

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der
Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

ENTWURF
(Stand: 22. Dezember 2021)

**Muster- Anwendungshinweise zur
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**

Nutzung der Anwendungshinweise

1. Der Nummerierung der einzelnen Hinweise liegt folgendes Muster zugrunde:
 - Die erste Zahl entspricht der Nummer des Paragraphen oder der Anlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, auf den sich der jeweilige Hinweis bezieht. Bei Paragraphen werden arabische, bei den Anlagen römische Ziffern verwendet.
 - Bezieht sich ein Hinweis auf einen bestimmten Absatz des Paragraphen oder auf eine bestimmte Gliederungsebene einer Anlage, erscheint die Nummer des Absatzes bzw. der Gliederungsebene an zweiter Stelle in Klammern (z. B. „8.(2)“ oder „V.(III)“).
 - Hinweise, die nicht auf einen bestimmten Absatz bezogen sind, beziehen sich auf den gesamten Paragraphen.
 - Bei mehreren Hinweisen, z. B. zu einem Paragraphen, wird an der letzten Stelle der Nummerierung fortlaufend nummeriert.
2. Paragraphenangaben ohne Gesetzes- oder Ordnungsbezeichnung beziehen sich auf die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
3. Im Gegensatz zur Immobilienwertermittlungsverordnung werden Anlagen zu diesen Anwendungshinweisen als Anhänge bezeichnet.
4. Soweit in diesen Anwendungshinweisen Rechtsvorschriften unter Verwendung ihrer amtlichen Abkürzung zitiert werden, handelt es sich um folgende Gesetze und Verordnungen:
 - BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist],
 - BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist,

- BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist,
- II. BV: Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

Inhalt

Zu § 1	(Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt)	4
Zu § 2	(Grundlagen der Wertermittlung)	6
Zu § 3	(Entwicklungszustand, sonstige Flächen)	8
Zu § 4	(Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer).....	10
Zu § 5	(Weitere Grundstücksmerkmale).....	11
Zu § 6	(Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts).....	15
Zu § 7	(Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse)	17
Zu § 8	(Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	17
Zu § 9	(Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten)	20
Zu § 10	(Grundsatz der Modellkonformität).....	22
Zu § 11	(Künftige Änderungen des Grundstückszustands)	23
Zu § 12	(Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten).....	24
Zu § 13	(Allgemeines zu Bodenrichtwerten).....	25
Zu § 14	(Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung).....	25
Zu § 15	(Bildung der Bodenrichtwertzonen).....	26
Zu § 16	(Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)	27
Zu § 17	(Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte)	28
Zu § 18	(Indexreihen)	29
Zu § 19	(Umrechnungskoeffizienten).....	29
Zu § 20	(Vergleichsfaktoren).....	29
Zu § 21	(Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren)	29
Zu § 22	(Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren).....	30
Zu § 23	(Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten)	30
Zu § 24	(Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)	31
Zu § 25	(Ermittlung von Vergleichspreisen).....	32
Zu § 26	(Objektspezifischer angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)	32

Zu § 27	(Grundlagen des Ertragswertverfahrens).....	33
Zu § 28	(Allgemeines Ertragswertverfahren)	34
Zu § 29	(Vereinfachtes Ertragswertverfahren)	34
Zu § 30	(Periodisches Ertragswertverfahren)	34
Zu § 31	(Reinertrag; Rohertrag)	36
Zu § 32	(Bewirtschaftungskosten).....	37
Zu § 33	(Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	37
Zu § 34	(Barwertfaktor).....	38
Zu § 35	(Grundlagen des Sachwertverfahrens).....	38
Zu § 36	(Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten) ...	39
Zu § 37	(Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen)	40
Zu § 38	(Alterswertminderungsfaktor)	40
Zu § 39	(Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).....	40
Zu § 40	(Allgemeines zur Bodenwertermittlung).....	41
Zu § 41	(Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße)	42
Zu § 42	(Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland)	42
Zu § 43	(Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)	43
Zu § 44	(Gemeinbedarfsflächen).....	43
Zu § 45	(Wasserflächen).....	45
Zu § 46	(Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen).....	46
Zu § 47	(Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)	47
Zu § 48	(Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)	48
Zu § 49	(Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht)	49
Zu § 50	(Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht)	51
Zu § 51	(Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück).....	52
Zu § 52	(Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück).....	53
Zu § 53	(Übergangsregelungen).....	54
Zu Anlage 1	(Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer).....	55
Zu Anlage 2	(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen).....	56
Zu Anlage 3	(Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)	59
Zu Anlage 4	(Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)).....	61
Zu Anlage 5	(Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	67
Anhang 1	(zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe a): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken	68
Anhang 2	(zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe b): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	70

Anhang 3	(zu Nummern 12.(5) und II.4: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen	72
Anhang 4	(zu Nummer 12.(6)): Modellbeschreibung	86
Anhang 5	(zu Nummer 17.1): Schnittstellenbeschreibung für Bodenrichtwertinformationen im CSV-Format	90
Anhang 6	(zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Kapitalisierung	100
Anhang 7	(zu Nummer 34.3): Barwertfaktoren für die Abzinsung	104
Anhang 8	(zu Nummer 38): Linearer Alterswertminderungsfaktor	108
Anhang 9	(zu Nummer 47.8 Buchstabe a): Zur Wertermittlung beim Nießbrauch und Wohnungsrecht	112
Anhang 10	(zu Nummer 47.8 Buchstabe b): Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	123
Anhang 11	(zu Nummer 47.8 Buchstabe c): Zur Wertermittlung beim Überbau	129
Anhang 12	(zu Nummer 50.2 und 52.4): Beispielrechnungen zum Erbbaurecht und zum Erbbaugrundstück	132

Zu § 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt)

- 1.(1).1 Als Verordnung auf Grundlage des Baugesetzbuchs kann die Immobilienwertermittlungsverordnung aus sich heraus nicht über den Regelungsgegenstand des Baugesetzbuchs hinausreichen und ist somit unmittelbar nur bei Ausführung des Baugesetzbuchs anzuwenden.
- 1.(1).2 Bei der Wertermittlung (§ 1 Absatz 1 Nummer 1) ist eine Ausführung des Baugesetzbuchs immer dann gegeben, wenn:
- a) es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in materieller Hinsicht auf den Verkehrswert ankommt, wie z. B. beim preislimitierten Vorkaufsrecht (§ 28 Absatz 3 BauGB), bei der Umlegung (§ 57, § 59 Absatz 2, § 60 BauGB) und bei Enteignungsentschädigungen (§ 95 Absatz 1 BauGB). In diesen Fällen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung auch dann anzuwenden, wenn der Verkehrswert nicht nach § 193 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird;
 - b) die Gutachterausschüsse auf Grundlage des § 193 Absatz 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten. Davon sind auch die Fälle erfasst, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
- Allein die Tatsache hingegen, dass die Verkehrswertdefinition in § 194 BauGB in der Sache auch außerhalb des Baugesetzbuchs Anerkennung findet, führt nicht dazu, dass jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des Baugesetzbuchs zu betrachten ist; die ImmoWertV findet somit z. B. keine unmittelbare Anwendung, wenn im Zusammenhang mit einem privaten Grundstückskauf ein Verkehrswertgutachten von einem privaten Grundstückssachverständigen erstattet wird.
- 1.(1).3 Eine Ausführung des Baugesetzbuchs ist auch gegeben bei Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse; hierbei handelt es sich um eine gesetzliche Aufgabe der Gutachterausschüsse (§ 193 Absatz 5 BauGB).

