4

Absatz 4 weist auf den Grundsatz der Modellkonformität in Bezug auf die Restnutzungsdauer hin, wonach diese nach demselben Modell zu ermitteln ist, welches der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bzw. des Sachwertfaktors nach § 21 zugrunde lag.

Alter Entwurf

Zu § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt den bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010. Der bisherige Verweis auf die §§ 30, 33 und 34 BauGB wird durch einen allgemeineren Verweis auf das Städtebaurecht ersetzt. Denn für Art und Maß der baulichen Nutzung können neben den bisher genannten Vorschriften auch die Vorgaben der Baunutzungsverordnung oder die des § 35 BauGB Bedeutung erlangen.

Absatz 1 Satz 2 Variante 1 übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010. Neu aufgenommen wurde Absatz 1 Satz 2 Variante 2. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die in Absatz 1 Satz 1 für regelmäßig maßgeblich erklärten städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften nicht ohne weiteres auch für die Preisbildung und damit für die Wertermittlung maßgeblich sind. Der bisherige § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 hat die Maßgeblichkeit eines anderen als des städtebaurechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs ausdrücklich nur für den Fall der regelmäßigen Abweichung, also einer Über- oder Unterschreitung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen. Über diese Fälle hinaus, kann aber für die Preisbildung etwa auch die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks maßgeblich sein, die aber mit dem (höchstzulässigen) städtebaulichen Maß der Nutzung nicht ohne Weiteres identisch ist. So sieht § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO vor, dass bei der Berechnung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl Nicht-Vollgeschosse bei der Berechnung der (höchstzulässigen) Geschossfläche bei Fehlen anderweitiger Bebauungsplanfestsetzungen unberücksichtigt bleiben, obwohl das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Nutzung solcher Flächen, etwa durch die erzielbaren zusätzlichen Mieterträge, durchaus für die Kaufpreisbildung von Bedeutung sein kann. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die geltende Fassung des § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO gerade dem Zweck diente, den Ausbau insbesondere von Dachgeschossen zu Wohnzwecken zu erleichtern (BR-Drs. 354/89, S. 46, 89).

Zur begrifflichen Differenzierung von der planungsrechtlich zulässigen GFZ wurde für Fälle, in denen für Zwecke der Wertermittlung ein abweichendes Maß zugrunde gelegt wird, der Begriff der wertrelevanten Geschossfläche (WGFZ; vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL, Nummer 4.3.2 VW-RL, s. jetzt § 16 Absatz 4) eingeführt. Da § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2010 jedoch ausschließlich auf das Städtebaurecht und die sonstigen Vorgaben für die Nutzbarkeit und damit auch auf die dort vorgegebenen Berechnungsvorschriften verweist, wird die davon abweichende WGFZ teilweise für unzulässig erklärt (*Kleiber*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 135. EL, Stand: September 2019, § 196 BauGB Rn. 79). Andere gehen davon aus, dass der Verweis auf das Städtebaurecht einer abweichenden Berechnung in der Wertermittlung nicht entgegenstehe (so offenbar das OVG Koblenz, Urteil vom 16. Februar 2017 - 6 A 10137/14.OVG).

Unbestritten ist, dass die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit anderen Zwecken dient als die Wertermittlung. Da der Wortlaut des bisherigen § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2010 nicht eindeutig erkennen lässt, ob auch über die Fälle des bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 hinaus eine Abweichung von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften zulässig ist, soll die neue Variante 2 klarstellen, dass eine Abweichung von den für die städtebaurechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung (lagetypisches Maß der Nutzung) nicht nur in den Fällen einer Über- oder Unterschreitung, sondern auch dann zulässig ist, wenn in der Umgebung das Maß der baulichen Nutzung bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt oder berechnet wird.

§ 5 Absatz 1 Satz 2 orientiert sich hierzu an dem Wortlaut vom Nummer 2.3.4.2 Absatz 6 Buchstabe a WertR 2006 („Wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbe-

alter Entwurf

messung üblicherweise ein vom höchstzulässigen Maß der baulichen und sonstigen Nutzung abweichendes Maß zugrunde gelegt, so ist dieses lagetypisches Maß der Nutzung sowohl für die Qualifizierung des zu wertenden Grundstücks als auch für die Qualifizierung des Vergleichsgrundstücks zugrunde zu legen (§ 5 Absatz 1 WertV)“).

.**Zu Absatz 2**

Der noch in § 5 Absatz 3 WertV verwendete Begriff des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes wurde durch § 6 Absatz 3 ImmoWertV 2010 in „abgabenrechtlicher Zustand“ geändert, da der Begriff „Abgaben“ als Oberbegriff für alle öffentlich-rechtlichen Geldleistungspflichten die Beiträge mit umfasst (BR-Drs. 171/10, S. 42). Allerdings geht der Begriff „abgabenrechtlicher Zustand“ damit auch über die für die Wertermittlung tatsächlich relevanten Abgaben hinaus: Dass Steuern für den abgabenrechtlichen Zustand im Sinne der Wertermittlung keine Bedeutung haben, hat zwar schon der bisherige § 6 Absatz 3 eindeutig geregelt. Aber auch Gebühren, also öffentlich-rechtliche Geldleistungspflichten, die der Gebührengläubiger vom Gebührenschuldner für individuell zurechenbare öffentliche Leistungen, wie z. B. Parkgebühren im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung erhebt (vgl. § 3 Absatz 4 des Bundesgebührengesetzes), gehören nicht zu den grundstücksbezogenen Abgaben, die im Rahmen der Wertermittlung eine Rolle spielen. Allerdings wäre es auch zu eng, lediglich die Verpflichtung zur Entrichtung von Beiträgen als Grundstücksmerkmal zu betrachten. So sind Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB als beitragsähnlich einzuordnen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17. Dezember 1964 – 1 BvL 2/62). Stellplatzabgaben wiederum werden als Sonderabgaben qualifiziert (BVerwG, Urteil vom 30-08-1985 - 4 C 10/81). Mit Absatz 2 sollen daher die relevanten Arten der Abgaben nunmehr unter dem Begriff „beitragsrechtlicher Zustand“ beschrieben werden. Satz 2 sieht im Wege einer Fiktion vor, dass - beschränkt auf den Anwendungsbereich der ImmoWertV - grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben wie Beiträge behandelt werden.

Zu Absatz 3

§ 3 ImmoWertV 2010 hat ohne weitere Ausführungen lediglich den Begriff „Erträge“ als weiteres Grundstücksmerkmal genannt. Mit dem neuen § 5 Absatz 3 werden stattdessen die Ertragsverhältnisse als Grundstücksmerkmal benannt und geregelt, dass sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und den marktüblich erzielbaren Erträgen ergeben. Satz 2 enthält in Anlehnung an Nummer 5 Absatz 4 Satz 1 EW-RL eine Definition der marktüblich erzielbaren Erträge. Bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das tatsächliche und rechtlich zulässigerweise erzielbare Ertragspotenzial eines Grundstücks; die tatsächlichen Erträge können den marktüblichen Erträgen entsprechen, aber auch darüber oder darunter liegen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 tritt an die Stelle des bisherigen § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2010. Statt einer beispielhaften Aufzählung einzelner Lagemerkmale werden die Lagemerkmale nun abstrakt definiert. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Einzelne Lagemerkmale können in den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I.) näher beschrieben werden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt die beispielhafte Aufzählung des bisherigen § 6 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2010 zur Bodenbeschaffenheit, wobei jedoch der Begriff „schädliche Bodenveränderungen“ durch den übergeordneten Begriff „Bodenverunreinigungen“ ersetzt wird. Denn unter den Begriff „Bodenverunreinigungen“ fallen nicht nur schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), sondern auch Verdachtsflächen (§ 2 Absatz 4 BBodSchG), Altlasten (§ 2 Absatz 5 BBodSchG), altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Absatz 7 BBodSchG). Als Bodenverunreinigung ist auch das Vorhandensein von Kampfmitteln anzusehen.

alter Entwurf

Zu Abschnitt 3 (Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung)

Im Abschnitt 3 werden wesentliche Grundsätze der Wertermittlung dargestellt. Diese waren bislang

– teils an verschiedenen Stellen in der bisherigen ImmoWertV 2010 (§ 2 Satz 2: künftige Entwicklungen, § 7: ungewöhnliche persönliche Verhältnisse; § 8 Absatz 2 und 3: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale),

– teils mit unterschiedlichem Wortlaut in den Einzelrichtlinien (Eignung und Herkunft der Daten) oder

– teils gar nicht (Grundsatz der Modellkonformität)

geregelt.

Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts)

Zu Absatz 1

Absatz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 8 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Danach sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren heranzuziehen. Wie nach bisheriger Rechtslage können auch mehrere dieser Verfahren parallel angewendet werden. Nunmehr ist jedoch vorgesehen, dass die genannten Verfahren „grundsätzlich“ anzuwenden sind. Damit wird klargestellt, dass auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden können. Eine Notwendigkeit parallel stets auch ein normiertes Verfahren anzuwenden (vgl. zur bisherigen Rechtslage etwa *Voß*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 135. EL September 2019, § 199 Rn. 4), besteht nicht (s. aber auch Satz 3). Das Wort „grundsätzlich“ macht dabei zugleich deutlich, dass die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt. In der nach Absatz 1 Satz 2 Halbsatz geforderten Begründung, sind die Gründe für die Ausnahme entsprechend darzustellen. Absatz 1 Satz 2 übernimmt im Übrigen unverändert die Vorgaben zur Verfahrenswahl des bisherigen § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010. Satz 3 stellt in Anlehnung an Nummer 2 Absatz 2 Satz 3 VW-RL. Nummer 2 Absatz 1 Satz 4 SW-RL und Nummer 2 Absatz 2 Satz 3 EW-RL klar, dass die Wertermittlungsverfahren jeweils auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 8 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Der durch den bisherigen § 8 Absatz 2 festgelegte Grundsatz, wonach zuerst die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, bleibt unverändert.

Absatz 2 erschöpft sich jedoch nicht darin, diese Reihenfolge vorzugeben, sondern erfüllt im Zusammenwirken mit § 7 und § 8 Absatz 2 und 3 die Funktion einer zentralen Verfahrensgrundnorm. Hierzu benennt Absatz 2 Satz 1 zunächst die Verfahrensschritte, die - in der vorgegebenen Reihenfolge - grundsätzlich in allen normierten Verfahren abzuarbeiten sind. Demgegenüber hatten bislang nur die „Einzelrichtlinien“ Bezeichnungen für die einzelnen Verfahrensschritte enthalten (z. B. „vorläufiger Sachwert“, „marktangepasster vorläufiger Sachwert“). Um deutlicher herauszustellen, dass sich die normierten Verfahren nach Absatz 1 Satz 1 grundsätzlich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte untergliedern, werden für diese in Satz 1 die Oberbegriffe „vorläufiger Verfahrenswert“, „marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert“ und „Verfahrenswert“ verbindlich eingeführt.

alter Entwurf

Während Absatz 2 Satz 1 die Verfahrensschritte lediglich benennt und die Reihenfolge ihrer Abarbeitung vorgibt, ergibt sich aus den Verweisen in Absatz 2 Satz 2, bei welchen Verfahrensschritten üblicherweise

– die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7: bei Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte oder der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte),

– die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 2: bei Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte),

– die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3: bei Ermittlung der Verfahrenswerte)

berücksichtigt werden. Auf die Begründung zu diesen Vorschriften wird hingewiesen.

Absatz 2 Satz 3 verweist für detaillierte Hinweise zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren auf die besonderen Grundsätze im Teil 3 dieser Verordnung.

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt unverändert den bisherigen § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV 2010, wonach der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung ihrer Aussagekraft zu ermitteln ist.

Zu § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse)

§ 7 steht in engem Zusammenhang mit § 6 Absatz 2.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt dar, in welchen Verfahrensschritten die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen sind und macht gleichzeitig deutlich, dass in den einzelnen normierten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse üblicherweise auf unterschiedliche Weise erfolgt. Abweichend vom bisherigen § 8 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV 2010 sieht § 7 Absatz 1 vor, dass der Begriff „Marktanpassung“ künftig nicht mehr generell für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet werden soll, sondern nur für die Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 2. Damit wird nicht nur eine Kongruenz mit der Bezeichnung dieses Verfahrensschritts („marktangepasst“) hergestellt, sondern auch dem Umstand Rechnung getragen, dass es bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sprachlich nicht überzeugt auch dann von einer Anpassung zu reden, wenn es wie insbesondere beim Liegenschaftszinssatz an einem Ausgangswert fehlt, der einer Anpassung bedarf. Für die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts wird daher künftig präziser die Formulierung „Ansatz marktgerechter Eingangsparameter“ verwendet (Absatz 1 Nummer 1). Im Ergebnis können nach Absatz 1 die allgemeinen Wertverhältnisse sowohl mit marktgerechten Eingangsparameter als auch mit Hilfe einer Marktanpassung erfolgen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 konkretisiert die Aussagen von Absatz 1 Nummer 2 und sieht vor, dass die Marktanpassung grundsätzlich nur im Sachwertverfahren erfolgt, da hier keine marktgerechten Eingangsparameter im Sinne des Satzes 1 Nummer 1 angesetzt werden; die Marktanpassung erfolgt im Sachwertverfahren durch Sachwertfaktoren. Adressiert ist damit insbesondere das Sachwertverfahren und der Ansatz von Sachwertfaktoren. Im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren ist dagegen eine Marktanpassung nur ausnahmsweise erforderlich, nämlich dann wenn die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz marktgerechter

alter Entwurf

Eingangsparameter nicht ausreichend berücksichtigt werden. Für diese Fälle, die in Nummer 7 Absatz 2 VW-RL und Nummer 12 Absatz 1 Satz 2 EW-RL bislang als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichnet worden sind, sieht Satz 3 vor, dass die Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge erfolgt.

Zu § 8 (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

§ 8 enthält Definitionen und allgemeine Grundsätze zur Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und regelt zudem, in welchem Verfahrensschritt die allgemeinen Grundstücksmerkmale einerseits und die besonderen Grundstücksmerkmale andererseits zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt klar, dass im Rahmen der Wertermittlung nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Dies ergab sich nach bisheriger Rechtslage aus der Definition des Grundstückszustands in § 4 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010, wonach nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale den Grundstückszustand ausmachen. Dieses Verständnis vom Begriff „Grundstückszustand“ stellt gegenüber dem allgemeinen Sprachgebrauch eine einengende Abweichung dar, der es in der Sache nicht bedarf (vgl. Begründung zu § 2 Absatz 3). Stattdessen wird nunmehr in § 8 Absatz 1 klargestellt, dass bei der Wertermittlung nur die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 enthält erstmalig – in Abgrenzung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – eine Definition der allgemeinen Grundstücksmerkmale. Satz 2 stellt klar, dass die allgemeinen Grundstücksmerkmale in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts nach § 6 Absatz 2 Nummer 1 berücksichtigt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 enthält in Anlehnung an Nummer 6 Absatz 1 SW-RL, Nummer 8 Absatz 1 VW-RL und Nummer 11 Absatz 1 VW-RL eine Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Abweichend von den bisherigen Vorgaben wird präzisierend hervorgehoben, dass sich sowohl aus der Art des jeweiligen Grundstücksmerkmals als auch aus dem Umfang des Vorliegens des Grundstücksmerkmals auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt die Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergeben kann. In Anlehnung an § 8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 wird ferner geregelt, dass besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Mit der Verwendung des Wortes „insbesondere“ entfällt die Notwendigkeit, ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Berücksichtigung „in anderer geeigneter Weise“ hinzuweisen. In den bisherigen Richtlinien wird ohnehin ausschließlich eine Berücksichtigung durch Zu- und Abschläge genannt.

Absatz 3 Satz 2 enthält in Anlehnung an § 8 Absatz 3 ImmoWertV 2010 eine beispielhafte Aufzählung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, allerdings wird auf die in der Praxis eher selten vorkommenden Merkmale der wirtschaftlichen Überalterung und des überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes verzichtet. Die von marktüblichen Erträgen erheblich abweichenden Erträge (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV 2010) werden nun vom Begriff „besondere Ertragsverhältnisse“ nach Absatz 3 Satz 4 Nummer 1 erfasst. Baumängel und Bauschäden werden von Absatz 3 Satz 4 Nummer 2 erfasst. Aufgrund ihrer Bedeutung neu in die Aufzählung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufgenommen wurden zur Freilegung anstehende bauliche Anlagen (Nummer 3), Bodenverunreinigungen (Nummer 4; vgl. hierzu auch Begründung zu § 4), grundstücksbezogene

alter Entwurf

Rechte und Belastungen (Nummer 5; s. hierzu auch §§ 46 bis 52) und Bodenschätze (Nummer 6). Die Aufzählung ist nicht abschließend, wie durch das Wort „insbesondere“ zum Ausdruck gebracht wird. In den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) können zu den einzelnen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergänzende Ausführungen erfolgen.

Zu § 9 (Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)

§ 9 enthält eine allgemeine Regelung zur Eignung und Herkunft der verwendeten Daten.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten sowie Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts marktgerecht berücksichtigt werden können.

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 sieht klarer als die bisherigen Einzelrichtlinien vor, dass Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, die Eignung der Daten im Sinne des Absatzes 1 ist. Absatz 2 Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt der bisherigen Einzelregelungen in Nummer 5 Absatz 1 SW-RL (Sachwertfaktoren), Nummer 4.1 VW-RL (Kaufpreise und Daten zur Ableitung von Vergleichspreisen), Nummer 4.4 VW-RL (Indexreihen), Nummer 7 EW-RL (Liegenschaftszinssätze) in Form einer allgemeinen Regelung. In Absatz 2 Satz 2 wird dabei – abweichend von den genannten Vorläuferregelungen – darauf verzichtet, ausdrücklich zu verlangen, dass es sich um Daten für „vergleichbare Gebiete“ handeln muss, da dieses Kriterium bereits in der Anforderung mitenthalten ist, dass Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können (Absatz 2 Satz 1 i. V. m. Absatz 1). Neben den „anderen Gutachterausschüssen“ werden jetzt auch die Stellen nach § 198 BauGB (Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen) benannt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 7 ImmoWertV 2010 (ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse). Verzichtet wird jedoch auf die beispielhafte Nennung von Bewirtschaftungskosten neben den Mieten; denn für Bewirtschaftungskosten sollen nach § 32 Absatz 2 grundsätzlich die Ansätze nach der Anlage 4 zugrunde gelegt werden, bei denen sich die Problematik einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Regelfall gar nicht stellen kann.

Zu § 10 (Grundsatz der Modellkonformität)

§ 10 definiert erstmals den Grundsatz der Modellkonformität, wonach bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modellgrößen zu verwenden sind, die der Ableitung dieser Daten zugrunde lagen. Die Geltung dieses übergeordneten Grundsatzes ist zwar unbestritten; die Einzelrichtlinien nehmen jeweils auf diesen Grundsatz Bezug (s. vor allem Nummer 2 Absatz 4 Satz 1 W-RL, Nummer 1 Absatz 2 Satz 1 SW-RL, Nummer 2 Absatz 3 Satz 1 EW-RL). Dennoch fehlte es bislang an einer verbindlichen Regelung, aus der sich der allgemeine Geltungsanspruch ergibt.

alter Entwurf

Zu § 11 (Konkret absehbare künftige Änderungen)

Zu Absatz 1

§ 11 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 übernimmt den Regelungsgehalt des § 2 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2010, verwendet aber statt des bisherigen Begriffs „künftige Entwicklungen“ die präzisiere Bezeichnung „konkret absehbare künftige Änderungen“. Denn eine „künftige Entwicklung“ kann auch dadurch geprägt sein, dass es keine Änderungen gegenüber der Sachlage am maßgeblichen Stichtag gibt; in diesen Fällen ist von der Beibehaltung der bisherigen Verhältnisse auszugehen. Nur wenn künftige Änderungen am maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind, sind die Änderungen zu berücksichtigen. In Absatz 1 Satz 2 ist gegenüber der früheren Rechtslage der ausdrückliche Hinweis neu aufgenommen worden, dass dabei spekulative Annahmen nicht zulässig sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt den Inhalt des bisherigen § 2 Satz 3 ImmoWertV 2010, stellt aber zusätzlich klar, dass die Wartezeit nicht schematisch, sondern angemessen zu berücksichtigen ist.

Zu Teil 2 (Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten)

Teil 2 tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 2 zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Da die Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung erheblich ausgeweitet werden, wird eine zusätzliche Untergliederung dieses Teils in Abschnitte vorgenommen. Abschnitt 1 enthält allgemeine Vorgaben zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Abschnitt 2 regelt die Bodenrichtwertermittlung und Abschnitt 3 enthält Vorgaben zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Zu Abschnitt 1 (Allgemeines)

Zu § 12 (Allgemeines zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten)

Zu Absatz 1

Absatz1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010. Verzichtet wird lediglich auf die Klammerverweise.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt in Form einer Aufzählung und ohne Klammerverweise den Inhalt des bisherigen § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 20210.

Zu Absatz 3

Absatz 3 tritt an die Stelle des bisherigen § 9 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Gegenüber der Vorläuferregelung wird in Satz 1 präzisierend klargestellt, dass die Kaufpreise solcher Grundstücke geeignet sind, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Satz 2 stellt klar, dass eine hinreichende Übereinstimmung vorliegt, wenn Abweichungen unerheblich sind oder wenn sie in sachgerechter Weise nach Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 3 berücksichtigt werden können. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

alter Entwurf

Zu Absatz 4

Absatz 4 knüpft an Nummer 6 Absatz 5 mit Anlage 4 VW-RL, Nummer 5 Absatz 2 mit Anlage 5 SW-RL und Nummer 7 Absatz 2 mit Anlage 2 EW-RL an. Der Vorschrift liegt zugrunde, dass die modellkonforme Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten voraussetzt, dass bei ihrer Ermittlung einheitlich bestimmte Modellgrößen, Bezugseinheiten sowie sonstige Vorgaben zugrunde gelegt werden und dass das der Ermittlung zugrundeliegende Modell in einer Modellbeschreibung bekannt gemacht wird. Dies ist insbesondere auch für die steuerliche Bewertung von entscheidender Bedeutung. Denn die von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten sind den Finanzämtern nach § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB mitzuteilen.

Zu Abschnitt 2 (Bodenrichtwerte)

Der 2. Abschnitt des 2. Teils tritt an die Stelle des bisherigen § 10 ImmoWertV 2010 und übernimmt die wesentlichen Vorgaben der bisherigen Bodenrichtwertrichtlinie, die allerdings in einzelnen Bereichen überarbeitet wurden.

Zu § 13 (Allgemeines zu Bodenrichtwerten)

§ 13 präzisiert die allgemeine Definition des Bodenrichtwerts nach § 196 Absatz 1 BauGB und enthält Legaldefinitionen der Begriffe „Bodenrichtwertzone“ und „Bodenrichtwertgrundstück“. Er übernimmt dabei den Regelungsgehalt der bisherigen Nummer 2 BRW-RL. Auf die dortige beispielhafte Nennung des Grundstücksmerkmals „Art und Maß der Nutzbarkeit“ wird verzichtet. Zum einen stimmt die Begrifflichkeit nicht mit § 5 Absatz 1 (bzw. § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2010) überein, zum anderen regelt § 16 ausführlich, welche Grundstücksmerkmale bei der Bodenrichtwertermittlung insbesondere zu beachten sind.

In der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks wird ergänzend klargestellt, dass sich der Bodenrichtwert auf ein unbebautes und fiktives Grundstück bezieht, wobei sich „fiktiv“ sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale bezieht. Damit soll insbesondere verdeutlicht werden, dass sich aus der Darstellung des Bodenrichtwerts keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone ziehen lassen. Denn der Bodenrichtwert drückt den durchschnittlicher Lagewert der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone aus. Lageunterschiede sind bei Bedarf durch die Bildung von unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen darzustellen.

Zu § 14 (Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung)

§ 14 tritt an die Stelle von Nummer 7 BRW-RL, knüpft mit seiner Überschrift aber auch an Nummer 4 BRW-RL („Grundlagen“) an.

Der Inhalt von Nummer 4 BRW-RL bedarf dagegen keiner Übernahme in die ImmoWertV. Der Inhalt von Nummer 4 Absatz 1 BRW-RL ergibt sich bereits aus § 12 Absatz 1; denn danach sind Bodenrichtwerte (und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten) insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.

Der Inhalt von Nummer 4 Absatz 2 BRW-RL, wonach zweckdienliche sonstige Daten und Informationen unterstützend heranzuziehen sind, ist ein allgemeiner Grundsatz und bedarf keiner verbindlichen Regelung in der Verordnung.

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt unverändert den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 1 BRW-RL. Er sieht vor, dass Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln sind

alter Entwurf

und regelt die Anpassung der Kaufpreise mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 7 Absatz 2 BRW-RL. Er sieht für Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr die Heranziehung von Kaufpreisen und Bodenrichtwerten aus vergleichbaren Gebieten oder von vorangegangenen Jahren vor. Darüber hinaus können andere marktbezogene Verfahren angewendet werden. Die Änderungen gegenüber Nummer 7 Absatz 2 BRW-RL beschränken sich auf Marginalien: In Satz 1 wird gegenüber Nummer 7 Absatz 2 BRW-RL eine Nummerierung anstelle der von Aufzählungszeichen verwendet. In Satz 2 wird auf die beispielhafte Nennung anderer marktbezogener Verfahren (deduktive Verfahren, Zielbaummethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulenverfahren) verzichtet; eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 sieht vor, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmal den Bodenrichtwert beeinflussen können. Er übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 3 Satz 2 BRW-RL. Auf die Übernahme von Nummer 7 Absatz 3 Satz 1 BRW-RL kann verzichtet werden, da sich bereits aus § 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB ergibt, dass der Bodenrichtwert bei bebauten Grundstücken mit dem Wert zu ermitteln ist, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt Nummer 7 Absatz 4 BRW-RL und sieht vor, dass der Bodenrichtwert bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthält. Anders als in Nummer 7 Absatz 4 BRW-RL werden neben den forstwirtschaftlichen auch die landwirtschaftlichen Grundstücke erwähnt.

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 6 BRW-RL. Danach ist das Verfahren für die Ableitung von Bodenrichtwerten zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen

Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen)

§ 15 tritt an die Stelle von § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010 (i.d.F. des Grundsteuer-Reformgesetzes) und Nummer 5 BRW-RL. Im Einzelnen:

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt unverändert Nummer 5 Absatz 2 Satz 1 BRW-RL, wonach je Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert anzugeben ist.

Absatz 1 Satz 2 sieht vor, dass Bodenrichtwertzonen aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet bestehen. Dies ist gleichbedeutend mit der Vorgabe aus Nummer 5 Absatz 2 Satz 2, wonach Bodenrichtwertzonen nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen können.

Absatz 1 Satz 3 übernimmt den § 10 Absatz 3 ImmoWertV 2010 in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes. Danach sind die Bodenrichtwertzonen grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen. Dies dient der praktikablen

alter Entwurf

Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren (BT-Drs. 19/11085, S. 131). Demgegenüber sah Nummer 5 Absatz 1 Satz 1 BRW-RL lediglich vor, dass lagebedingte Wertunterschiede nicht erheblich sind. Anders als in § 10 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010 (in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes) wird auf die Inbezugnahme des § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB verzichtet.

Absatz 1 Satz 4 übernimmt unverändert Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 BRW-RL. Danach sind solche Wertunterschiede nicht zu berücksichtigen, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, zum Beispiel Abweichungen bei der Grundstücksfläche und individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 5 Absatz 2 Satz 3 bis 5 BRW-RL.

Absatz 2 Satz 1 sieht vor, dass sich Bodenrichtwertzonen in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern können, sofern eine eindeutige Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Nach Absatz 2 Satz 2 können sich die Bodenrichtwertzonen bei Bodenrichtwerten, die nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Stellen ermittelt werden, auch nicht deckungsgleich überlagern.

Zu Absatz 3

Absatz 3 sieht vor, dass einzelne untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität, Bestandteile einer Bodenrichtwertzone sein können; der Bodenrichtwert gilt dabei nicht für die untergeordneten Flächen. Nummer 5 Absatz 3 BRW-RL, wonach Bodenrichtwertzonen für Gemeinbedarfsflächen nur zu bilden, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt, wird nicht übernommen. In diesen Fällen wäre der Bodenrichtwert kein durchschnittlicher Lagewert, wie von § 196 Absatz 1 Satz 1 BauGB gefordert, sondern identisch mit dem Bodenwert.