- 1.(1).4 Außerhalb der Ausführung des Baugesetzbuchs ist die ImmoWertV bei der Wertermittlung anzuwenden, wenn ihre Anwendung durch Rechtsvorschriften vorgegeben wird (z. B. § 198 Satz 2 BewG).
- 1.(1).5 Die Tatsache, dass die Verordnung unmittelbar nur bei Ausführung des Baugesetzbuchs oder ggf. aufgrund einer entsprechenden Anordnung in anderen Rechtsvorschriften Anwendung findet, steht ihrer entsprechenden Anwendung im Wirtschaftsleben nicht entgegen. Vielmehr entspricht es bisheriger Praxis, dass die Immobilienwertermittlungsverordnung von einem breiten faktischen Adressatenbereich bei der Wertermittlung herangezogen wird. Werden von Wirtschaftsunternehmen sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt, kann die Verordnung ebenfalls entsprechend herangezogen werden; eine Verpflichtung, hierbei auch die Modellansätze und Modelle nach § 12 Absatz 5 i. V. m. den Anlagen 1 bis 4 zugrunde zu legen ist hiermit nicht verbunden. Inwieweit diese Daten in der Wertermittlung herangezogen werden können, richtet sich nach Ihrer Eignung (§ 9 Absatz 3 Satz 1).
- 1.(1).6 Der Verkehrswert ist gleichbedeutend mit dem Begriff Marktwert (§ 194 BauGB) und damit identisch mit dem international geläufigen Begriff „market value“.
- 1.(1).7 Nicht marktfähige Wertermittlungsobjekte sind grundsätzlich nicht handelbar. Eine Ermittlung der Werte kann jedoch insbesondere für Zwecke der Ablösung notwendig sein. Zu den nicht marktfähigen Wertermittlungsobjekten zählen insbesondere das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB). Nicht marktfähige Grundstücke können insbesondere Gemeinbedarfsflächen (vgl. § 44 und die Erläuterungen dazu) sein. Auch bei fehlendem Markt, d. h. bei nicht marktgängigen Wertermittlungsobjekte kann eine Wertermittlung erforderlich sein.
- 1.(1).8 Soweit die Regelungen der ImmoWertV, insbesondere bei nicht marktfähigen oder nicht marktgängigen Wertermittlungsobjekten, nicht unmittelbar angewendet werden können, ist der Wert unter entsprechender Anwendung der Grundsätze der ImmoWertV auf Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln.
- 1.(2).1 Bei der Wertermittlung von Grundstücken (§ 1 Absatz 2 Nummer 1) kommt es nicht auf die grundbuchrechtlichen Verhältnisse an. Grundstück kann auch ein Grundstücksteil, also ein unvermessener Teil eines Grundstücks sein (vgl. auch § 200 Absatz 1 BauGB). Ein Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann 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 BewG).
- 1.(2).2 Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in § 1 Absatz 2 Nummer 1 bezeichneten Wertermittlungsobjekte beziehen.
- 1.(2).3 Bestandteile sind Teile einer Sache, die nach der Verkehrsauffassung als zur Hauptsache gehörig angesehen und nicht als selbstständige Sachen eingestuft werden. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen wie bauliche und sonstige Anlagen (§ 94 Absatz 1 BGB).
- 1.(2).4 Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude und bauliche Außenanlagen (z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen). Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind nicht-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.
- 1.(2).5 In der Wertermittlung werden nur solche baulichen und sonstigen Anlagen berücksichtigt, die wertbeeinflussend sind. Eine Werterhöhung kommt nur bei solchen baulichen Anlagen in Betracht, die eine Restnutzungsdauer aufweisen, die durch Um-

nutzung oder Modernisierung wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können oder die der Gesamtnutzung des Wertermittlungsobjekts dienen. Bei abbruchreifen baulichen Anlagen ist ggf. eine Wertminderung für Freilegungsmaßnahmen anzusetzen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 sowie Nummer 8.(3).3). Insbesondere bei funktionslosen baulichen Anlagen kann eine Wertminderung z. B. durch fortlaufende Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen.

- 1.(2).6 Als Bestandteil eines Grundstücks gelten auch Rechte, die mit dem Eigentum an dem Grundstück verbunden sind (§ 96 BGB); dazu zählen insbesondere Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Reallasten und der Erbbauzinsanspruch. Hierbei handelt es sich zugleich um grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Zu diesen und anderen grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen finden sich Regelungen in den §§ 46 bis 52.
- 1.(2).7 Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dementsprechenden räumlichen Verhältnis stehen; eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 BGB). Bei gewerblich genutzten Gebäuden dienen die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften (gewerbliches Inventar) dem Zweck der Hauptsache (§ 98 Nummer 1 BGB).
- 1.(2).8 Besondere Betriebseinrichtungen sind entweder wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes oder bilden eine selbstständige bauliche Außenanlage.

Zu § 2 (Grundlagen der Wertermittlung)

- 2.1 Bei den allgemeinen Wertverhältnissen (auf dem Grundstücksmarkt) handelt es sich um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil allgemein vorliegen (z. B. Entwicklung des Zinsniveaus) oder nur örtlich (z. B. Bevölkerungsentwicklung) anzutreffen sind, sowie solche, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten (z. B. Mietenentwicklung) betreffen.
- 2.2 Die Grundstücksmerkmale, von denen in § 2 Absatz 3 Satz 2 eine beispielhafte Auswahl aufgelistet wird, lassen sich auch in Merkmale des Grund und Bodens und Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen unterteilen.

Merkmale des Grund und Bodens sind zum Beispiel:

- Lagemerkmale (s. § 5 Absatz 4),
- Grundstücksgröße (d. h. die Größe der horizontalen Grundstücksfläche in Geländehöhe),
- Grundstückszuschnitt und Topographie (sie bestimmen die Nutzbarkeit des Grundstücks z. B. durch einzuhaltende Abstandsflächen, notwendige Erschließungsflächen, realisierbare Gebäudemaße, Bewirtschaftungsergebnisse, Vorteile bei Hanglagen),
- Entwicklungszustand (s. § 3),
- beitragsrechtlicher Zustand (s. § 5 Absatz 2),
- Art und Maß der baulichen Nutzung (s. § 5 Absatz 1),
- tatsächlichen Nutzung (d. h. die am Qualitätsstichtag ausgeübte oder eine kurzfristig realisierbare Nutzung),

- Bodenbeschaffenheit (s. § 5 Absatz 5),
- Aufwuchs,
- Gartengestaltung, einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen,
- Bodenschätze (s. auch Nummer 8.(3).9),
- archäologische Funde,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (s. §§ 46 bis 52).

Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen sind zum Beispiel:

- Art der Anlage (z. B. Gebäude, bauliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen),
- Ergänzung zur Art der Nutzung (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser),
- Bauweise bzw. Gebäudestellung zur Nachbarbebauung (z. B. offene Bauweise, geschlossenen Bauweise bzw. Einzelhaus, Doppelhaushälfte),
- Baugestaltung (z. B. Konstruktionsart [beispielsweise Fachwerk, Massivbau, Fertigteilm Bauweise] und Dachform [beispielsweise Flachdach, Pultdach, Satteldach]),
- Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (s. § 4),
- Größe der baulichen Anlagen (z. B. Wohnfläche, Bruttogrundfläche [vgl. Nummer I.2 der Anlage 6], Zahl der Vollgeschosse oder oberirdischen Geschosse, Zahl der Wohnungen oder Zimmer)
- Bauausführung (Ausstattung, Qualität) des Rohbaus (Baukonstruktion nach KG 300 DIN 276) und des Ausbaus (Technische Anlagen nach KG 400 DIN 276), Gebäudestandard [vgl. Nummer III der Anlage 6]
- Bau- und Unterhaltungszustand, Modernisierungen, Baumängel und Bauschäden,
- Ertragsverhältnisse (s. § 5 Absatz 3),
- energetischer Zustand (werden z. B. im Energieausweis beschrieben und dort insbesondere durch den Endenergiebedarf),
- Barrierefreiheit,
- Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage (s. auch Nummer 8.(3).10 Buchstabe d).

2.3. Der Wertermittlungstichtag kann ein gegenwärtiger und ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt geherrscht haben.

- 2.4 Ein vom Wertermittlungsstichtag abweichender Qualitätsstichtag (§ 2 Absatz 5 Satz 2) kann aufgrund rechtlicher oder sonstiger Gründe maßgeblich sein. Beispiele für einen abweichenden Qualitätsstichtag sind Wertermittlungen im Rahmen von
- Umlegungsverfahren,
 - Enteignungsverfahren,
 - städtebauliche Sanierungsverfahren,
 - städtebauliche Entwicklungsverfahren,
 - Verfahren zur Ermittlung des Zugewinnausgleichs im ehelichen Güterrecht.
- 2.6 Anstelle der Festlegung eines Qualitätsstichtages, kann es auch geboten sein, die der Wertermittlung zugrunde zu legenden Grundstücksmerkmale lediglich verbal zu beschreiben.
- 2.7 Bei der Wertermittlung sind besondere Marktkonstellationen, die vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichen, besonders zu berücksichtigen – wie beispielsweise bei Arrondierungsgrundstücken oder Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken, bei denen häufig nur eine Nachfrage der direkt betroffenen Grundstücksnachbarn bzw. Rechteinhaber besteht. In diesen Fällen sind die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile besonders zu berücksichtigen. Mit dem Entstehen eines Eigentümererbaurechts stellt das Erbbaurecht beispielsweise wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Erbbaurechtsgrundstücks mehr dar.