Zu Absatz 4

Absatz 4 entspricht - mit einer redaktionellen Korrektur - Nummer 5 Absatz 4 BRW-RL und sieht vor, dass bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland Bauleitpläne und die Entwicklung am Grundstücksmarkt besonders zu berücksichtigen sind. Sie sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)

§ 16 übernimmt den Regelungsgehalt der Nummer 6 BRW-RL.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 entspricht Nummer 6 Absatz 1 BRW-RL. Demnach sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Mehrheit der Grundstücke des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Gegenüber Nummer 6 Absatz 1 BRW-RL wird zur Klarstellung hervorgehoben, dass eine Übereinstimmung nur der grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmale gefordert wird; denn nach § 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist eine gegebenenfalls vorhandene Bebauung unberücksichtigt zu lassen. Die Aussage

alter Entwurf

aus Nummer 6 Absatz 4 BRW-RL, wonach das Bodenrichtwertgrundstück frei von Grundstücksmerkmalen ist, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, wird aus systematischen Gründen vorgezogen und als Absatz 1 Satz 2 übernommen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt ohne inhaltliche Änderung, aber in neuer systematischer Ordnung die Nummer 6 Absatz 2 BRW-RL und zugleich den bisherigen § 10 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Nach Absatz 2 Satz 1 gehören zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach Absatz 1 Satz 1 stets der Entwicklungszustand und die Art der zulässigen Nutzung (vgl. Nummer 6 Absatz 2 Halbsatz 1 BRW-RL, bisheriger § 10 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010). Satz 2 listet nicht abschließend solche Grundstücksmerkmale auf, von deren Werteinfluss in vielen Fällen auszugehen ist. Anders als in den Vorläufervorschriften (§ 10 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010; Nummer 6 Absatz 2 Halbsatz 2 BRW-RL) findet keine Zuordnung dieser nur gegebenenfalls zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale zu bestimmten Flächen und Gebieten statt. Eine solche Zuordnung erfolgt in Absatz 2 Satz 2 und 3 nur insoweit, als für bestimmte Gebietsarten stets Besonderheiten zu beachten sind: Nach Absatz 2 Satz 3 gehört bei baureifem Land zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand (vgl. § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 Variante 1 ImmoWertV 2010; Nummer 6 Absatz 2 erster Spiegelstrich BRW-RL). Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist nach Absatz 2 Satz 4 zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten oder sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht (vgl. § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010; Nummer 6 Absatz 2 zweiter Spiegelstrich BRW-RL). In Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 2 wird klargestellt, dass Halbsatz 1 keine Anwendung findet, wenn nach § 142 Absatz 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 sind die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 4 zu spezifizieren. Die Regelung entspricht Nummer 6 Absatz 3 BRW-RL.

Zu Absatz 4

Absatz 4 tritt an die Stelle von Nummer 6 Absatz 5 und 6 BRW-RL und findet Anwendung, wenn das Maß der baulichen Nutzung durch das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche ausgedrückt wird. Die Regelung steht in engem Zusammenhang mit § 5 Absatz 1.

Nach § 5 Absatz 1 Satz 1 gilt, dass sich das Maß der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts richtet. Wird von diesem städtebaulichen Maß der Nutzung regelmäßig abgewichen oder wird bei der Kaufpreisbemessung das Maß der baulichen Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt oder berechnet, ist nach § 5 Absatz 1 Satz 2 diese abweichende Bestimmung oder Berechnung für Zwecke der Wertermittlung maßgeblich (vgl. bisheriger § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010; s. auch Nummer 6 Absatz 5 BRW-RL).

Eine abweichende Bestimmung oder Berechnung kann insbesondere vorliegen, wenn für die Kaufpreisbemessung auch Flächen von Bedeutung sind, die bei Ermittlung der für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen GFZ nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nicht mitzurechnen sind. Insbesondere für diese Fälle enthält Absatz 4 eine abweichende Berechnungsvorschrift: Nach Absatz 4 Satz 1 sind – abweichend von der GFZ-Berechnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung – die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen mit Ausnahme von Kellergeschossen

alter Entwurf

und nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu berücksichtigen. Oberirdische Geschosse in diesem Sinne sind nicht gleichbedeutend mit Vollgeschossen im Sinne des jeweiligen Landesbauordnungsrechts; § 20 Absatz 1 BauNVO findet keine Anwendung. Vielmehr gelten als oberirdische Geschosse alle Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausreichen (Absatz 4 Satz 2). Nach Absatz 4 Satz 3 sind hierbei die ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse pauschal mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Werden in bebauten Gebieten die Dachgeschosse regelmäßig nicht ausgebaut, dürfte es an der Wertrelevanz der WGFZ fehlen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; sie werden nach Absatz 4 Satz 4 in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen keine Aufenthaltsräume möglich sind, sind nach Absatz 4 Satz 5 keine Geschosse. Das nach dieser Vorschrift ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche wird in Abgrenzung zur Geschossfläche nach § 20 BauNVO (Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche) als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet (Absatz 4 Satz 6).

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt inhaltlich im Wesentlichen unverändert Nummer 6 Absatz 7 BRW-RL. Nach Absatz 5 Satz 1 sind Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln; sie sind danach beitragsfrei bezüglich der Erschließungsbeiträge nach § 127 des Baugesetzbuchs oder entsprechendem Landesrecht, der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge nach § 135a des Baugesetzbuchs sowie der Beiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabenrecht. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können nach Absatz 5 Satz 2 vorübergehend erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbetragspflichtige und nach dem Kommunalabgabenrecht beitragspflichtige Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Zu § 17 (Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte)

§ 17 übernimmt unverändert § 10 Absatz 4 ImmoWertV 2010. Danach sind die Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen. Davon, in diesem Kontext auch verbindliche Vorgaben für das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte entsprechend der Schnittstellenbeschreibung nach der bisherigen Anlage 3 BRW-RL zu machen (vgl. die entsprechende Empfehlung der Baulandkommission), wurde aufgrund der Änderungsanfälligkeit der entsprechenden Vorgaben abgesehen. Zudem hätte es einer Ausweitung der Verordnungsermächtigung in § 199 Absatz 1 BauGB bedurft. Die Schnittstellenbeschreibung kann aber Gegenstand der geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I.) werden.

Zu Abschnitt 3 (Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten)

Zu § 18 (Indexreihen)

§ 18 übernimmt unverändert den bisherigen § 11 Absatz 1 bis 3 ImmoWertV 2010 zu Indexreihen und zur Ermittlung von Indexzahlen.

§ 11 Absatz 4 der bisherigen ImmoWertV 2010, wonach Indexreihen insbesondere für Bodenpreise, Preise für Eigentumswohnungen und Preise für Einfamilienhäuser abgeleitet werden können, bedarf keiner verbindlichen Regelung.

alter Entwurf

Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt den Inhalt des bisherigen § 12 ImmoWertV 2010. Danach sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichwertiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Hauptanwendungsfälle („insbesondere“) sind ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie eine unterschiedliche Grundstücksgröße oder -tiefe.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine neu aufgenommene Regelung zu Erbbaurechtskoeffizienten, also für Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaurecht. Sie knüpft an Nummer 4.3.2.1 Absatz 3 WertR 2006 an, wonach der Verkehrswert eines Erbbaurechts durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermittelt werden kann. Allerdings verwendet Absatz 2 nicht den Begriff „Vergleichsfaktoren“, sondern den zutreffenderen Begriff „Umrechnungskoeffizienten“; anstelle des Werts des unbelasteten bebauten Grundstücks tritt der Wert des fiktiven Volleigentums. Die Erbbaurechtskoeffizienten bilden eine Grundlage für das in § 49 geregelte Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht. Dabei ist zu beachten, dass die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen von Erbbaurechten abgeleitet werden, die um den Werteinfluss der gegebenenfalls vorliegenden weiteren (d. h. ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts) besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält eine neu aufgenommene Regelung zu Erbbaugrundstückskoeffizienten, also für Umrechnungskoeffizienten für das Erbbaugrundstück. Sie knüpft an Nummer 4.3.3.1 Absatz 3 WertR 2006 an, wonach der Verkehrswert eines Erbbaugrundstücks durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaugrundstück auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ermittelt werden kann. Auch hier wird statt von Vergleichsfaktoren von Umrechnungskoeffizienten gesprochen (vgl. Absatz 2). Die Erbbaugrundstückskoeffizienten bilden eine Grundlage für das nach § 51 geregelte Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück. Dabei ist zu beachten, dass die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen von Erbbaugrundstücken abgeleitet werden, die um den Werteinfluss der gegebenenfalls vorliegenden weiteren (d. h. ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts) besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind.

Zu § 20 (Vergleichsfaktoren)

§ 20 übernimmt im Wesentlichen den Regelungsgehalt des bisherigen § 13 ImmoWertV 2010, erweitert allerdings den Anwendungsbereich: Vergleichsfaktoren haben zwar ihren wesentlichen, aber nicht ihren ausschließlichen Anwendungsbereich bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke. Dies wird mit Einfügung des Wortes „insbesondere“ in Absatz 1 Satz 1 verdeutlicht, der an die Stelle des bisherigen § 13 Satz 1 ImmoWertV 2010 tritt.

Absatz 1 Satz 2 tritt an die Stelle von § 13 Satz 2 ImmoWertV 2010, der um Aussagen zur Ermittlung von Ertrags- und Gebäudefaktoren ergänzt wurde.

Absatz 2 enthält eine Definition der Vergleichsfaktoren und übernimmt damit Nummer 6 Absatz 1 Satz 1 VW-RL. Danach sind Vergleichsfaktoren durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

alter Entwurf

In jüngerer Zeit gewinnen Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren vermehrt an Bedeutung. Hierbei handelt es sich um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche) bezogenen durchschnittlichen Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Um Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 handelt es sich hierbei, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Zu § 21 (Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren)

§ 21 tritt an die Stelle des bisherigen § 14 ImmoWertV 2010. Verzichtet wird auf den Begriff „Marktanpassungsfaktoren“ als Oberbegriff für Sachwertfaktoren, Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren. Denn nach § 7 soll von Marktanpassung nur dann gesprochen werden, wenn es um die Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswerts geht. Einer Marktanpassung in diesem Sinne dienen nur Sachwertfaktoren. Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden demgegenüber auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken und der ihnen jeweils entsprechenden jeweiligen vorläufigen finanzmathematischen Werte ermittelt (§ 22), die ihrerseits bereits die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigen. Daher werden die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren gesondert in § 22 und nicht im Kontext mit Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren geregelt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 14 Absatz 1 ImmoWertV 2010. Die Liegenschaftszinssätze werden nun aber vor den Marktanpassungsfaktoren genannt, da dies der Reihenfolge der Verfahrensschritte entspricht, bei denen Liegenschaftszinssätze (vorläufiger Verfahrenswert) einerseits und Marktanpassungsfaktoren andererseits (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert) anzusetzen sind (vgl. Satz 1 Nummer 1 i. V. m. § 6 Absatz 2). Diese Reihenfolge wird auch den Folgeabsätzen zugrunde gelegt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt mit Ausnahme einer sprachlichen Umstellung den bisherigen § 14 Absatz 3 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt in Anlehnung an Nummer 5 Absatz 2 SW-RL detaillierter als bisher die Ermittlung von Sachwertfaktoren: Nach Satz 1 werden Sachwertfaktoren auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt. Zum Begriff „vorläufiger Sachwert“ wird auf § 6 Absatz 2 (vorläufiger Verfahrenswert) verwiesen. Nach Satz 2 sind Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken geeignet. Satz 3 hebt hervor, dass die Kaufpreise um den Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind.

Zu § 22 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren)

§ 22 übernimmt ausführlicher als bisher den Inhalt des bisherigen § 14 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010. Bezüglich der Ergänzung des Begriffs „finanzmathematischer Wert“ um den Begriff „vorläufig“ in Satz 1 wird auf die Darstellung der Verfahrensschritte in § 6 Absatz 2 verwiesen. Satz 2 hebt hervor, dass die Kaufpreise um den Werteinfluss gegebenenfalls vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind; dass es sich hier nur um „weitere“ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale handeln kann, erklärt sich daraus, dass das Erbbaurecht seinerseits ebenfalls ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal darstellt, welches hier jedoch

Alter Entwurf

gerade nicht in Abzug zu bringen ist. Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse berücksichtigt werden. Denn im vorläufigen finanzmathematischen Wert sind bereits die sich im Einzelfall aus den vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Werteinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis von tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 2 Absatz 2 werden hingegen bereits bei der Ermittlung der vorläufigen finanzmathematischen Werte berücksichtigt.

Zu Teil 3 (Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren)

Teil 3 regelt in drei Abschnitten die besonderen Grundsätze zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren. Er tritt an die Stelle des bisherigen Abschnitts 3 der ImmoWertV 2010. Die Ermittlung des Bodenwerts (bisheriger § 16 ImmoWertV 2010) wird nicht mehr im Zusammenhang mit den Wertermittlungsverfahren, sondern gesondert im Teil 4 (§§ 40 bis 45) geregelt.

Gegenüber den bisherigen Regelungen werden die Verfahrensarten detaillierter beschrieben. Hiermit soll verbindlich sichergestellt werden, dass die Verfahren nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen angewendet werden. Dieses Ziel verfolgten auch die bisherigen Einzelrichtlinien (Nummer 1 Absatz 1 Satz 2, Nummer 1 Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 EW-RL, Nummer 1 Absatz 1 Satz 2 SW-RL). Aufgrund des bloßen Empfehlungscharakters der Einzelrichtlinien wurde dieses Ziel jedoch nur eingeschränkt erreicht (s. o. A.I).

Einleitend werden bei allen drei Verfahrensarten zunächst die Grundlagen der jeweiligen Verfahrensart dargestellt. Dazu gehört insbesondere, dass die in § 6 Absatz 2 allgemein vorgegebenen Verfahrensschritte für das jeweilige Wertermittlungsverfahren präzisiert werden.

Bei allen nachfolgend geregelten Verfahrensarten wird zudem abweichend vom Wortlaut der bisherigen Einzelrichtlinien („angepasste Vergleichsfaktoren“ [Nummer 6 Absatz 4 VW-RL], „angemessener nutzungstypischer Liegenschaftszinssatz“ [Nummer 7 Absatz 3 Satz 1 EW-RL] und „zutreffenden Sachwertfaktoren“ [Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 SW-RL]), für alle Verfahrensarten einheitlich und präziser das Wort „objektspezifisch“ verwendet (z. B. „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz). Damit soll deutlicher als bisher der Unterschied zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten und den im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Daten dargestellt werden.