Zu § 3 (Entwicklungszustand, sonstige Flächen)

- 3.(1).1. Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt nicht dadurch, dass sich die entsprechende Fläche insbesondere durch
- ihre besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage,
 - durch ihre Funktion oder
 - durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage kann den Wert auch negativ beeinflussen.

Es handelt sich bei den Flächen, die unter den Begriffen „Begünstigtes Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete die einen vom „üblichen Wert“ für land- oder forstwirtschaftliche Flächen abweichenden Wert aufweisen, jedoch noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können. Bei bereits außerland- bzw. außerforstwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

- 3.(1).2 Insbesondere bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind für bestimmte Zwecke ergänzende Bestimmungen der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (WaldR 2000) und der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (LandR 19) zu beachten. Die Regelungen der Bearbeitungshinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Ziergehölzen (Schutz- und Gestaltungsgrün) (ZierH 2000) sind insbesondere bei der Wertermittlung anlässlich der Teilinanspruchnahme bebauter Grundstücke mit wesentlichem Gehölzaufwuchs mit heranzuziehen.
- 3.(2) Bei Bauerwartungsland sind als konkrete Tatsachen, aus denen die sich die Bauerwartung ergeben kann, insbesondere eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (z. B. unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer baulichen Nutzung gerechnet werden können. Der Entwicklungsgrad und der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife sind zu ermitteln.
- 3.(3) Bei Rohbauland sind Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs zu ermitteln. Der Entwicklungsgrad und der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife sind zu ermitteln.
- 3.(4).1 Zum baureifen Land zählen insbesondere Flächen, auf denen städtebaurechtlich (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB) eine bauliche Nutzung zulässig ist. Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die Erschließung gesichert ist und Form und Größe des Grundstücks eine Bebaubarkeit erlauben.
- 3.(4).2 Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen, die zulässigerweise nach
- § 35 Absatz 1 BauGB (privilegierte Vorhaben),
 - § 35 Absatz 2 BauGB (sonstige Vorhaben),
 - § 37 BauGB (Vorhaben des Bundes oder eines Landes)
- bebaut sind. Dies gilt nicht z. B. bei baulichen Anlagen im Außenbereich, die lediglich allgemeinen Bestandsschutz genießen und bei Neuerrichtung nicht genehmigungsfähig wären.
- 3.(4).3 Die Erschließung ist gesichert, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind. Maßgeblich ist insbesondere, ob für das Grundstück im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlage bzw. der Aufnahme der Nutzung
- die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen (vgl. § 4 MBO) sowie
 - die (nicht zwangsläufig externe) Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung

gewährleistet ist.

Nicht zur Erschließung im Sinne des Städtebaurechts gehört dagegen das Vorhandensein von weiteren Einrichtungen, deren Vorhandensein oder Ausbauzustand für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nicht erforderlich ist, gleichwohl aber von Werteeinfluss sein kann, wie z. B. Leitungen für digitale Infrastruktur, Gas und Fernwärme (Erschließung im weiteren Sinne).

- 3.(4).4 Neben den Vorschriften des Städtebaurechts können zu den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften insbesondere Vorschriften des Landesbauordnungsrechts zur Bebauung eines Grundstücks mit Gebäuden (vgl. § 4 der Musterbauordnung - MBO) und z. B. Bauverbote in festgesetzten Hochwasserschutzgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes bedeutsam sein.
- 3.(4).5. Wenn Rechtsvorschriften die Bebaubarkeit nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, steht das der Einstufung als baureifes Land nicht entgegen; die eingeschränkte Bebaubarkeit kann aber bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sein. Entsprechendes gilt, wenn Rechtsvorschriften nur eine befristete Bebaubarkeit ermöglichen (z. B. befristete oder auflösend bedingte Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 BauGB).
- 3.(5) Nicht alle Grundstücke lassen sich einem Entwicklungszustand im Sinne von § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen. Die entsprechenden Flächen werden als sonstige Flächen bezeichnet (vgl. Nummer I der Anlage 5, Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).

Zu § 4 (Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer)

- 4.(1).1 Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahrs der Fertigstellung kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.
- 4.(1).2 Teilweise wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr vor allem auf der Grundlage einer durch vorgenommene Modernisierungen verlängerten Restnutzungsdauer ermittelt. Dies ist nur sachgerecht, wenn das Erfordernis besteht und die Modellkonformität gewahrt ist.
- 4.(2) Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).
- 4.(3).1 Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) ist bei der Wertermittlung die Restnutzungsdauer nach demselben Modell zu ermitteln ist, welches der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).
- 4.(3).2 Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken. Nach § 555b BGB sind dies bauliche Veränderungen,
- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
 - durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
 - durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
 - durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
 - die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
 - durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.
- 4.(3).3 Bei anderen Gebäudearten als Wohngebäuden kann das Modell nach Anlage 2 zur ImmoWertV entsprechend angewendet werden.
- 4.(3).4 Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel und Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2); eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt und setzt voraus, dass der Grundsatz der Modellkonformität gewahrt bleibt.
- 4.(3).5 Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.
- 4.(3).6 Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen (Haupt-)Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen (Haupt-)Anlage.

Zu § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale)

- 5.(1).1 Art und Maß der nach dem Städtebaurecht zulässigen Nutzung ergeben sich
- im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans aus den entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen (§ 30 Absatz 1 BauGB),
 - im künftigen Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans unter den Voraussetzungen des § 33 BauGB aus den beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen,
 - im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich (d. h. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) aus den Vorgaben des § 34 BauGB,
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der nicht über die Mindestfestsetzungen nach § 30 Absatz 1 verfügt (einfacher Bebauungsplan), aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder den Vorgaben des § 34 in Verbindung mit § 30 Absatz 3 BauGB.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können nach § 31 Absatz 1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Im Außenbereich ist eine Bebauung nur nach Maßgabe des § 35 BauGB zulässig.

5.(1).2 In Bebauungsplänen wird die Art der zulässigen Nutzung regelmäßig durch die Festsetzung von Baugebieten bestimmt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Baugebietsfestsetzung in Verbindung mit der für dieses Baugebiet einschlägigen Vorschrift der §§ 2 bis 11 BauNVO. Die Regelungen zu den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in §§ 2 bis 11 BauNVO können dabei nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO modifiziert sein. Im Regelfall ist die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Anwendung fand. Für Baugebietsfestsetzungen in Plänen, die vor Inkrafttreten des seinerzeitigen Bundesbaugesetzes erlassen worden sind und die nach § 233 Absatz 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten (sog. übergeleitete Pläne), können die Vorgaben der BauNVO entsprechend herangezogen werden, wenn die festgesetzten Baugebiete mit den in der BauNVO genannten Baugebieten vergleichbar sind.

5.(1).3 In Bebauungsplänen kann das Maß der (höchst-)zulässigen Nutzung nach den §§ 16 bis 21a BauNVO bestimmt werden durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche,
- der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ; hierzu § 16 Absatz 4) zu unterscheiden.

5.(1).4 Die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks kann in Bebauungsplangebieten nicht nur durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sondern u. a. auch durch Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO), zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), zur Abstandsflächentiefe (§ 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB) eingeschränkt sein.

5.(1).5 Im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Absatz 1 BauGB; ggf. in Verbindung mit § 30 Absatz 3 BauGB). Hierfür ist die vorhandene Bebauung maßgeblich, die das Gebiet prägt. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 5, 6, 7 bis 9 BauNVO entspricht, bestimmt sich die Art der zulässigen baulichen Nutzung nach der für dieses Baugebiet geltenden Vorschrift der BauNVO (§ 34 Absatz 2 BauGB; sog. „faktisches Baugebiet“), während hinsichtlich des Maßes der Nutzung § 34 Absatz 1 maßgeblich bleibt. Zu beachten ist, dass es bei dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO) und bei urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) keine faktischen Beugebiete gibt; denn § 34 Absatz 2 BauGB findet bei diesen Baugebieten nach § 245c Absatz 3 bzw. § 245d Absatz 1 BauGB keine Anwendung. Bei Sondergebieten, die der Erholung dienen, kommen faktische Baugebiete nur bei Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplatzgebieten (§ 10 Absatz 3 bis 5 BauNVO) in Betracht.

- 5.(1) 6. Sonstige Vorgaben, die die Nutzbarkeit eines Grundstücks betreffen, können insbesondere aus dem Bauordnungsrecht, aus Nachbarrechten oder aus umweltrechtlichen Vorschriften (z. B. § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG) folgen.
- 5.(1).7 Eine regelmäßige Abweichung vom städtebaulich (höchst-)zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Absatz 1 Satz 2 Variante 1) kann bei Unterschreitung oder Überschreitung vorliegen. Bei einer regelmäßigen Unterschreitung des im Bebauungsplan zulässigen Nutzungsmaßes, wie sie insbesondere in Ein- und Zweifamilienhausgebieten häufig vorkommt, fehlt es im Regelfall an einem Werteinfluss des Maßes der baulichen Nutzung. Eine Überschreitung des Nutzungsmaßes kommt insbesondere in Betracht bei Befreiungen (§ 31 Absatz 2 BauGB) und bei Bestandsschutz (z. B. das tatsächlich realisierte Maß einer baulichen Nutzung wäre nach einer Änderung eines Bebauungsplans nicht mehr zulässig).
- 5.(1).8 Absatz 1 Satz 2 Variante 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass für die Wertermittlung vielfach die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks relevant ist, die aber nicht gleichbedeutend mit dem (höchst-) zulässigen städtebaulichen Maß der Nutzung ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn bei der Kaufpreisbemessung auch Flächen von Bedeutung sind, die bei Ermittlung der für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen GFZ nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nicht mitzurechnen sind. So bleiben nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO bei der Berechnung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl Nicht-Vollgeschosse bei Fehlen anderweitiger Bebauungsplanfestsetzungen unberücksichtigt, obwohl das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Nutzung solcher Flächen, etwa durch die erzielbaren zusätzlichen Mieterträge, durchaus für die Kaufpreisbildung von Bedeutung sein kann. In Fällen, in denen bei der Kaufpreisbemessung das Maß regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt oder berechnet wird, ist das Maß der Nutzung maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird. Bedeutung hat dies insbesondere für die WGFZ (§ 16 Absatz 4).
- 5.(2).1 Beim beitragsrechtlichen Zustand im Sinne des § 5 Absatz 2 sind nicht nur grundstücksbezogene Beiträge im eigentlichen Sinn, sondern auch grundstücksbezogene Sonderabgaben (z. B. Stellplatzabgaben) und beitragsähnliche Abgaben (z. B. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB) relevant.
- 5.(2).2 Für den beitragsrechtlichen Zustand sind insbesondere folgende Beiträge bedeutsam:
- Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht); sie bemessen sich nach dem Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen, insbesondere dem Wert der für die Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Flächen, den Kosten des Straßenbaus, der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung;
 - naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeiträge (§ 135a BauGB);
 - Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB);
 - Ausgleichsbeträge für sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB);
 - grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss- und Ausbaubeiträge);
 - grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben).

- 5.(2).3 Für die Bemessung des beitragsrechtlichen Zustands ist der Zustand bereits vorhandener Erschließungsanlagen nicht relevant.
- 5.(3).1 Grundlage der Ermittlung der tatsächlich erzielten Erträge sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, z. B., konkreter Mietgegenstand, Art der Nutzung, Vereinbarungen über die Miethöhe (Staffelmiete, Indexmiete), Datum der letzten Mietänderung, Datum des Vertragsbeginns und etwaige Befristungen der Vertragslaufzeit sowie Lastentragung für die Instandhaltung (insbesondere bei Gewerbemietverträgen).
- 5.(3).2 Bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential.
- 5.(4).1 Zu den Lagemerkmalen gehören z. B.
- Zugehörigkeit zu Bundesland, Region, Gemeinde, Ortsteil, Quartier,
 - Größe der Gemeinde,
 - Wohn- und Geschäftslage,
 - Entfernung zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
 - Verkehrsanbindung,
 - Art und Ausbau der Straße,
 - Nachbarschaft,
 - Wasserlage,
 - Aussichtslage,
 - Lage im Überschwemmungsgebiet,
 - vorhandene Immissionsbelastungen, insbesondere hinsichtlich Staub-, Geräusch- und Geruchsmissionen z. B. durch benachbarte störende Betriebe und Gebäude,
 - Nachbarschaft zu Störfallbetrieben.
- 5.(5).1 Die Bodengüte wird üblicherweise mittels Acker- oder Grünlandzahl beschrieben.
- 5.(5).2 Die Eignung als Baugrund und als Anbaufläche wird insbesondere durch die physikalischen Eigenschaften des Bodens und durch das Grundwasserniveau bestimmt.
- 5.(5).3 Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen i. S. des Bundesbodenschutzgesetzes sowie beim Vorhandensein von Kampfmitteln.
- a) Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Absatz 3 BBodSchG).
 - b) Verdachtsflächen sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Absatz 4 BBodSchG).

- c) Altlasten sind nach § 2 Absatz 5 BBodSchG
- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
 - Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen (Buchstabe a) oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

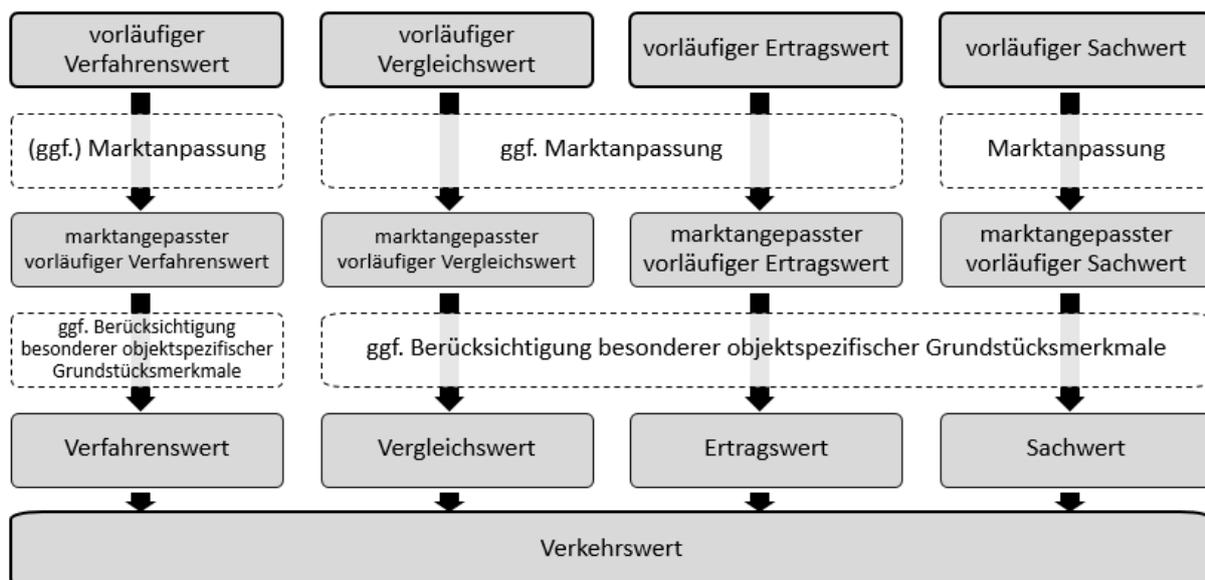
- d) Altlastenverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Absatz 6 BBodSchG).
- e) Kampfmittel sind nach den Vorgaben der jeweiligen Landes-Kampfmittelverordnung gewahrsamslos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die
- Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder deren Rückständen bestehen (z. B. Gewehrpatronen, Granaten, Bomben, Zünder, Minen, Spreng- und Zündmittel),
 - chemische Kampfstoffe, Nebelstoffe, Brandstoffe, Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
 - Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts)

- 6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar; sie ist daher besonders zu begründen.
- 6.(1).2 Es ist das oder es sind die Verfahren zu wählen, wofür geeignete Daten zur Verfügung stehen.
- 6.(1).3 Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht; auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.
- 6.(1).4 Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.
- 6.(1).5 Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

- 6.(1).6 Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zur Nutzbarkeit baulicher und sonstiger Anlagen s. Erläuterung § 1 Nummer 1.(2).2 Buchstabe c.
- 6.(3).1 § 6 Absatz 3 konkretisiert Absatz 2 und stellt im Zusammenwirken mit § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) und § 8 Absatz 2 und 3 (Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) die zentrale Verfahrensgrundnorm für die normierten Verfahren dar.
- 6.(3).2 Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:
- vorläufiger Verfahrenswert: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
 - marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
 - Verfahrenswert: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

Der Verkehrswert wird aus dem Verfahrenswert ermittelt (§ 6 Absatz 4; s. Nummer 6.(4)). Folgendes Ablaufschema gibt einen Gesamtüberblick über die Wertermittlungsverfahren:



Detaillierte Ablaufschemata zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren finden sich unter den Nummern 24.2, 27.(5).1 und 35.1.