Zu Abschnitt 1 (Vergleichswertverfahren)

Zu § 23 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt unverändert den bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010. Absatz 1 Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt von § 15 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010. Anders als nach bisheriger Rechtslage ist die alternative oder kumulative Anwendung von Vergleichsfaktoren nicht mehr ausschließlich, sondern insbesondere bei bebauten Grundstücken vorgesehen (vgl. schon § 20 Absatz 1). Darüber hinaus wird aus Gründen der Vollständigkeit bereits bei der Regelung der Grundlagen des Vergleichswertverfahrens darauf hingewiesen, dass bei der Bodenwertermittlung auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können; die Einzelheiten hierzu werden jedoch erst im Zusammenhang mit der Bodenwertermittlung dargestellt (§ 40 Absatz 2).

alter Entwurf

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt unverändert den Wortlaut von Nummer 7 Absatz 3 VW-RL, wonach sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt. Dies entspricht dem in § 6 Satz 1 Nummer 3, Satz 2 i. V. m. § 8 Absatz 3 Satz 2 allgemein beschriebenen Verfahrensschritt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass der vorläufige Vergleichswert in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert entspricht. Denn anders als beim Sachwertverfahren (s. § 35 Absatz 3) werden im Vergleichswertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse im Regelfall bereits durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter (Vergleichspreise bzw. objektspezifischer Vergleichsfaktor) berücksichtigt (vgl. § 7 Nummer 1).

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt, wie der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden kann.

Zu § 24 (Ermittlung von Vergleichspreisen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010 und ergänzt dessen Inhalt um den Regelungsgehalt von Nummer 3 Absatz 1 Satz 1 und 2 VW-RL.

Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass geeignete Kaufpreise die Grundlage für die Ermittlung von Vergleichspreisen bilden. Dier Vorschrift differenziert damit klarer zwischen „geeigneten Kaufpreisen“ einerseits und „Vergleichspreisen“ anderseits, während der Wortlaut von Nummer 3 Absatz 1 Satz 1 VW-RL suggeriert, dass die Begriffe „geeignete Kaufpreise“ einerseits und „Vergleichspreise“ andererseits austauschbar sind, falls keine Anpassung erfolgt („Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden.“).

Absatz 1 Satz 2 enthält in enger Anlehnung an Nummer 3 Absatz 1 Satz 2 VW-RL Vorgaben zur Geeignetheit von Kaufpreisen. Über § 15 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010 hinaus wird eine hinreichende Übereinstimmung nicht nur hinsichtlich der Grundstücksmerkmale, sondern ausdrücklich auch hinsichtlich der Vertragszeitpunkte gefordert. Zugleich werden die Begriffe „Vergleichsgrundstücke“ und „Vertragszeitpunkte“ definiert.

Absatz 1 Satz 3 übernimmt – zusammen mit den Absätzen 2 und 3 – in ausführlicherer Form den bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 4 ImmoWertV 2010 und weist auf die Notwendigkeit einer Anpassung der Kaufpreise im Falle wertbeeinflussender Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen oder der Grundstücksmerkmale hin.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt den Inhalt von Nummer 4.3 Absatz 1, Absatz 3 und Absatz 4 VW-RL. Einer Übernahme von Nummer 4.3 Absatz 2 VW-RL bedarf es wegen der allgemein zu beachtenden Regelungen in §§ 9 und 12 nicht. Die Aussagen aus Nummer 4.3.1 bis 4.3.3 VW-RL können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

alter Entwurf

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt Nummer 4.4 Absatz 1 VW-RL, stellt aber darüber hinaus klar, dass bei Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse eine Anpassung nicht nur mit Hilfe geeigneter Indexreihen, sondern auch in anderer sachgerechter Weise erfolgen kann. Einer Übernahme von Nummer 4.4 Absatz 2 VW-RL zur Eignung von Indexreihen bedarf es wegen der allgemeinen Regelung in § 9 Absatz 1 und 2 nicht.

Zu § 25 (Objektspezifischer Vergleichsfaktor)

Satz 1 übernimmt den Inhalt von Nummer 6 Absatz 4 VW-RL zur Ermittlung des objektspezifischen Vergleichsfaktors (bislang: „angepasster Vergleichsfaktor“), beschränkt sich hierbei jedoch auf die Aussage, dass der Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Entsprechendes ist auch beim objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (§ 33) und beim objektspezifischen Sachwertfaktor (§ 39) vorgesehen. Satz 2 sieht vor, dass für die Anpassung sinngemäß § 24 Absatz 2 und 3 gilt.

Zu Abschnitt 2 (Ertragswertverfahren)

Zu Unterabschnitt 1 (Allgemeines)

Zu § 26 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt unverändert § 17 Absatz 1 ImmoWertV 2010 wonach der Ertragswert grundsätzlich auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (vgl. dazu Begründung zu § 5 Absatz 3) ermittelt wird und bei konkret absehbaren wesentliche Veränderungen der Erträge oder einer wesentlichen Abweichung von den marktüblichen Erträgen auch auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden kann.

.**Zu Absatz 2**

Nach Absatz 2 ergibt sich der Ertragswert aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Er übernimmt damit den Wortlaut von Nummer 12 Absatz 2 Satz 1 EW-RL; in der Sache wird damit auch der Inhalt von Nummer 4 Satz 2 EW-RL übernommen, der jedoch den Begriff „marktangepasster vorläufiger Ertragswert“ nicht erwähnt. Der Verfahrensschritt entspricht dem in § 6 Absatz 2 Nummer 3, i. V. m. § 8 Absatz 3 Satz 2 allgemein beschriebenen Verfahrensschritt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass der vorläufige Ertragswert in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert entspricht. Denn anders als beim Sachwertverfahren (s. § 35 Absatz 3) werden im Ertragswertverfahren (wie auch im Vergleichswertverfahren) die allgemeinen Wertverhältnisse im Regelfall bereits durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter (Liegenschaftszinssätze) berücksichtigt (vgl. § 7 Nummer 1).

Zu Absatz 4

Absatz 4 entspricht Nummer 4 Satz 1 Halbsatz 1 EW-RL, wonach der Ertragswert auf der Grundlage des Rohertrags und des Bodenwerts ermittelt wird. Nummer 4 Satz 1 Halbsatz 2 EW-RL mit seinen Aussagen zu selbständig nutzbaren Teilflächen (s. auch § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 und Satz 2 ImmoWertV 2010) wird dagegen nicht übernommen, da es sich hierbei um einen Aspekt handelt, der in allen Wertermittlungsverfahren bei Ermittlung des Bodenwert von Bedeutung ist (s. § 41).

alter Entwurf

Zu Unterabschnitt 2 (Verfahrensvarianten)

Zu § 27 (Verfahrensvarianten)

§ 27 benennt die drei Verfahrensvarianten des Ertragswertverfahrens. Anders als im bisherigen § 17 Absatz 2 und 3 ImmoWertV 2010 werden die Einzelheiten der Verfahrensvarianten im Interesse verbesserter Lesbarkeit jeweils einzeln in den §§ 28 bis 30 geregelt.

Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren)

Satz 1 übernimmt zum allgemeinen Ertragswertverfahren inhaltlich unverändert § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 1 ImmoWertV 2010 und Nummer 4.1 Absatz 1 Satz 1 EW-RL. Zur Präzisierung wird jedoch der kapitalisierte jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrags als „vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen“ legaldefiniert (vgl. auch Ablaufschema in Nummer 4.4 EW-RL, das in die geplanten Anwendungshinweise [s. o. A.I] übernommen werden kann). Damit wird der Unterschied zum vereinfachten Ertragswertverfahren deutlich gemacht. Denn beim jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen handelt es sich um den um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten jährlichen Reinertrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag entspricht dem Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts im bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV 2010.

Satz 2 und 3 entsprechen im Wesentlichen wortgleich Nummer 4.1 Absatz 1 Satz 2 und 3 EW-RL (vgl. auch § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 ImmoWertV 2010). Statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ wird jedoch präzisier vom „objektspezifischen Liegenschaftszinssatz“ gesprochen (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33). Zudem wird auch hier der Begriff „Reinertragsanteil“ verwendet.

Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren)

§ 28 übernimmt zum vereinfachten Ertragswertverfahren unverändert Nummer 4.2 Absatz 1 EW-RL (vgl. auch § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV 2010). Zur Präzisierung wird jedoch in Satz 1 der kapitalisierte jährliche Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag als Barwert des Reinertrags legaldefiniert. Damit wird auch der Unterschied zum allgemeinen Ertragswertverfahren deutlich gemacht. Denn beim Barwert des Reinertrags handelt es sich um den kapitalisierten jährlichen Reinertrag, wobei der jährliche Reinertrag nicht wie beim allgemeinen Ertragswertverfahren um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu bereinigen ist.

In Satz 2 wird statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ der Begriff „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz“ verwendet (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33). Zudem wird in Satz 3 statt von wirtschaftlicher Restnutzungsdauer nur von Restnutzungsdauer gesprochen (vgl. auch Begründung zu § 4 Absatz 3).

Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt inhaltlich unverändert Nummer 4.3 Absatz 1 Satz 1 EW-RL (vgl. auch § 17 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010).

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt inhaltlich unverändert Nummer 4.3 Absatz 2 Satz 1 und 3 EW-RL. Statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ wird der in Absatz 2 Satz 2 der Begriff „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz“ verwendet. (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33).

alter Entwurf

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt Nummer 4.3 Absatz 3 EW-RL mit folgenden Änderungen: Auf die Übernahme von Nummer 4.3 Absatz 3 Satz 3 und 4 EW-RL wird verzichtet; denn zum Rohertrag und zu den Bewirtschaftungskosten finden sich in den §§ 31 und 32 gesonderte Regelungen. In Satz 3 wird anders als in Nummer 4.3 Absatz 3 Satz 5 EW-RL mit dem Reinertrag der Restperiode auch der Gegenstand der Kapitalisierung benannt. In Satz 4 wird statt des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ ebenfalls der Begriff „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz“ verwendet (vgl. auch Begründung zu Teil 3 und zu § 33). Satz 5 stellt klar, dass der Restwert auch mit Hilfe eines anderen Wertermittlungsverfahren ermittelt werden kann.

Zu Unterabschnitt 3 (Ermittlung des Ertragswerts)

Zu § 31 (Reinertrag; Rohertrag)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt zur Ermittlung des Reinertrags im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 18 Absatz 1 ImmoWertV 2010 (vgl. auch Nummer 5.1 Absatz 1 EW-RL). Klargestellt wird jedoch, dass es sich auch beim Reinertrag um einen auf ein Jahr bezogenen Ertrag handelt. Auf einen Klammerverweis auf die Regelung zu den Bewirtschaftungskosten wird verzichtet.

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt zum Rohertrag wörtlich den bisherigen § 18 Absatz 2 ImmoWertV 2010.

Die Vorgaben aus Nummer 5 Absatz 2, 5 und 6 EW-RL bedürfen keiner verbindlichen Regelung in der Verordnung und können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge (Nummer 5 Absatz 3 und 4 EW-RL) wird auf § 5 Absatz 3 verwiesen.

Zu § 32 (Bewirtschaftungskosten)

§ 31 tritt an die Stelle des bisherigen § 19 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt nahezu wortgleich die Definition des § 19 ImmoWertV; Absatz 1 Satz 2 enthält eine Aufzählung der Bewirtschaftungskosten; Definitionen zu Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis folgen in den Absätzen 2 bis 4. Nach dem Wortlaut des bisherigen § 19 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 sind grundsätzlich die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten zu ermitteln; von Erfahrungssätzen, wie sie der Anlage 1 EW-RL zugrunde liegen, sollte nur ausgegangen werden, soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen. Nunmehr wird in Absatz 1 Satz 2 angeordnet, dass bei den Kosten nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3 in der Regel von den Modellkosten der Anlage 5 auszugehen ist; Anlage 5 tritt dabei an die Stelle der bisherigen Anlage 1 EW-RL (s. im Einzelnen Begründung zu Anlage 5).

Zu Absatz 2

Absatz 2 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV 2010; statt vom Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit wird nun jedoch präziser vom Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit gesprochen.

Alter Entwurf

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert die Definition des bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010 zu den Instandhaltungskosten. In Satz 2 wird zusätzlich der Hinweis aufgenommen, dass die Instandhaltungskosten hinsichtlich ihrer Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen sind. Die Regelung knüpft damit an Nummer 6.2 Absatz 1 Satz 3 2. Halbsatz der EW-RL an. Damit soll verdeutlicht werden, dass im Rahmen der Ertragswertermittlung weder die aktuell geplanten noch die erst kürzlich erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen von Bedeutung sind, sondern dass für den Ansatz der Instandhaltungskosten nur ein langjähriger Mittelwert sachgerecht ist.

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt im Wesentlichen unverändert die Definition des bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 3 ImmoWertV 2010 zum Mietausfallwagnis. In Absatz 4 Satz 2 wird ergänzend aufgenommen das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Damit wird an Nummer 6.3 Absatz 2 Satz 2 EW-RL angeknüpft; allerdings wird deutlicher hervorgehoben, dass mit dem Mietausfallwagnis nicht die Kosten, sondern das Risiko anfallender Kosten erfasst wird. Wie auch schon im bisherigen § 19 Absatz 2 Nummer 3 ImmoWertV 2010 wird das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung genannt.

Zu § 33 (Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz)

Satz 1 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 7 Absatz 3 Satz 1 EW-RL, verwendet aber anstelle des Begriffs „angemessener nutzungstypische Liegenschaftszinssatz“ den Begriff „objektspezifischer Liegenschaftszinssatz“ und regelt damit eindeutiger als bisher, dass der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht von vornherein mit dem angemessenen bzw. objektspezifischen Liegenschaftszinssatz“ identisch ist (vgl. demgegenüber Nummer 7 Absatz 3 Satz 2 EW-RL [„hierbei“], sondern vielmehr noch an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Entsprechendes ist auch beim objektspezifischen Vergleichsfaktor (§ 25) und beim objektspezifischen Sachwertfaktor (§ 39) vorgesehen.

Satz 2 sieht vor, dass für die Anpassung sinngemäß § 24 Absatz 2 und 3 gilt.

Zu § 34 (Barwertfaktor)

§ 34 tritt an die Stelle des bisherigen § 20 ImmoWertV 2010. Auf die bisherigen Anlagen 1 und 2 ImmoWertV 2010 wird verzichtet; angesichts der heute üblichen computergestützten Berechnung bedarf es neben den Formeln in Absatz 2 und 3 keiner Auflistung der Barwertfaktoren mehr. Die Darstellung der Formeln wurde entsprechend Nummer 10 EW-RL geändert. Auch weiterhin soll die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor erfolgen. In der Vergangenheit gab es immer wieder Diskussionen, hinsichtlich der Umstellung der in der Wertermittlung bisher üblichen Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor auf einen monatlich vorschüssigen Rentenbarwertfaktor. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Mietzahlungen in der Regel monatlich vorschüssig erfolgen. Die Auswirkungen auf das Ergebnis der Wertermittlung liegen jedoch in einem tolerierbaren Bereich. Zudem wurde in verschiedenen Gremien eine derartige Umstellung bisher nicht befürwortet.

Zu Abschnitt 3 (Sachwertverfahren)

Abschnitt 3 tritt an die Stelle der bisherigen §§ 21 bis 23 ImmoWertV 2010 und übernimmt ergänzend Aussagen aus der Sachwertrichtlinie. Zu beachten ist, dass wesentliche Regelungen der Nummer 4.1.1 der SW-RL in die Anlage 6 übernommen werden.

alter Entwurf

Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 21 Absatz 1 Halbsatz 1 ImmoWertV 2010, wonach der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt wird. Verzichtet wird jedoch auf die ausdrückliche Vorgabe, dass es sich um nutzbare bauliche Anlagen handeln muss. Nicht nutzbare bauliche Anlagen sind in der Wertermittlung generell nicht zu werten oder haben ggf. einen negativen Werteinfluss.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 ergibt sich der Sachwert des Grundstücks aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. auch Nummer 3 Absatz 2 SW-RL). Dies entspricht dem in § 6 Satz 1 Nummer 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 Satz 2 allgemein beschriebenen Verfahrensschritt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 3 Absatz 2, 1. Spiegelstrich SW-RL, wonach sich der marktangepasste vorläufige Sachwert in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor ergibt. Anders als in Nummer 3 Absatz 2, 1. Spiegelstrich wird nicht vom „zutreffenden Sachwertfaktor“, sondern vom „objektspezifischen Sachwertfaktor“ gesprochen (vgl. auch Begründung zu Teil 3).

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 3 Absatz 2 Halbsatz 1 SW-RL und gibt vor, dass sich der vorläufige Sachwert durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ergibt. Anders als bisher wird nun vom „vorläufigen“ Sachwert der baulichen Anlagen bzw. vom „vorläufigen“ Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesprochen. Damit soll präziser als bisher ausgedrückt werden, dass es sich hier um Zwischenergebnisse für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts handelt.

Zu § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten)

§ 36 Absatz tritt an die Stelle der bisherigen § 21 Absatz 2 und § 22 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen, ausgehend von durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und gegebenenfalls eines Regionalfaktors zu ermitteln. Statt von Herstellungskosten wird allerdings von durchschnittlichen Herstellungskosten (s. Absatz 2) gesprochen, um bereits durch die Begriffsgebung deutlich zu machen, dass es sich hierbei nicht um tatsächliche Herstellungskosten handelt. Neben der Berücksichtigung der Alterswertminderung kann künftig auch ein Regionalfaktor von Bedeutung sein (s. Absatz 5).

alter Entwurf

Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen als die Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Absatz 2 knüpft an die Definition der Normalherstellungskosten im bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 an. Abweichend davon werden hier jedoch - in Anlehnung an Nummer 4.1 Absatz 1 SW-RL - nicht die Normalherstellungskosten, sondern die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten definiert. Damit wird eindeutiger als bisher geregelt, dass es sich bei Herstellungskosten um den absoluten Wert handelt, während der Begriff „Normalherstellungskosten" in der Vergangenheit sowohl zur Bezeichnung der auf eine Bezugseinheit bezogenen Kostenkennwerte (§ 22 Absatz 1 ImmoWertV 2010), als auch zur Bezeichnung des Tabellenwerks der Anlagen 1 und 2 der SW-RL (NHK 2010) bzw. der Vorläufervorschriften (NHK 95, NHK 2000) und - nach dem Wortlaut des §§ 22 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 - auch zur Bezeichnung der absoluten Herstellungskosten verwendet wurde. Im Interesse einer klareren begrifflichen Abgrenzung soll künftig eindeutiger zwischen den durchschnittlichen Herstellungskosten (Absatz 2) einerseits und Kostenkennwerten (Absatz 3) andererseits differenziert werden. Der eingeführte Begriff „Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010" wird jedoch im Interesse begrifflicher Kontinuität zur Bezeichnung der Tabellenwerke der Anlage 6 ergänzend verwendet.

Auf den von der ImmoWertV zusätzlich verwendeten Begriff der gewöhnlichen Herstellungskosten kann verzichtet werden.

Darüber hinaus wird die ausführlichere Definition der Herstellungskosten in Nummer 4.1 Absatz 1 SW-RL gegenüber § 22 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV 2010 in Absatz 2 präzisiert, indem statt von einem in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubau von einem nach Art und Standard vergleichbaren Neubau gesprochen wird; zudem wird aus sprachlichen Gründen statt von neuzeitlichen von zeitgemäßen Bauweisen gesprochen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 knüpft an den bisherigen § 22 Absatz 1 ImmoWertV 2010 und an Nummer 4.1 Absatz 2, erster Spiegelstrich SW-RL an. Danach sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage vorrangig die auf eine Flächeneinheit bezogenen Kostenkennwerte der Anlage 6 zugrunde zu legen. Die in Bezug genommene Anlage 6 übernimmt die Inhalte der bisherigen Anlagen 1 und 2 (Normalherstellungskosten 2010 und Gebäudestandards) SW-RL (vgl. auch Begründung zu Anlage 6). Bezüglich der Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag tritt Absatz 3 Satz 2 an die Stelle des bisherigen § 22 Absatz 3 ImmoWertV 2010 und übernimmt in Teilen zusätzlich die konkretisierenden Aussagen aus Nummer 4.1.2 SW-RL.

Absatz 3 Satz 3 übernimmt den Inhalt von Nummer 4.1 Absatz 2, 2. und 3. Spiegelstrich SW-RL (vgl. auch § 22 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV 2010). Der Begriff Einzelkosten für die durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen wird jedoch nicht mehr im Wege einer Legaldefinition vorgegeben.

Verzichtet wird auf die Übernahme der Aussage des bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV 2010, wonach von den Normalherstellungskosten bzw. den Kostenkennwerten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich um besondere objektespezifische Merkmale, deren Berücksichtigung sich nach allgemeinen Regeln richtet. Gegebenenfalls

alter Entwurf

kann hierzu eine Aussage in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Anwendung des Regionalfaktors. Bewusst hatte man sich mit Einführung der Sachwertrichtlinie gegen eine regionale Anpassung der Herstellungskosten und somit gegen den Ansatz von Regionalfaktoren entschieden – obwohl dies teilweise zu relativ hohen bzw. niedrigen Sachwertfaktoren führen kann. So sieht Nummer 5 Absatz 1 Satz 1 SW-RL ausdrücklich vor, dass der Sachwertfaktor auch die regionalen Baupreisverhältnisse abbilden soll und dass, in Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein kann (Nummer 5 Absatz 1 Satz 3 SW-RL).

In einigen Regionen Deutschlands wurde dennoch teilweise eine regionale Anpassung der Herstellungskosten vorgenommen, da die Anwendung außergewöhnlich hoher oder niedriger Sachwertfaktoren teilweise dazu geführt hat, dass das Sachwertverfahren in der Praxis nur noch schwer vermittelbar war. Aus den betroffenen Regionen bzw. Ländern kam daher der Wunsch, die Ausweisung und Verwendung eines Regionalfaktors und damit eine Aufteilung der Marktanpassung in zwei Schritten statt einem Schritt aus besonderem Grund zuzulassen. Um den Ausnahmecharakter zu unterstreichen, sieht Absatz 5 Satz 1 als Regelfall zunächst vor, dass die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Kostenkennwerte nicht mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen sind. Nach Absatz 5 Satz 2 kann jedoch der örtliche Gutachterausschuss davon abweichend durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors dennoch eine Anpassung vorgeben.

Zu § 37 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen)

§ 37 regelt die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Er tritt an die Stelle des bisherigen § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2010.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 Satz 1 ist der Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht anderweitig erfasst wurden; nach Absatz 1 Satz 2 ist er nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen zu ermitteln. Absatz 1 Satz 3 übernimmt unverändert den Regelungsgehalt von Nummer 4.2 Absatz 2 Satz 2 SW-RL, wonach für den Fall, dass durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt werden, eine Alterswertminderung anzusetzen ist.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 ist der Werteinfluss baulicher Außenanlagen und sonstige Anlagen, die erheblich vom Üblichen abweichen, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Dies entspricht den Regelungen nach Nummer 4.2 Absatz Satz 3 SW-RL.

Zu § 38 (Alterswertminderung)

§ 38 regelt die Alterswertminderung und tritt an die Stelle des bisherigen § 23 ImmoWertV 2010. Satz 1 übernimmt wörtlich - mit Ausnahme des Klammerverweises - den bisherigen § 23 Satz 1 ImmoWertV 2010. Satz 2 übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 23 Satz 2 ImmoWertV 2010, verwendet aber statt des Begriffs „gleichmäßige Wertminderung“ den in der Praxis etablierten Begriff „lineare Wertminderung“, den auch Nummer 4.3 SW-RL gebraucht. Anders als nach der bisherigen Regelung in § 23 ImmoWertV 2010 soll die

alter Entwurf

Wertminderung nicht nur in der Regel, sondern stets linear zu ermitteln sein. Dies entspricht weitgehend der in der Praxis bereits bestehenden Vorgehensweise und ist auch für eine einheitliche Wertermittlung notwendig. Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage einer anderen Alterswertminderung ermittelt wurde, ist indes diese abweichende Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität auch bei Anwendung des § 38 anzusetzen.

Zu § 39 (Objektspezifischer Sachwertfaktor)

§ 39 knüpft an den Regelungsgehalt von Nummer 5 Absatz 1 Satz 2 SW-RL an, verwendet aber anstelle des Begriffs „zutreffender Sachwertfaktor“ den Begriff „objektspezifischer Sachwertfaktor“ und regelt damit eindeutiger als bisher, dass der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor im Rahmen der Sachwertermittlung nicht von vornherein mit dem im Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifischen Sachwertfaktor identisch ist (vgl. demgegenüber Nummer 5 Absatz 1 Satz 4 SW-RL), sondern vielmehr an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Entsprechendes ist auch beim objektspezifischen Vergleichsfaktor (§ 25) und beim objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (§ 33) vorgesehen.

Zu Teil 4 (Regelungen für bestimmte Wertermittlungsobjekte)

Zu Abschnitt 1 (Bodenwertermittlung)

Dieser Abschnitt regelt ausführlicher als § 16 ImmoWertV 2010 Besonderheiten, die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beachten sind und übernimmt wesentliche Inhalte von Nummer 9 VW-RL.

Zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt ohne inhaltliche Änderung den Regelungsgehalt des bisherigen § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010, wonach der Bodenwert vorranging im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist (vgl. auch Nummer 9 Absatz 1 Satz 1 und 2 VW-RL).

Zu Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010, beschränkt sich aber bezüglich der Geeignetheit der Bodenrichtwerte nicht nur darauf, eine hinreichenden Übereinstimmung mit den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks für erforderlich zu erklären, sondern bezieht – ebenso wie Nummer 9 Absatz 1 Satz 1 Satz 4 VW-RL – ausdrücklich auch die hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der allgemeinen Wertermittlung am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag mit ein.

Absatz 2 Satz 2 tritt an die Stelle des Verweises im bisherigen § 16 Absatz 1 Satz 4 auf den bisherigen § 15 Absatz 1 Satz 4 ImmoWertV 2010. Zur besseren Lesbarkeit wird der inhaltliche Gegenstand dieses Verweises (jetzt auf § 24 Absatz 2 und 3) bereits im Regelungstext beschrieben, nämlich die Berücksichtigung wertbeeinflussender Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des Wertermittlungsobjekts sowie zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag.

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt im Wesentlichen unverändert den Regelungsgehalt von Nummer 9 Absatz 2 Satz 1 VW-RL, wonach der Bodenwert auch deduktiv oder in anderer geeigneter

alter Entwurf

Weise ermittelt werden kann. Anstelle des Begriffs „deduktives Verfahren“ wird jedoch von der deduktiven Ermittlung des Bodenwerts gesprochen, um den Eindruck zu vermeiden, bei dieser Methodik handle es sich um eine eigenständige Verfahrensart im Sinne des § 6 Absatz 1. Mit dem Erfordernis der Geeignetheit bei Anwendung einer anderen Verfahrensweise ist das in der Vergleichswertrichtlinie zusätzlich benannte Erfordernis der Nachvollziehbarkeit bereits erfasst, so dass sie keiner zusätzlichen Erwähnung bedarf. Auf die Übernahme von Nummer 9 Absatz 2 Satz 2 VW-RL kann verzichtet werden, da sich bereits aus allgemeinen Regeln ergibt (§ 6 Absatz 1 Satz 2), dass die Verfahrenswahl mit Bedacht zu erfolgen hat und zu begründen ist.

Zu Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den bisherigen § 16 Absatz 5 ImmoWertV 2010 zur Ermittlung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung. Allerdings wird präziser ausgedrückt, dass die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln sind, während der bisherige § 16 Absatz 5 ImmoWertV 2010 stattdessen lediglich von demselben Zeitpunkt spricht. Absatz 4 Satz 2 stellt über die bisherigen Vorgaben hinaus klar, dass sich die Qualitätsstichtage in der Regel auf den Beginn und das Ende des Sanierungs- oder Entwicklungsverfahrens beziehen. Absatz 4 Satz 3 stellt darüber hinaus klar, dass bodenwertbeeinflussende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 5

Absatz 5 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 2 bis 4 ImmoWertV und fasst diejenigen Fälle zusammen, in denen die tatsächliche bauliche Nutzung ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen kann.

Zu Nummer 1

Absatz 5 Nummer 1 übernimmt inhaltlich unverändert § 16 Absatz 4 ImmoWertV, wonach ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen ist, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu Nummer 2

Absatz 5 Nummer 2 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 2 ImmoWertV 2010. Präziser als bisher wird geregelt, dass vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich, die rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, in der Regel zu einem höheren Bodenwert des Grundstücks gegenüber dem Bodenwert eines unbebauten Außenbereichsgrundstücks führen. Der Wortlaut des bisherigen § 16 Absatz 2 ImmoWertV 2010 ließ demgegenüber nicht aus sich heraus erkennen, dass nicht mehr nutzbare bauliche Anlagen im Außenbereich als Liquidationsobjekte ebenfalls den Bodenwert beeinflussen können.

Zu Nummer 3

Absatz 5 Nummer 3 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 3 ImmoWertV 2010, beschränkt sich aber darauf, das Liquidationsobjekt als bauliche Anlage zu definieren, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Der Zeitpunkt der Freilegung ist demnach nunmehr kein Kriterium mehr für das Vorliegen eines Liquidationsobjekts. In dieser Hinsicht wird auf die diesbezügliche Sonderregelung in § 43 verwiesen.