- 6.(3).3 Dabei erfolgt die Berücksichtigung
- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
 - b) der allgemeinen Wertverhältnisse
 - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
 - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),

- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).
- 6.(4). Der jeweilige Verfahrenswert (bei den normierten Verfahren: Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist zur Ermittlung des Verkehrswerts die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

Zu § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse)

- 7.1 Im Sachwertverfahren erfolgt kein Ansatz von Eingangsparametern i. S. von § 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2 der Buchstaben a und b, vielmehr werden die allgemeinen Wertverhältnisse erst bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch Anwendung eines objektspezifischen Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert berücksichtigt (s. § 35 Absatz 3).

Zu beachten ist, dass der Begriff „Marktanpassung“ - anders als nach früherer Rechtslage - nicht mehr generell für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet wird, sondern nunmehr nur dann Verwendung findet, wenn zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse durch einen eigenständigen Verfahrensschritt erfolgt. Hierbei handelt es sich um einen eigenständigen Verfahrensschritt. Soweit demgegenüber die allgemeinen Wertverhältnisse bereits bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt werden, erfolgt dies ohne einen eigenständigen Verfahrensschritt durch den Ansatz von Eingangsparametern im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2; es

- 7.2 Eine Marktanpassung ist im Sachwertverfahren stets, im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur erforderlich, wenn die Eingangsdaten wie z. B. der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, so dass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag auch bei Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend abbilden. Für diese – nach früherer Rechtslage – als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichneten Fälle erfolgt eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge.

- 7.3 Die zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) sollen regelmäßig aus Kaufpreisen für Objekte abgeleitet werden, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 aufweisen oder aus Kaufpreisen, die um die Werteinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt wurden (vgl. § 12 Absatz 3 Satz 2). Zur Wahrung der Modellkonformität sind daher bei der Wertermittlung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse anzusetzen.

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

- 8.(1).1 Bei Ermittlung des Verkehrswerts sind grundsätzlich nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Zur umfassenden Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann es jedoch sachgerecht sein, auch nicht wertbeeinflussende, das Wertermittlungsobjekt gleichwohl prägende Grundstücksmerkmale aufzuführen.
- 8.(1).2 Bedürfen Grundstücksmerkmale einer gesonderten Ermittlung, ist diese nachvollziehbar darzulegen. Zugrunde gelegte Vorschriften (z. B. Wohnflächenverordnung

vom 25. November 2013 [BGBl. I S. 2346], DIN 277-1:2016-01) sind aufzuführen. Entsprechende Nachweise und Unterlagen sind dem Gutachten beizufügen.

- 8.(1).3 Ist das Vorliegen von Grundstücksmerkmalen erst durch weitere Nachforschungen, die über das übliche Maß hinausgehen, ermittelbar oder ist ihr Werteinfluss (z. B. bei Bodenverunreinigungen sowie Baumängeln und Bauschäden) nur mit Hilfe eines spezialisierten Sachverständigen bezifferbar, ist darauf im Wertermittlungsgutachten hinzuweisen.
- 8.(1).4 Die sich aus den Grundstücksmerkmalen ergebenden in den Wertermittlungsverfahren verwendeten Wertansätze und deren Ableitungen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.
- 8.1 Die Zuordnung eines Grundstücksmerkmals zu den allgemeinen oder zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen obliegt sachverständiger Einschätzung. Hierbei sind die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarkts zu berücksichtigen. Dabei kann dasselbe Grundstücksmerkmal auf einem Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch, auf dem das Vorliegen dieses Merkmals unüblich ist, kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angezeigt sein. Eine Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kann auch dann angezeigt sein, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt.
- 8.(3).1 Besondere Ertragsverhältnisse (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 1) liegen bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlich erzielten von den marktüblich erzielbaren Erträgen vor. Sie können sich u. a. ergeben
- auf Grund wohnungs-, vertrags-, pacht- oder mietrechtlicher Bindungen (s. hierzu auch Nummer 46.(2).5),
 - bei vorhandenen Baumängeln und Bauschäden,
 - bei Erträgen aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten und Ähnlichem,
 - bei Vorliegen von Ertragsbestandteilen für Inventar, Zubehör und Ähnliches oder
 - aus abweichenden Vereinbarungen zur Umlage von Kosten (z. B. zu den üblicherweise vom Mieter zu tragenden Betriebskosten und zu den üblicherweise vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten).
- 8.(3).2 Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den draus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können
- nach Erfahrungswerten,
 - unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder

- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

8.(3).3 Zu Liquidationsobjekten (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3):

- a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,
 - aa) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
 - bb) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

- b) Wertminderungen durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, entstehen, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung
 - der anfallenden Kosten,
 - der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
 - der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteilezu ermitteln.

- c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.

8.(3).4 Die Wertminderung von Grundstücken, bei denen Bodenverunreinigungen vorliegen (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 4), kann unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der hierfür erforderliche Aufwand orientiert sich an der bei der Wertermittlung als maßgeblich angesetzten Nutzung oder als maßgeblich angesetzten künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks. Als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebliche Nutzung kann unter Umständen auch eine Nutzung anzusehen sein, die auf die Realisierung einer an sich zulässigen und bei einem unbelasteten Grundstück marktüblichen Nutzung verzichtet (z. B. Verzicht auf Unterkellerung, gewerbliche Bebauung anstelle von Wohnbebauung), um andernfalls anfallende erhebliche Sanierungskosten zu vermeiden.

8.(3).5 Vorgaben zur Wertermittlung im Zusammenhang mit grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 5) sind in den §§ 46 bis 52 geregelt.

- 8.(3).6 Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze (§ 8 Absatz 2 Satz 3 Nummer 6), wie z. B. Kies, Sand und Ton, ist erforderlichenfalls durch spezialisierte Sachverständige vorzunehmen, wenn der Verkehrswert des Grundstücks dadurch beeinflusst wird, z. B. wenn der Abbau in absehbarer Zeit zulässig und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erwarten ist. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundstückeigentümers; auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht (§ 3 des Bundesberggesetzes)
- 8.(3).7 Die Aufzählung in § 8 Absatz 3 Satz 2 ist nicht abschließend. Darüber hinaus kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal z. B. in folgenden Fällen in Betracht kommen:
- a) Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
 - b) Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.
 - c) Außenanlagen (z. B. Aufwuchs) können einen Werteeinfluss haben.
 - d) Bei Verunreinigungen in oder an den baulichen Anlagen, die sich auf die Nutzbarkeit auswirken (z. B. Asbest, das in der Raumluft nachweisbar ist), ist entsprechend Nummer 8.(3).4 zu verfahren. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z. B. Asbest in der Fassade), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren. Zusätzlich kann auch der Ansatz eines merkantilen Minderwerts in Frage kommen.

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

- 9.(1).1 Die Eignung von Daten kann nur dann sachgerecht nach § 9 Absatz 1 geprüft werden, wenn zu den jeweiligen Daten ausreichend Informationen in einer Modellbeschreibung vorliegen. Das setzt insbesondere voraus
- a) bei Vergleichspreisen die hinreichend genaue Beschreibung des Vergleichsgrundstücks (vgl. § 24),
 - b) bei Bodenrichtwerten die Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks im Sinne von § 16 Absatz 2,
 - c) bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Vorliegen einer ausreichenden Modellbeschreibung (§ 12 Absatz 6).
- 9.(1).2 Der Umstand, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht den Wertermittlungsstichtag erfassen, führt nicht dazu, dass diese Daten nicht anwendbar sind. Vielmehr ist es Aufgabe des Sachverständigen, die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag angemessen zu berücksichtigen und die Daten entsprechend anzupassen. Die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (Urteil vom 18. September 2019 – II R 13/16), die zur Eignung von Liegenschaftszinssätzen bei der Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaftssteuer restriktivere Vorgaben macht, gilt für steuerliche Massenverfahren und ist auf die Wertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht übertragbar.