Für die Definition des Liquidationsobjekts nicht übernommen wird § 16 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010, der ausdrückte, wann bei einer Ertragswertermittlung von

Alter Entwurf

einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit und einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden kann. Regelungen zur Liquidation bzw. zur Ermittlung des entsprechenden Bodenwerts (vgl. § 43) gelten unabhängig von den Wertermittlungsverfahren. Die speziellen entsprechenden Hinweise auf das Vorliegen eines Liquidationsobjekts, die sich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ergeben, können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

Zu § 41 (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße)

§ 41 knüpft an den bisherigen § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 und Satz 2 ImmoWertV 2010 an, der für das Ertragswertverfahren regelt, dass bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen sind. Dieser Regelung liegt der für alle Wertermittlungsverfahren verallgemeinerungsfähige Grundsatz zugrunde, dass – wie bereits in Nummer 9 Absatz 3 Satz 2 VW-RL und nun in Satz 2 vorgesehen – der Bodenwert solcher Teilflächen getrennt zu ermitteln ist. Satz 1 sieht in Anlehnung an Nummer 9 Absatz 3 Satz 1 VW-RL vor, dass bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen ist, ob der Wert der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden Teilfläche getrennt zu ermitteln ist. Dabei kann es sich sowohl um Teilflächen handeln, die wirtschaftlich selbständig genutzt werden oder nutzbar sind als auch um Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten oder einer abweichenden Nutzbarkeit.

Zu § 42 (Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland)

Satz 1 übernimmt im Wesentlichen unverändert den Regelungsgehalt von Nummer 9.1 Absatz 2 VW-RL, wonach der Bodenwert von Bauerwartungs- und Rohbauland, sofern keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, auch deduktiv ermittelt werden kann. Wie auch bei § 40 Absatz 3, zu dem § 42 eine Spezialregelung darstellt, wird von einer deduktiven Ermittlung des Bodenwerts statt von einem „deduktiven Verfahren“ gesprochen. Zudem wird bei Anwendung anderer Verfahrensweisen darauf verzichtet, neben ihrer Eignung ausdrücklich auch die davon bereits miterfasste Nachvollziehbarkeit dieser Verfahrensweise zu fordern; auf die Begründung zu § 40 Absatz 3 wird hingewiesen. Satz 2 stellt klar, dass die Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- und Abschläge erfolgt, soweit der Ansatz markgerechter Eingangsparameter die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt (vgl. auch § 6 Absatz 2 Satz 2).

Zu § 43 (Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten, nutzungsabhängiger Bodenwert)

§ 43 tritt an die Stelle des bisherigen § 16 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010 und übernimmt Teile des Regelungsgehalts von Nummer 9.2.2.1 VW-RL. § 43 knüpft an die Definition der Liquidationsobjekte in § 40 Absatz 5 Nummer 3 an, wonach Liquidationsobjekte bauliche Anlage sind, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind.

Mit § 43 werden Liquidationsobjekte hinsichtlich des Zeitpunkts der Freilegung unterteilt in Objekte, bei denen eine alsbaldige Freilegung ansteht (Absatz 1) und Objekte bei denen aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen ist (Absatz 2). Beide Fälle gelten nach § 40 Absatz 5 Nummer 3 nur für Liquidationsobjekte, also Objekte, bei denen eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorliegt. Der bisherige § 16 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV 2010 hat dagegen vom Wortlaut her nur Liquidationsobjekte erfasst, bei denen von einer alsbaldigen Freilegung (§ 43 Absatz 1) auszugehen war.

Auf Aussagen zur Unterausnutzung wird in diesem Zusammenhang verzichtet. Die Unterausnutzung ist vielmehr ein Fall des § 40 Absatz 5 Nummer 1 (bzw. des bisherigen § 16 Absatz 4 ImmoWertV 2010). In den geplanten Anwendungshinweisen (s. o. A.I) zu

alter Entwurf

§ 40 Absatz 5 könnte aufgenommen werden, dass der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst wird, wenn bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft ist und dass nur dann, wenn eine Anpassung rechtlich und tatsächlich nicht möglich oder sie unwirtschaftlich ist, ein Liquidationsobjekt im Sinne des § 40 Absatz 5 Nummer 3 in Verbindung mit § 43 vorliegen kann; was bedeutet, dass diese Anlage nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, dass in Fällen, in denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, der Bodenwert des Grundstücks um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist, soweit dies marktüblich ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt den Fall, dass trotz fehlender wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. In diesem Fall ist bei der Wertermittlung von dem nutzungsabhängigen Bodenwert auszugehen. Absatz 2 übernimmt damit im Wesentlichen unverändert Nummer 9.2.2.1 Absatz 3 VW-RL.

Zu Absatz 3

Absatz 3 erfasst die Fälle, in denen, insbesondere aus denkmalrechtlichen Gründen, auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen ist. In diesen Fällen ist der nutzungsabhängige Bodenwert anzusetzen. Absatz 3 übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 9.2.2.1 Absatz 4 VW-RL.

Zu § 44 (Gemeinbedarfsflächen)

§ 44 enthält eine allgemeine Regelung mit Kernaussagen zu Gemeinbedarfsflächen. Satz 1 definiert Gemeinbedarfsflächen als Flächen, die einer öffentlichen Zweckbestimmung unterworfen sind. Nach Satz 2 ist bei Ermittlung von Gemeinbedarfsflächen danach zu differenzieren, ob es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen (Nummer 1), abgehende Gemeinbedarfsflächen (Nummer 2) oder künftige Gemeinbedarfsflächen (Nummer 3) handelt. Satz 2 knüpft dabei an die bewährte Unterscheidung nach Nummer 5 WertR 2006 an, beschränkt sich allerdings darauf diese Differenzierung vorzugeben. Die weiteren Vorgaben zu Gemeinbedarfsflächen können in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden. Auf verbindliche Vorgaben über die vorgegebene Differenzierung soll verzichtet werden. Dies erklärt sich unter anderem daraus, dass aufgrund der in vielen Bereichen vorgenommenen Privatisierung öffentlicher Aufgaben oftmals in besonderem Maße eine einzelfallbezogene Betrachtung der jeweiligen Flächen erforderlich ist. Verbindliche Verordnungsvorgaben sind deshalb nicht in dem notwendigen Umfang verallgemeinerungsfähig.

Zu § 45 (Wasserflächen)

§ 45 enthält Kernaussagen zur Wertermittlung von Wasserflächen. In Anlehnung an 5.3.3 WertR 2006 regelt Satz 1, dass der Verkehrswert von Wasserflächen in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit abhängt. Nach Satz 2 kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Landfläche (vgl. Nummer 5.3.4 WertR 2006) oder eine ertragsorientierte Nutzung (vgl. Nummer 5.3.6 WertR 2006) der Wasserfläche maßgeblich sein.

Zu Abschnitt 2 (Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen)

Im Abschnitt 2 werden wesentliche Regelungen von Nummer 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 übernommen. Dabei können sich die Regelungen - außer bei Erbbaurechten bzw.

alter Entwurf

Erbbaugrundstücken - auf die Übernahme der wesentlichen allgemeinen Wertermittlungsgrundsätze zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen beschränken.

Zu Unterabschnitt 1 (Allgemeines)

Zu § 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen)

Zu Absatz 1

Mit Absatz 1 wird klargestellt, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen den Wert eines Grundstücks beeinflussen können. Mit dem Wort „können“ wird gleichzeitig ausgedrückt, dass von einer Wertbeeinflussung nicht in jedem Fall auszugehen ist, sondern in jedem Wertermittlungsfall eine Einzelprüfung stattfinden muss. Zugleich wird ausgedrückt, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein können.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an den bisherigen § 6 Absatz 2 ImmoWertV 2010 an und benennt wesentliche Arten von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Mietbindungen und Belegungsbindungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder einer sonstigen Wohnraumförderung dem Verfügungsberechtigten auferlegt werden, zählen zu den miet-, pacht- und wohnungsrechtlichen Bindungen im Sinne des Absatzes 2 Nummer 5. Die Baulandkommission hat insoweit empfohlen, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Hierzu kann eine entsprechende Regelung in die geplanten Anwendungshinweise übernommen werden.

Zu § 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 übernimmt den Regelungsgehalt von Nummer 4.2 Absätze 2 und 3 WertR 2006 und beschreibt grundsätzliche Vorgehensweisen der Wertermittlung eines Grundstücks bei Vorliegen von Rechten und Belastungen. Der Aufnahme einer Regelung zum Vorrang des Vergleichswertverfahrens bedarf es insbesondere im Hinblick auf die Regelung unter § 6 Absatz 1 nicht.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an die Regelung von Absatz 1 Nummer 2 an und nennt zwei Möglichkeiten, ausgehend vom Wert eines unbelasteten Grundstücks den Wert eines belasteten oder begünstigten Grundstücks zu ermitteln. Zur Berücksichtigung des Werteinflusses durch Rechte und Belastungen stellt Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 2 klar, dass der Werteinfluss regelmäßig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen ist. Eine entsprechende Regelung findet sich in der WertR 2006 nicht. Die Vorgehensweise entspricht jedoch der z. B. in Anlage 19 WertR 2006 dargestellten Vorgehensweise. Im Übrigen entspricht der Verfahrensschritt auch den nach den § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 8 Absatz 3 geregelten Grundsätzen.

Zu Absatz 3

Absatz 4 knüpft an die Regelung von Absatz 2 Nummer 2 an und beschreibt Möglichkeiten für die Ermittlung des Werteinflusses von Rechten und Belastungen. Dabei übernimmt Nummer 1 den Regelungsgehalt von Nummer 4.2 Absatz 5 WertR 2006 in Verbindung mit

alter Entwurf

Absatz 8 WertR 2006. Diese Vorgehensweise liegt z. B. auch § 50 Absatz 4 Nummer 2 und § 52 Absatz 4 Nummer 2 zugrunde. Gleichzeitig enthält Nummer 2 eine Öffnung für die Anwendung weiterer geeigneter Möglichkeiten für die Ermittlung des Werteinflusses.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Wertermittlung des Rechts oder der Belastung und findet in den Fällen Anwendung, wo von einer eigenständigen Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung z. B. für Zwecke der Ablösung des Rechts oder der Belastung auszugehen ist.

Zu Nummer 1

Absatz 4 Nummer 1 regelt - wie im Vergleichswertverfahren üblich - die Wertermittlung des Rechts auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Rechte. Dies entspricht z. B. der in § 49 Absatz 4 Nummer 1 geregelten Vorgehensweise.

Zu Nummer 2

Absatz 4 Nummer 2 übernimmt - wie auch Absatz 3 Nummer 1 - inhaltsgleich die Regelungen von Nummer 4.2 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 8 der WertR 2006, denn die Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile kann sowohl für die Ermittlung des Werteinflusses auf ein belastetes oder begünstigtes Grundstück als auch für die Ermittlung des Werts eines Rechts oder einer Belastung von Bedeutung sein.

Zu Nummer 3

Absatz 4 Nummer 3 enthält eine Öffnung für die Anwendung weiterer geeigneter Möglichkeiten zur Wertermittlung des Werts des Rechts, die immer dann Bedeutung hat, wenn die vorher beschriebenen Möglichkeiten ausscheiden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 übernimmt inhaltsgleich Nummer 4.2 Absätze 9-12 WertR 2006, wonach hinsichtlich der Kapitalisierung zu unterscheiden ist, ob die jährlichen Vor- und Nachteile aus den Rechten bzw. den Belastungen auf feste Zeiträume bezogen werden können oder an das Leben von Berechtigten gebunden sind. Dementsprechend hat die Kapitalisierung mit einem Zeit- oder Leibrentenbarwertfaktor zu erfolgen. Während die WertR 2006 noch in der Regel von einer Anwendung des Liegenschaftszinssatzes ausgeht, wird in Absatz 2 geregelt, dass zu prüfen ist, ob der Liegenschaftszinssatz oder ein anderer Kapitalisierungszinssatz zu verwenden ist.

Zu Unterabschnitt 2 (Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)

Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)

§ 48 beschreibt die wesentlichen Grundlagen für die Wertermittlung des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks und übernimmt hierzu teilweise Regelungen aus Nummer 4.3.1 WertR 2006 und aus § 6 Absatz 1.

Zu § 49 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht)

In § 49 wird die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts zwar ausführlicher, jedoch inhaltlich unverändert zu den Regelungen unter Nummer 4.3.2.1 WertR 2006 beschrieben.

alter Entwurf

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt ausführlicher als die bisherige Nummer 4.3.2.1 WertR 2006 die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts, ohne jedoch materielle Änderungen vorzunehmen.

Absatz 1 nennt zunächst zwei unterschiedliche Möglichkeiten, den Wert des Erbbaurechts im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Grundlage der Wertermittlung des Erbbaurechts können, wie im Vergleichswertverfahren üblich, zum einen Vergleichspreise sein (Nummer 1).

Nach Absatz 1 Nummer 2 kann zum anderen der Wert des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt werden. Grundsätzlich entspricht diese Vorgehensweise auch der unter Nummer 4.3.2.1 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise. Allerdings wird hier inhaltsgleich statt des Begriffs „Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks“ vom „Wert des fiktiven Volleigentums“ gesprochen. Fiktives Volleigentum wird definiert als ein nach dem Grundstückszustand vergleichbares Grundstück, für das kein Erbbaurecht bestellt ist.

Zu Absatz 2

Für Absatz 2 findet sich in den Wertermittlungsrichtlinien keine entsprechende Regelung. Hier wird analog zu den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren (siehe § 23 Absatz 2, § 26 Absatz 2, § 35 Absatz 2) beschriebenen Verfahrensschritten die Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle des Wertermittlungsverfahrens nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind. Der Werteinfluss des Erbbaurechts wird durch den Ansatz des Erbbaurechtskoeffizienten berücksichtigt.

Zu Absatz 3

Mit Absatz 3 wird – wie auch beim Vergleichswertverfahren (§ 23 Absatz 3) – klargestellt, dass der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht, da nur in Ausnahmefällen eine zusätzliche Marktanpassung anzusetzen ist.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts und übernimmt dazu, jedoch in ausführlicherer Form, die Regelung der Nummer 4.3.2.1 der WertR 2006, wobei jedoch zu beachten ist, dass die Wertermittlungsrichtlinien 2006 insoweit nicht zwischen dem Vergleichswert und dem vorläufigen Vergleichswert differenzieren.

Zu Nummer 1

Absatz 4 Nummer 1 beschreibt analog § 23 Absatz 4 Nummer 1 die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.

Zu Nummer 2

Absatz 4 Nummer 2 beschreibt die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem Umrechnungskoeffizienten (Erbbaurechtskoeffizienten; vgl. § 19 Absatz 2). Dies entspricht der in Nummer 4.3.2.1 Absatz 3 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise. An die Stelle des Begriffs „Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks “tritt inhaltsgleich der Begriff „Wert des

alter Entwurf

fiktiven Volleigentums“ (vgl. Begründung zu Absatz 1), an die Stelle des Begriffs „Vergleichsfaktor“ tritt der Begriff „Erbbaurechtskoeffizient“ (vgl. die Begründung zu § 19 Absatz 2).

Mit Absatz 4 Nummer 2 Halbsatz 2 wird deutlich, dass der Wert des fiktiven Volleigentums mit Hilfe der in Teil 3 dieser Verordnung geregelten Wertermittlungsverfahren ermittelt werden kann. Damit bleiben an dieser Stelle des Wertermittlungsverfahrens sämtliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, also auch das Erbbaurecht, unberücksichtigt (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 2 sowie § 23 Absatz 2, § 26 Absatz 2, § 35 Absatz 2).

Zu § 50 (Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht)

Die im folgenden dargestellte finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Werts eines Erbbaurechts weicht teilweise von der in Nummer 4.3.2.2 WertR 2006 beschriebenen Methode ab (vgl. Begründung zu Absatz 4). Der Begriff „finanzmathematische Methode“ wurde jedoch beibehalten, da es sich hier um einen in der Praxis eingeführten Begriff handelt und wesentliche Schritte der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts mit der Vorgehensweise der Wertermittlungsrichtlinien 2006 vergleichbar sind. Verzichtet wird dagegen auf die Begriffe „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bzw. „Gebäudewertanteil des Erbbaurechts“ (s. Begründung zu Absatz 4).

Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt die Grundlagen der finanzmathematischen Methode für das Erbbaurecht und regelt, dass der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaurecht unter Berücksichtigung eines Erbbaurechtsfaktors ermittelt wird.

Zu Absatz 2

Für Absatz 2 findet sich in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 keine entsprechende Regelung. Hier wird analog zu den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren (siehe § 23 Absatz 2, § 26 Absatz 2, § 35 Absatz 2) beschriebenen Verfahrensschritten die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle des Wertermittlungsverfahrens nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 knüpft an die Regelungen von Nummer 4.3.2.2 WertR 2006 an. Allerdings erfolgt anders als hier beschrieben, mit dem Erbbaurechtsfaktor keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse. Diese Anpassung erfolgt bereits bei der Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums (s. Begründung zu § 22).

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Ermittlung des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts.

Zu Nummer 1

Absatz 4 Nummer 1 ist die Nachfolgevorschrift für Nummer 4.3.2.2.2 Absatz 2 WertR 2006, wonach zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts vom Ertrags- bzw. Sachwert der baulichen Anlagen auszugehen war. Im Unterschied hierzu wird nunmehr der Anteil des Gebäudes aus der Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert für das fiktive Volleigentum und dem Bodenwert des fiktiv un-

alter Entwurf

belasteten Grundstücks ermittelt. Damit ist die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse nach § 7 bereits am Anfang des Wertermittlungsverfahrens mit dem Ausgangswert „marktangepasster vorläufiger Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert für das fiktive Volleigentum“ berücksichtigt.

Zu Nummer 2

Absatz 4 Nummer 2 ist die Nachfolgeregelung für Nummer 4.3.2.2.1 Absatz 3 WertR 2006 zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts. Während in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 der Bodenwertanteil aus der Differenz zwischen dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem erzielbaren Erbbauzins ermittelt wurde, wird nunmehr geregelt, dass sich der entsprechende Wertanteil am Erbbaurecht aus der Differenz aus marktüblichem und erzielbaren Erbbauzins ergibt.

Darüber hinaus wird nunmehr geregelt, dass die Differenz aus marktüblichem und erzielbaren Erbbauzins erst aus deren kapitalisierten Beträgen zu ermitteln ist. Damit bleibt die Möglichkeit offen, für die Kapitalisierung des marktüblichen bzw. des erzielbaren Erbbauzinses ggf. andere Zinssätze zu verwenden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 ist die Nachfolgevorschrift für Nummer 4.3.2.2.2 Absatz 4 WertR 2006 und regelt inhaltsgleich, dass für den Fall einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen wertmindern zu berücksichtigen ist.

Zu Absatz 6

Absatz 6 Satz 1 definiert den marktüblichen Erbbauzins, der auf der Grundlage des marktüblichen Erbbauzinssatzes und dem Bodenwert ermittelt wird. Der Begriff „marktüblicher Erbbauzins“ ersetzt den Begriff „angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks“ in Nummer 4.3.2.2.1 Absatz 3 WertR 2006. Diese beiden Beträge können, müssen aber nicht zwangsläufig deckungsgleich sein; denn beim marktüblichen Erbbauzins handelt es sich um den Betrag, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird.

Absatz 6 Satz 2 ist die Nachfolgevorschrift für Nummer 4.3.1 Absatz 3 WertR 2006 und definiert inhaltsgleich den erzielbaren Erbbauzins.

Zu Absatz 7

Absatz 7 definiert den marktüblichen Erbbauzinssatz. Hierfür findet sich keine entsprechende Regelung in der WertR 2006.

Zu Absatz 8

Nach Absatz 8 sind für Kapitalisierung und Abzinsung im Rahmen der finanzmathematischen Methode geeignete Zinssätze zu verwenden. Soweit Erbbaurechtsfaktoren verwendet werden, sind die Zinssätze zu verwenden, die deren Ermittlung zugrunde lagen.

Zu § 51 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück)

In § 51 wird die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks zwar ausführlicher, jedoch inhaltlich unverändert zu den Regelungen unter Nummer 4.3.3.1 WertR 2006 beschrieben.

alter Entwurf

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt ausführlicher als die bisherige Nummer 4.3.3.1 WertR 2006 die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Werts des Erbgrundstücks, ohne jedoch materielle Änderungen vorzunehmen. Absatz 1 nennt zunächst zwei unterschiedliche Möglichkeiten, den Wert des Erbbaugrundstücks im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Grundlage der Wertermittlung des Erbbaugrundstücks können, wie im Vergleichswertverfahren üblich, Vergleichspreise sein (Nummer 1).

Absatz 1 Nummer 2 regelt inhaltsgleich zu Nummer 4.3.3.1 Absatz 3 WertR 2006, dass der Wert des Erbbaugrundstücks ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden kann.

Zu Absatz 2

Für Absatz 2 findet sich in den Wertermittlungsrichtlinien keine entsprechende Regelung. Hier wird analog zu den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren (siehe § 23 Absatz 2, § 26 Absatz 2, § 35 Absatz 2) beschriebenen Verfahrensschritten, die Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle des Wertermittlungsverfahrens nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind. Der Werteinfluss des Erbbaurechts wird durch den Ansatz des Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigt.

Zu Absatz 3

Mit Absatz 3 wird – wie auch beim Vergleichswertverfahren (§ 23 Absatz 3) – klargestellt, dass der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks entspricht, da nur in Ausnahmefällen eine zusätzliche Marktanpassung anzusetzen ist.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks und übernimmt dazu, jedoch in ausführlicherer Form, die Regelung der Nummer 4.3.3.1 WertR 2006, wobei jedoch zu beachten ist, dass die Wertermittlungsrichtlinien 2006 insoweit nicht zwischen dem Vergleichswert und dem vorläufigen Vergleichswert differenziert.

Zu Nummer 1

Absatz 4 Nummer 1 beschreibt analog § 23 Absatz 4 Nummer 1 die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.

Zu Nummer 2

Absatz 4 Nummer 2 beschreibt die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem Umrechnungskoeffizienten (Erbbaugrundstückskoeffizienten; vgl.

alter Entwurf

§ 19 Absatz 3). Dies entspricht der in Nummer 4.3.3.1 Absatz 3 WertR 2006 beschriebenen Vorgehensweise. An die Stelle des Begriffs „Vergleichsfaktor“ tritt inhaltsgleich der Begriff „Erbbaugrundstückskoeffizient“ (vgl. die Begründung zu § 19 Absatz 3).

Zu § 52 (Finanzmathematisches Methode für das Erbbaugrundstück)

Die im Folgenden dargestellte finanzmathematische Methode regelt inhaltsgleich zu Nummer 4.3.3.2 WertR 2006 die Ermittlung des Werts eines Erbbaugrundstücks. Verzichtet wird jedoch auf die Begriffe „Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks“ bzw. „Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks“ (s. Begründung zu Absatz 4 und 5).

Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt die Grundlagen der finanzmathematischen Methode für das Erbbaugrundstück und regelt, dass der Wert des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des Bodenwerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaugrundstück unter Berücksichtigung eines Erbbaugrundstücksfaktors ermittelt wird.

Zu Absatz 2

Für Absatz 2 findet sich in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 keine entsprechende Regelung. Hier wird analog zu den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren (siehe § 23 Absatz 2, § 26 Absatz 2, § 35 Absatz 2) beschriebenen Verfahrensschritten. die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle des Wertermittlungsverfahrens nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 knüpft an die Regelungen von Nummer 4.3.3.2 Absatz 3 WertR 2006 an und regelt präziser als bisher die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks. Allerdings erfolgt anders als hier beschrieben, mit dem Erbbaurechtsfaktor keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks berücksichtigt (s. Begründung zu § 22).

Die Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors für das Erbbaugrundstück (Erbbaugrundstücksfaktor; vgl. § 22) wurde bereits mit der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 geregelt (vgl. § 14 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010).

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Ermittlung des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts und übernimmt inhaltsgleich die Vorschrift der Nummer 4.3.3.2.1 Absatz 1 WertR 2006. Im Unterschied hierzu wird nunmehr inhaltsgleich vom „vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks“ statt vom „Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks“ geredet.

Zu Absatz 5

Absatz 5 ist die Nachfolgevorschrift für Nummer 4.3.3.2.2 WertR 2006 zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaugrundstücks und regelt inhaltsgleich, dass für den Fall einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen werterhöhend zu berücksichtigen ist.

alter Entwurf

Zu Absatz 6

Nach Absatz 6 sind für Kapitalisierung und Abzinsung im Rahmen der finanzmathematischen Methode geeignete Zinssätze zu verwenden. Soweit Erbbaugrundstücksfaktoren verwendet werden, sind die Zinssätze zu verwenden, die deren Ermittlung zugrunde lagen.

Zu Teil 5 (Schlussvorschrift)

Zu § 53 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

§ 53 regelt das Inkrafttreten dieser und das Außerkrafttreten der bisherigen Verordnung. Überleitungsvorschriften sind wie auch bei den Vorläuferverordnungen nicht vorgesehen. Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung findet daher mit ihrem Inkrafttreten am 1. Januar 2021 grundsätzlich auch Anwendung auf Wertermittlungen, die auf einen vor Inkrafttreten der ImmoWertV bezogenen Stichtag bezogen sind. Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) kann jedoch übergangsweise eine modifizierte Anwendung erfordern (vgl. Begründung zu § 38).

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung werden folgende Richtlinien gegenstandslos:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597),

- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),

- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),

- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 4. Dezember 2015 und

- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

Zu Anlage 1 (Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer)

Anlage 1 enthält zu § 4 Absatz 2 Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer und übernimmt im Wesentlichen die Daten der Anlage 3 SW-RL Für nicht aufgeführte Gebäudearten wurde eine Auffangklausel aufgenommen, wonach die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten ist.

Bei den Annahmen der Anlage 1 handelt es sich wie auch bisher um Modellgrößen. Im Gegensatz zur Anlage 3 SW-RL handelt es sich nunmehr jedoch nicht mehr lediglich um Orientierungswerte, über deren Anwendung sachverständig zu entscheiden ist, sondern um Ansätze, die zwingend anzuwenden sind, sofern die Gebäudeart in der Anlage 1 genannt ist. Dies dient einer einheitlichen Vorgehensweise und entspricht dem Grundsatz in § 4 Absatz 3 wonach individuelle Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können. Einer weiteren Berücksichtigung derartiger Gegebenheiten bei der Gesamtnutzungsdauer bedarf es nicht. Auch der Hinweis in der Überschrift der Anlage 3 SW-RL auf den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wurde nicht übernommen, denn eine nicht ordnungsgemäße Instandhaltung hat keine Auswirkungen auf den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer, sondern ihr Werteinfluss ist ggf. wertmindernd zu berücksichtigen.

alter Entwurf

Aus den genannten Gründen wird in Anlage 1 – anders als in Anlage 3 SW-RL – auch auf die Spanne von +/- 10% verzichtet. Verzichtet wird deshalb auch auf den Einleitungssatz der Anlage 3 SW-RL.

Abweichend von der bisherigen Anlage 3 SW-RL ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgesehen. Auf die Angabe unterschiedlicher, nach Standardstufen gestaffelter Gesamtnutzungsdauern wird bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern verzichtet, da sich diese Staffelung in der Praxis nicht bewährt hat.