- 9.(1).3 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bodenwertermittlung gilt Folgendes:
- a) Bei wertbeeinflussenden Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf Basis der WGFZ (vgl. § 16 Absatz 4) zu verwenden. Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann. Hilfsweise kann die Anpassung nach sachverständiger Würdigung mittels der in Anhang 1 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden.
 - b) Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksgröße sind – vorbehaltlich des § 41 bei erheblicher Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße – in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit der Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde. Hilfsweise kann die Anpassung nach sachverständiger Würdigung mittels der in Anhang 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden.
 - c) Die Kaufpreise sind ggf. an den beitragsrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 5.(2).1 und 5.(2).2) marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags (z. B. Erschließungsbeitrag), ggf. unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.
- 9.(1).4 Eine andere sachgerechte Weise zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Unterschieden kann z. B. eine mehrdimensionale Schätzfunktion sein.
- 9.(1).5 Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist möglichst zu vermeiden.
- 9.(1).6 Bei starken Abweichungen ist zu prüfen ob eine Anpassung noch sachgerecht ist.
- 9.(2).1 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Allerdings ist das bloße Vorliegen solcher Verhältnisse für sich allein nicht ausreichend für die Annahme, dass die entsprechenden Daten durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung z. B. von Kaufpreisen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann vielmehr nur dann angenommen werden, wenn sie erheblich von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen. Bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es jedoch nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht.
- 9.(2).2 Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten gegenüber vergleichbaren Fällen (Ausreißer) liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit normalen Preisschwankungen erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Abweichungen unterhalb von 15% dürften im Sinne einer Faustregel keine erhebliche Abweichung darstellen; bei darüber hinaus gehenden Schwankungen bedarf es einer intensiveren Prüfung des Einzelfalls. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden.
- 9.(2).3 Die Vergleichbarkeit der Fälle setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Kaufpreise und andere Daten zunächst hinsichtlich der Grundstücksmerkmale sowie der

allgemeinen Wertverhältnisse auf einen festzulegenden Referenzzustand angepasst werden. Dazu werden die Kaufpreise vor allem mit Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen auf einen Referenzzustand angepasst.

9.(2).5 Auch die öffentliche Hand (insbesondere Kommunen) kann Marktteilnehmer sein. Veräußert die öffentliche Hand Grundstücke zu Preisen, die sich innerhalb normaler Preiseschwankungen bewegen (vgl. Nummer 9.(2).2), sind die entsprechenden Kaufpreise grundsätzlich zu berücksichtigen. Werden von der öffentlichen Hand Grundstücke zu Preisen veräußert, die deutlich unter den Preisen anderer Grundstücksanbieter liegen, kann der Grundstücksmarkt gleichwohl nachhaltig beeinflusst werden, wenn sich insbesondere wegen des Umfangs entsprechender Veräußerungen andere Grundstücksanbieter an diesen Preisen orientieren.

9.(3).1 Da Maßstab für die Wahl der Quelle die Eignung der Daten ist, gilt in der Regel folgende Rangfolge:

- a) vorrangig sind die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden;
- b) stehen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 BauGB (Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen) herangezogen werden;
- c) stehen weder beim örtlichen Gutachterausschuss noch bei anderen Gutachterausschüssen geeignete Daten zur Verfügung, können auch Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden.

Dieser Rangfolge liegt zugrunde, dass die Daten der Gutachterausschüsse in der Regel die größte Eignung aufweisen. Gutachterausschüsse sind nach § 12 Absatz 6 verpflichtet eine Modellbeschreibung zu erstellen, auf deren Grundlage eine Prüfung der Daten auf Eignung überhaupt erst möglich ist (siehe Nummer 9.(1).1). Gutachterausschüsse bieten aufgrund ihrer Selbständigkeit und Unabhängigkeit (vgl. § 192 Absatz 1 BauGB) eine besondere Gewähr für eine neutrale Aufgabenwahrnehmung bieten. Sie können durch die Übermittlungspflicht der beurkundenden Stellen nach § 195 Absatz 2 Satz 1 und die Befugnisse nach § 197 BauGB auf umfassende Erkenntnisgrundlagen zum Marktgeschehen zurückgreifen.

9.(3).2 Sollen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, aus anderen Quellen herangezogen werden (vgl. auch Nummer 1.(1).5), steht es der Eignung dieser Daten nicht entgegen, wenn bei Ermittlung dieser Daten Modellansätze und Modelle angewendet wurden, die von § 12 Absatz 5 i. V. m. den Anlagen 1 bis 4 abweichen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu beachten.

9.(3).3 Die Quelle der verwendeten Daten ist anzugeben.

Zu § 10 (Grundsatz der Modellkonformität)

10.(1). Der Grundsatz der Modellkonformität ist beispielsweise zu beachten bei Ermittlung des

- a) Vergleichswerts insbesondere bei den zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren;
- b) Ertragswerts insbesondere bei der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen;
- c) Sachwerts insbesondere für die Anwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen.

- 10.(2). § 10 Absatz 2 schafft die erforderliche Grundlage im Verordnungstext, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Rechnung tragen zu können. Die Regelung zielt auf Fälle, in denen für den Wertermittlungsstichtag lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind. Da der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden, ist in diesen Fällen - soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist - von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen. Dies kann in folgenden Fallkonstellationen notwendig werden:
- a) Der Wertermittlungsstichtag liegt vor Inkrafttreten der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung, d. h. vor dem 1. Januar 2022 (§ 54). Für solche Wertermittlungsstichtage können zwangsläufig nur solche Daten vorliegen, die zu den für diesen Zeitpunkt geltenden Regelungen und Vorgaben ermittelt worden sind.
 - b) Der Wertermittlungsstichtag liegt zwar nach dem 1. Januar 2022, aber in so großer zeitlicher Nähe zu diesem, dass für diesen noch keine nach neuem Recht ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen.

Zu § 11 (Künftige Änderungen des Grundstückszustands)

- 11.(1).1 § 11 findet nur Anwendung, wenn Änderungen nicht anderweitig berücksichtigt werden.
- 11.(1).2. Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellte, auszugehen.
- 11.(1).3 Liegt der maßgebliche Stichtag in der Vergangenheit, sind nur solche Änderungen zu berücksichtigen, die bereits am maßgeblichen Stichtag hinreichend konkret absehbar waren.
- 11.(1).4. Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten der Entwicklung ihres Grundstückszustands kann es geboten sein, für mehrere mögliche Nutzungsvarianten Werte zu ermitteln. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.
- 11.(1).5 Konkret absehbare künftige Änderungen des Grundstückszustands können insbesondere in folgenden Fällen vorliegen:
- a) Eine anderweitige Nutzung ist konkret absehbar, wenn sie rechtlich nicht ausgeschlossen ist und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwartet wird. Davon abweichende anderweitige persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht. Von einer anderweitigen künftigen Nutzung ist z. B. auszugehen, wenn
 - aa) im Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig ist; dabei ist die festgesetzte Folgenutzung zu berücksichtigen (§ 9 Absatz 2 BauGB);
 - bb) Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind und hierbei erkennbar ist, dass die bisherigen Grundstücksnutzungen keine realistische Perspektive haben; hier kann es sich insbesondere um Flächen in förmlich festgesetzte Sanierungs- (vgl. § 136 Absatz 2 und 3 BauGB), Stadtumbaugebieten

(vgl. § 171a Absatz 2 BauGB) oder Gebieten der Sozialen Stadt (§ 171e Absatz 2 BauGB) handeln, bei denen sich eine absehbare anderweitige Folgenutzung aus Stadtentwicklungs-/ Stadtumbaukonzepten ergeben kann; entscheidend für eine absehbare anderweitige Nutzung in diesen Fällen ist jedoch nicht nur die formale Ausweisung, sondern auch die tatsächliche Situation.