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Anlage 2 enthält ein Modell, das nach § 4 Absatz 3 Satz 4 Halbsatz 1 bei Modernisierungen von Wohngebäuden zur Ermittlung der Restnutzungsdauer anzuwenden ist. Es kann nach § 4 Absatz 3 Satz 4 Halbsatz 2 auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll der nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Anlage 2 übernimmt ohne dass es zu Änderungen der mit dieser Anlage ermittelten Werte im Vergleich zur Sachwertrichtlinie kommt, im Wesentlichen die bisherigen Anlage 4 SW-RL, jedoch mit folgenden Abweichungen, die das Verständnis und die Anwenderfreundlichkeit der Anlage erhöhen sollen:

- Nach der bisherigen Nummer 1 der Anlage 4 SW-RL war aus der Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zunächst der Modernisierungsgrad abzuleiten. Die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad hatte (auch wenn sie zur Beschreibung des Wertermittlungsobjekts sinnvoll ist) für sich betrachtet jedoch keine eigenständige Rechtswirkung; denn für die Berechnung der Restnutzungsdauer war nicht der Modernisierungsgrad, sondern lediglich die jeweilige Gesamtpunktzahl maßgebend. Künftig soll dem Modernisierungsgrad eine eigenständige Bedeutung in den Fällen zukommen, in denen detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, so dass sich eine Punktzahl anhand der Punktetabelle (Tabelle 1) nicht präzise ermitteln lässt. Für diese Zwecke wird die bisherige Tabelle zum Modernisierungsgrad gleichsam umgedreht: Durch sachverständige Einschätzung kann nunmehr eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Tabelle 2), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist. Zur besseren Handhabung der Tabelle 2 wurden den einzelnen Modernisierungsgraden Punktespannen zugeordnet.
- Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer können alternativ die Formel nach Nummer 2.1 unter Berücksichtigung der in der Tabelle 3 vorgegebenen Werte für die Variablen a, b und c (bisher: unter Nummer 2 der Anlage 4 SW-RL) oder die Tabellen in Nummer 2.2 (Tabellen 5 bis 8) für unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern angewendet werden.
- Die Tabelle 3 zu den Variablen a, b und c in Nummer 2.1 enthält im Interesse einer erleichterten Anwendbarkeit nunmehr für jede Punktzahl die entsprechenden Angaben. Ebenso enthalten die Tabellen 5 bis 8 in Nummer 2.2 nunmehr jeweils in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer für jedes Gebäudealter und für jede Gesamtpunktzahl die jeweilige Restnutzungsdauer. Damit entfällt jeweils die Notwendigkeit einer Interpolation.
- In Nummer 2.2 sind nur Tabellen für Gesamtnutzungsdauern enthalten, die auch in Anlage 1 aufgeführt werden. Für die Ermittlung einer verlängerten Restnutzungsdauer, der eine andere Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt wird, ist die Formel unter Nummer 2.1 anzuwenden.

alter Entwurf

Zu Anlage 3 (Vorgaben für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und zur Beschreibung des der Ermittlung zugrunde liegenden Modells)

Anlage 3 übernimmt zusammengefasst wesentliche Inhalte der Anlage 4 VW-RL, der Anlage 2 EW-RL und der Anlage 5 SW-RL. Sie dient der Sicherstellung der modellkonformen Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und benennt zu diesem Zweck zum einen bestimmte Modellgrößen, Bezugseinheiten sowie sonstige Vorgaben, die bei der Ermittlung zu berücksichtigen sind, zum anderen weitere Informationen, die zusammen mit den Vorgaben, in der Modellbeschreibung anzugeben sind.

Zu Anlage 4 (Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)

Anlage 4 enthält in Ergänzung zu § 15 den Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Hierzu wird im Wesentlichen die bisherige Anlage 1 BRW-RL übernommen, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- Anders als Anlage 1 BRW-RL ist Anlage 4 nicht abschließend; vielmehr ist vorgesehen, dass wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Anlage nicht aufgeführt sind, dann, aber auch nur dann herangezogen werden dürfen, wenn die in der Anlage aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Wertermittlungsobjekts nicht ausreichend ist.
- Im Nutzungsartenkatalog unter Nummer 1 der Anlage 4 wird zur Klarstellung zusätzlich vorgegeben, dass das Bodenrichtwertgrundstück der Kategorie „sonstige Flächen“ zuzuordnen ist, wenn sich das Bodenrichtwertgrundstück keinem Entwicklungszustand im Sinne des § 3 zuordnen lässt.
- Neu aufgenommen in den Nutzungsartenkatalog wird in Nummer 2.2 das dörfliche Wohngebiet[*)].
- In Nummer 2.1 wird zum beitragsrechtlichen Zustand künftig statt von „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei“ der Begriff „beitragsfrei“ verwendet; dem wird das Kürzel „frei“ zugeordnet (bisher: keine Angabe). Auf den Zustand „ebpf – erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz“ wird verzichtet.
- In Nummer 2.3 wird die Zahl der Vollgeschosse (bislang: Geschosszahl) mit „ZVG“ bezeichnet. Römische Ziffern sind aus IT-technischen Gründen nicht mehr vorgegeben. Zudem wird neben der WGFZ auch die GFZ genannt; denn die WGFZ ist nur dann wertbeeinflussend, wenn nach § 5 Absatz 1 Satz 2 nicht das (höchstzulässige) städtebauliche Maß der Nutzung, sondern ein davon abweichendes Maß wertbeeinflussend ist. Insbesondere wenn durch Festsetzungen nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO auch Nicht-Vollgeschosse bei Berechnung der GFZ zu berücksichtigen sind, dürfte die Angabe der WGFZ nicht erforderlich sein.
- In Nummer 2.6 werden zur Bewertung der Bodenschätzung Abkürzungen für die Ackerzahl (ACZA) und die Grünlandzahl (GRZA) eingeführt.

Zu Anlage 5 (Modellwerte für Bewirtschaftungskosten)

Anlage 5 enthält Modellwerte für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis, die nach § 32 Absatz 1 Satz 3 im Regelfall zugrunde zu legen sind. Sie sollen plausible und für die Gutachterausschüsse handhabbare Modellwerte für Bewirtschaftungskosten vorgeben, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Lie-

---

[*)] Vgl. Artikel 2 Nummer 1 bis 3 des Referentenentwurfes eines Baulandmobilisierungsgesetzes (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baulandmobilisierungsgesetz.html).

alter Entwurf

genschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. Sie übernimmt – mit aktualisierten Werten, die den Stand des Jahres 2020 abbilden – im Wesentlichen die bisherige Anlage 1 EW-RL.

Wie bisher lehnen sich bei Wohnnutzung die Modellwerte in Nummer 1 für Verwaltungskosten an § 26 Absatz 2 und 3 sowie § 41 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), für die Instandhaltungskosten an § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV und für das Mietausfallwagnis an § 29 II. BV an. Damit wird eine in der Praxis bewährte Grundlage für den Ansatz von Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Ertragswertermittlung beibehalten. Abweichend von Anlage 1 EW-RL wird in Anlage 5 darauf verzichtet, die Unterschiede zur Zweiten Berechnungsverordnung darzustellen; diese Aussagen haben keinen Regelungscharakter und sind daher kein geeigneter Bestandteil der Verordnung. Inhaltlich bleibt es jedoch bei den auch bislang schon geltenden Abweichungen:

- Auf eine Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit wird verzichtet. Dies dient einer einheitlichen Vorgehensweise, vermeidet Wertsprünge und trägt dem Umstand Rechnung, dass die der II. BV zugrunde liegende Zielsetzung (Berechnung einer Kostenmiete) insoweit nicht ohne Weiteres auf die Wertermittlung übertragbar ist. Der in der II. BV mit der Differenzierung der Werte für die Instandhaltung zu berücksichtigende Umstand, dass ältere Gebäude grundsätzlich höhere Instandhaltungskosten haben, berücksichtigt insbesondere nicht, dass ältere Gebäude vielfach modernisiert werden. In der Wertermittlung wird dies mit einer verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt. Daher wird nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüberhinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.
- Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll wie bisher statt der in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgesehenen dreijährigen Anpassung eine jährliche Anpassung erfolgen (Nummer 3).

Um zum Teil bestehende Missverständnisse zu beseitigen, wird bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen und Einstellplätze in Nummer 1 präziser als in der Anlage 1 EW-RL - wie auch in § 26 Absatz 3 und § 28 Absatz 5 II. BV - von „ähnlichen Einstellplätzen“ gesprochen. Damit soll deutlich werden, dass es sich hier um Kosten handelt die für Garagen und ähnliche Einstellplätze gelten, nicht jedoch wie zum Teil angenommen, um Kosten für bloße Stellflächen.

Nummer 2 übernimmt nahezu unverändert Nummer 2 der Anlage 1 EW-RL. Verzichtet werden kann im Regelungstext jedoch auf den einleitenden Hinweis in Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe c EW-RL, wonach es sich bei dem Modellwert von 4% beim Mietausfallwagnis um den bereits durch die langjährige Praxis akzeptierten Wert handelt. Die Aussage ist weiterhin zutreffend, gehört aber mangels Regelungsgehalts nicht in den Verordnungstext.

In Nummer 3 wird nur die Regelung zur Wertfortschreibung aus Anlage 1 Nummer 3 EW-RL mit dem Hinweis auf eine jährliche Anpassung ansonsten im Wesentlichen unverändert übernommen. Dass – wie bisher – als Bezugsgröße auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 abgestellt wird, erklärt sich daraus, dass die Anpassung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach der II. Berechnungsverordnung auf Grundlage gleicher Ausgangsdaten erfolgen soll und sich die Angaben der II. Berechnungsverordnung auf das Jahr 2002 beziehen.

alter Entwurf

Zu Anlage 6 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards)

Die in Anlage 6 dargestellten Werte bzw. die Beschreibung der Gebäudestandards dient der Ermittlung durchschnittlicher Herstellungskosten im Sinne des § 36 und enthält die entsprechenden Kostenkennwerte und die zu ihrer Ermittlung erforderliche Beschreibung der Gebäudestandards. Zur Wahrung begrifflicher Kontinuität wird hierbei der Begriff „Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010“ in die Überschrift übernommen (vgl. hierzu auch Begründung zu § 36 Absatz 2). Im Interesse größerer Übersichtlichkeit werden dabei die bisherigen Anlagen 1 und 2 SW-RL in einer einzigen Anlage zusammengeführt; darüber hinaus enthält Anlage 6 nunmehr auch wesentliche Regelungen aus Nummer 4.1.1 SW-RL.

Zu Nummer I

Nummer I enthält grundlegende Vorgaben für die Ermittlung des zutreffenden Kostenkennwerts.

Zu Nummer I.1

Nummer I.1 Absatz 1 Satz 1 erläutert hierzu klarstellend, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe beziehen (vgl. Nummer 4.1 Absatz 2, erster Spiegelstrich SW-RL). Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung (Absatz 1 Satz 1). Soweit die entsprechende Art der baulichen Anlage in Anlage 6 nicht ausgewiesen ist, gilt § 36 Absatz 3. Nach Nummer 1 Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 1 erfolgt die Zuordnung zu einer Standardstufe auf der Grundlage der Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 4.1.1.2 Absatz 1 Satz 2 SW-RL). Nummer 1 Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 2 übernimmt inhaltsgleich Nummer 4.1.1.2 Absatz 3 Satz 3 SW-RL, wonach alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objekts sachverständig einzustufen sind, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

Nummer I.1 Absatz 2 regelt, welche Kosten von den Normalherstellungskosten erfasst sind und welche weitergehenden Angaben enthalten sind oder sein können. Er übernimmt damit ohne inhaltliche Änderung die Aussagen aus dem bisherigen § 22 Absatz 2 Satz 3 ImmoWertV sowie aus Nummer 4.1.1.1 Absatz 1 und Absatz 3 Satz 2 und 3 SW-RL.

Zu Nummer I.2

Nummer I.2 übernimmt die Aussagen aus Nummer 4.1.1.4 Absatz 1 bis 4 und Absatz 6 SW-RL zur Bruttogrundfläche.

Nummer I.2 Absatz 1 Satz 1 übernimmt wortgleich die Definition der Bruttogrundfläche aus Nummer 4.1.1.4 Absatz 1 Satz 2 SW-RL. Absatz 1 Satz 2 sieht vor, dass hierbei die DIN 277-1:2005-02 anzuwenden ist, deren Vorgaben durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

Nummer I.2 Absatz 2 übernimmt bis auf wenige sprachliche Anpassungen unverändert den Inhalt von Nummer 4.1.1.4 Absatz 2 SW-RL. Damit wird im Ergebnis vorgesehen, dass bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen zu berücksichtigen sind, die überdeckt sind, und dass es nicht entscheidend ist, ob die Bereiche allseitig in voller Höhe umschlossen sind (Satz 1 und 2). Balkone sind unabhängig von einer Überdeckung nicht anzurechnen (Satz 3).

Nummer I.2 Absatz 3 übernimmt, ohne inhaltliche Änderung die Vorgabe von Nummer 4.1.1.4 Absatz 3 SW-RL. Zur Klarstellung wird jedoch die Formulierung aus Nummer 4.2.1

alter Entwurf

der DIN 277, zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche übernommen. Verzichtet wird auf die Nennung von Beispielen für die Bekleidung.

Nummer I.2 Absatz 4 benennt die Flächen, die auf die Bruttogrundfläche nicht anzurechnen sind und übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 4.1.1.4 Absatz 4 SW -RL; aufgenommen wurde jedoch die Definition zu Spitzböden aus Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 5 SW-RL.

Zu Nummer I.3

In Nummer I.3. werden Besonderheiten und Aussagen zum Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zusammengefasst.

Nummer I.3 Absatz 1 sieht vor, dass freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen sind. Diese Aussage ergab sich bislang indirekt aus Nummer 4.1.1.4 Absatz 5 und Absatz 7 SW-RL.

Nummer I.3 Absatz 2 regelt, dass bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit vorliegen können und übernimmt hierzu inhaltlich unverändert Nummer 4.1.1.5 Absatz 1 SW-RL.

Nummer I.3 Absatz 3 übernimmt inhaltlich unverändert Nummer 4.1.1.5 Absatz 2 Satz 1 und 2 SW-RL. Auf die Übernahme des Hinweises nach Nummer 4.1.1.5 Absatz 2 Satz 3 SW-RL, wonach der Abschlag zu begründen ist, kann verzichtet werden, da es sich hierbei um keine regelungsbedürftige Besonderheit handelt.

Nummer I.3 Absatz 4 enthält Aussagen zum Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss und übernimmt im Wesentlichen unverändert Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 1, 2, 4 und 5 SW-RL. In Absatz 4 Satz 1 wird präziser dargestellt, dass sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Brutto-Grundfläche richtet. Auf die Übernahme von Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 3 SW-RL (Prüfung des Vorhandenseins eines Drempels) und Satz 6 (Begründungspflicht) kann verzichtet werden. Die Regelungen zur Berücksichtigung eines Spitzbodens von Nummer 4.1.1.5 Absatz 3 Satz 5 SW-RL wurden in Nummer I.2 Absatz 4 verschoben.

Nummer I.3 Absatz 5 übernimmt inhaltlich unverändert die Aussagen von Nummer 4.1.1.6 SW-RL zur Mischkalkulation bei teilweisem Ausbau des Dachgeschosses oder einer teilweisen Unterkellerung.

Zu Nummer II

Unter Nummer II werden die Tabellen mit den Kostenkennwerten der NHK 2010 der Anlage 1 SW-RL sowie die Nummerierung der einzelnen Gebäudearten unverändert übernommen. Geändert haben sich aus systematischen Gründen lediglich die Nummerierung der Überschriften der einzelnen Tabellen.

Zu Nummer III

Unter Nummer III werden die Tabellen zur Beschreibung der Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL unverändert übernommen. Die Aussagen des einleitenden Textteils über den jeweiligen Tabellen wurden in Nummer I integriert. Nicht übernommen wurde die Beispielrechnung; sie kann bei Bedarf in die geplanten Anwendungshinweise (s. o. A.I) übernommen werden.

alter Entwurf