- b) Absehbare wesentliche Veränderungen der Ertragsverhältnisse sind in der Regel nur zu berücksichtigen, wenn sie auf Veränderungen der qualitativen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Modernisierung, Umstrukturierung, Dachgeschossausbau) oder auf vertraglichen Vereinbarungen wie Miet- oder Pachtverträgen beruhen. Derartige Änderungen der Ertragsverhältnisse sind in allen Wertermittlungsverfahren gleichermaßen zu berücksichtigen. Allgemein erwartete Änderungen der Ertragsverhältnisse sind dagegen bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.
- 11.(2).1 Im Falle einer Nutzungsänderung richtet sich die Wartezeit, wenn die Nutzungsänderung am maßgeblichen Stichtag noch nicht realisierbar ist, nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind (z. B. bei Rohbauland). Eine Wartezeit kann auch bei baureifen Grundstücken zu berücksichtigen sein, wenn z. B. eine Veränderungssperre einer sofortigen Bebauung entgegensteht. Die Wartezeit ist möglichst wirklichkeitsnah zu bestimmen (z. B. die Zeit bis zum Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens, bis zur Bebaubarkeit nach § 33 BauGB, bis zum Abschluss einer eventuell erforderlichen Umlegung nach dem Baugesetzbuch bis zur Sicherung der Erschließung oder bis zum Ende der Veränderungssperre).
- 11.(2).2 Das Realisierungsrisiko trägt dem Umstand Rechnung, dass auch eine hinreichend konkrete Erwartung hinsichtlich einer künftigen Änderung nicht gleichbedeutend mit einer hundertprozentigen Sicherheit ist, sondern stets eine Prognoseentscheidung bleibt. Eine künftige Änderung im Sinne des § 11 Absatz 1 setzt eine deutlich überwiegende Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Änderung voraus. Das Realisierungsrisiko bezeichnet somit das Risiko, dass trotz überwiegender Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Änderung ein abweichender Verlauf eintritt (Beispiel: Risiko, dass die in Vorbereitung befindliche Bebauungsplanänderung infolge anstehender Kommunalwahlen abgebrochen wird). Das Realisierungsrisiko ist in der Regel umso höher je länger die Wartezeit ist.

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

- 12.(1).1 Die Verpflichtung der Gutachterausschüsse, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln, ergibt sich nicht aus der Immobilienwertermittlungsverordnung, sondern aus § 193 Absatz 5 BauGB.
- 12.(1).2 Hinsichtlich des Stichtags, auf den die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 12 Absatz 1 Satz 3 zu beziehen sind, enthält die Immobilienwertermittlungsverordnung keine Vorgaben. Eine Ermittlung der Daten zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 Absatz 1 Satz 5 ist gleichwohl empfehlenswert.
- 12.(2) Die erforderliche Anzahl von Kaufpreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen.
- 12.(3).1 Die Abweichungen gleichen sich im Sinne von § 12 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 in ihren Auswirkungen auf die Preise aus, wenn eine hinreichend große Anzahl von Kaufpreisen herangezogen wird und sich die Abweichungen der Grundstücksmerkmale bei stochastischer Verteilung durch Aggregation der Kaufpreise (z. B. bei Mittelwertbildung) wertmäßig ausgleichen (sog. Gesetz der großen Zahl).

- 12.(3).2 Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse gelten die Hinweise in den Nummern 9.(2).1 bis 9.(2).5 entsprechend.
- 12.(5) Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen enthalten die Tabellen des Anhang 3 ImmoWertA in Anwendung der in Anlage 2 Nummer II.2 ImmoWertV angegebenen Formel die Restnutzungsdauern, die sich für die in Anlage 1 ImmoWertV ausgewiesenen Gesamtnutzungsdauern in Abhängigkeit von
- dem Alter der baulichen Anlagen und
 - der nach Anlage 2 Nummer I ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl
- ergeben.
- 12.(6). Anhang 4 enthält präzisierende Hinweise zur Modellbeschreibung.

Zu § 13 (Allgemeines zu Bodenrichtwerten)

- 13.(1) Der Bodenrichtwert ist als ein Betrag in Euro anzugeben.
- 13.(2). Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein unbebautes und fiktives Grundstück. Das Wort „fiktiv“ bezieht sich sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. Die Darstellung des Bodenrichtwerts lässt somit keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu, da der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage einen Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt.

Zu § 14 (Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung)

- 14.(1).1 Grundlage der Bodenrichtwertermittlung ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise (§ 12 Absatz 2 und 3).
- 14.(1).2 Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses wird eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen empfohlen.
- 14.(1).3 Neben den Daten der Kaufpreissammlung und den für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zweckdienliche sonstige Daten und Informationen unterstützend heranzuziehen. Hierzu können zum Beispiel gehören:
- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topografische Informationen,
 - Bauleitpläne, Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
 - Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht (Grabungsschutzgebiete), Naturschutzrecht (bspw. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete) und Wasserrecht (bspw. Wasserschutzgebiete),
 - Überschwemmungsgebiete und Risikobiete nach den Vorgaben zum Hochwasserschutz (vgl. §§ 72 bis 81 des Wasserhaushaltsgesetzes),
 - Lärmkarten (vgl. Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verordnung über die Lärmkartierung] vom 6.

März 2006 (BGBl. I S. 516), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 28. Mai 2021 (BGBl. I S. 1251) geändert worden ist),

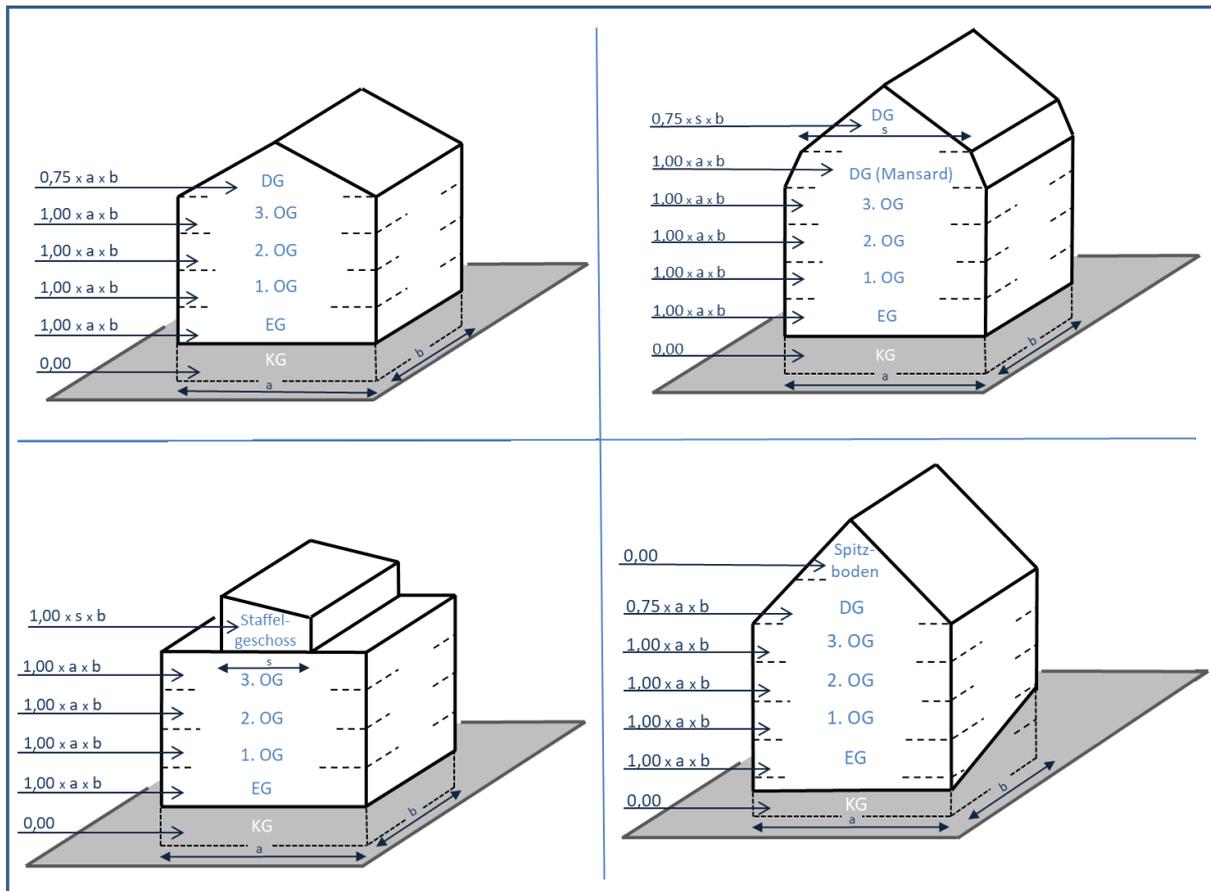
- Erhaltungssatzungen (§172 BauGB),
 - städtebauliche Entwicklungskonzepte nach §171b Absatz 2 BauGB,
 - Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
 - Daten über Art und Umfang der Erschließung,
 - Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen,
 - Informationen über Mieten,
 - Informationen über Pachten,
 - Bodengütekarten,
 - Ergebnisse der Bodenschätzung,
 - Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
 - Daten zur demografischen Entwicklung,
 - Daten des Rebflächenkatasters.
- 14.(2). Als andere geeignete Verfahrensweisen im Sinne des § 14 Absatz 2 Satz 2 kommen z. B. die Zielbaummethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulenverfahren in Betracht.
- 14.(4). Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (vgl. zum Bodenwert auch Nummer 40.(1).3). Dabei ist zu beachten, dass nicht jeder Aufwuchs wertbeeinflussend ist (z. B. ein junger Baumbestand bei forstwirtschaftlichen Flächen). Der Werteeinfluss von Aufwuchs ist zusätzlich zu berücksichtigen. Neben einer Werterhöhung (z.B. für hiebreifen Baumbestand bei forstwirtschaftlichen Flächen kann auch eine Wertminderung z. B. durch schützenswerte Baumbestände in Frage kommen, durch die die Bebaubarkeit eingeschränkt oder ggf. sogar unmöglich ist.

Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen)

- 15.(1).1 Bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind vorhandene Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich berücksichtigen. Im Übrigen sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zugrunde zu legen.
- 15.(1).2 Wenn nur bei einzelnen Grundstücken die lagebedingten Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück mehr als 30 Prozent betragen, ist dies unschädlich.15.(3).
Eine nicht deckungsgleiche Überlagerung von Bodenrichtwertzonen, die in Gebieten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB gebildet wurden, kann sich ergeben, wenn sich z. B. durch die Sanierung die Grundstücksqualitäten geändert haben und dies durch eine unterschiedliche Ausweisung der Bodenrichtwertzonen für den sanierungsunbeeinflussten und den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert berücksichtigt wird.

Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)

- 16.(1).1 Privatrechtliche Besonderheiten können z. B. auf Miet- und Pachtverträgen beruhen.
- 16.(1).2 Öffentlich-rechtliche Besonderheiten können z. B. aus Baulasten, aus Vorgaben des Denkmalschutzes oder aus Miet- und Belegungsbindungen der sozialen Wohnraumförderung resultieren.
- 16.(1).3 Tatsächliche Besonderheiten können z. B. aus Bodenverunreinigungen resultieren.
- 16.(1).4 § 16 Absatz 1 Satz 2 gilt z. B.
- bei Miet- und Belegungsbindungen der sozialen Wohnraumförderung, wenn für die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 oder Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 BauGB gelten (vgl. hierzu auch Anlage 4 Nummer I: sozialer Mietwohnungsbau als Ergänzung zur Art der Nutzung),
 - bei Pachtverträgen, wenn landwirtschaftliche Grundstücke auf dem örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise im verpachteten Zustand veräußert werden,
 - wenn Bodenrichtwertzonen für Grundstücke mit einer bestimmten Aussichtslage (z. B. Seeblick) gebildet werden sollen, die sich nur im Wege der Einzelbesichtigung der Grundstücke feststellen lässt.
- 16.(2).1 Der städtebaurechtliche Begriff „Bauweise“ in § 16 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 meint – wie in § 22 BauNVO – die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Hausformen „Doppelhaus“ und „Hausgruppe“ im Sinne des § 22 BauNVO bezeichnen dementsprechend aufgrund ihrer ausschließlich städtebaurechtlichen Bedeutung nur solche Gebäude, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut und somit ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet worden sind. Gebäude dagegen, die im allgemeinen Sprachgebrauch als Doppelhäuser bezeichnet werden, sich aber auf einem Grundstück befinden, sind keine Doppelhäuser im Sinne des § 22 BauNVO und des städtebaurechtlichen Begriffs der Bauweise. Damit auch solche Gebäudearten erfasst werden, tritt in § 16 Absatz 2 Satz 2 neben den Begriff der Bauweise die (von Grundstücksgrenzen unabhängige) Gebäudestellung zur Nachbarbebauung.
- 16.(4).1 Die WGFZ beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche, während die (städtebauliche) GFZ das Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche ausdrückt (§ 20 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauNVO). Die WGFZ ist nur zugrunde zu legen, wenn sie wertbeeinflussend ist.
- 16.(4).2 Folgende Übersichten veranschaulichen die Ermittlung der WGFZ nach § 16 Absatz 4 Satz 2 bis 5. Die angegebenen Zahlen beziehen sich jeweils auf die Grundfläche der Geschosse:



16.(4).3 Sind im Dachraum mehrere Dachgeschoßebenen ausgebaut oder ausbaufähig gilt § 16 Abs. 4 Satz 3 entsprechend. In Hanglagen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die untersten Geschosse nach § 16 Absatz 4 Satz 2 als oberirdische Geschosse gelten.

16.(5) Die Beitragsfreiheit bezieht sich auf

- die Erschließungsbeiträge nach § 127 des Baugesetzbuchs oder entsprechendem Landesrecht,
- naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 135a des Baugesetzbuchs sowie
- die Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung und Grundstücksentwässerung sowie sonstige grundstücksbezogene Beiträge nach dem Kommunalabgabenrecht.

Landesrecht ist für das Erschließungsbeitragsrecht (Satz 1 Buchstabe a) relevant, wenn es die §§ 127 bis 135 BauGB ersetzt hat (Artikel 125a Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes).

Zu § 17 (Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte)

17.1 Das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte dient einer breiten digitalen Verwendbarkeit der Bodenrichtwerte, insbesondere in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt. Dabei ist die Schnittstellenbeschreibung in Anhang 5 anzuwenden.

- 17.2 Zusätzlich ist § 247 Absatz 2 BewG zu beachten: „Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.“
- 17.3 Im Übrigen sind Bodenrichtwerte mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen; für die Veröffentlichung gelten die auf Grundlage des § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB erlassenen Landesvorschriften. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sollen möglichst Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden.

Zu § 18 (Indexreihen)

- 18.1 Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für
- Bodenpreise,
 - Preise für Eigentumswohnungen und
 - Preise für Einfamilienhäuser.
- 18.2 Liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vor, können Indexzahlen auch durch den Vergleich mit den Indexreihen anderer geeigneter Bereiche und Erhebungszeiträume ermittelt werden.

Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten)

Keine Anmerkungen

Zu § 20 (Vergleichsfaktoren)

20. Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zu § 21 (Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren)

- 21 Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den diesen Kaufpreisen entsprechenden, in den Formeln nach den unter Nummer 21.(2) und 21.(3) genannten Eingangsgrößen ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise und die Eingangsgrößen ggf. entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 anzupassen. Aus einer ausreichenden Anzahl an dementsprechend ermittelten Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren werden mit Hilfe statistischer Verfahren durchschnittliche regional gültige Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für bestimmte Teilmärkte ermittelt.
- 21.(2) Der einzelne Liegenschaftszinssatz wird iterativ nach folgender Formel ermittelt:

$$LZ = \left(\frac{RE}{KP^*} - \frac{q-1}{q^{n-1}} \times \frac{KP^*-BW}{KP^*} \right) \times 100 \quad \text{mit } KP^* = KP \pm boG$$

Erste Näherung: $LZ_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$

KP	geeigneter Kaufpreis
RE	Reinertrag (§ 31)
BW	Bodenwert
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3)
n	Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3)
q	$1 + \frac{p}{100} \cdot p = \text{Zinsfuß}$

21.(3).1 Sachwertfaktoren dienen der Marktanpassung der modellhaft ermittelten vorläufigen Sachwerte.

21.(3).2 Formel zur Ermittlung des einzelnen Sachwertfaktors (SWF):

$$\text{SWF} = \frac{\text{KP} + / - \text{boG}}{\text{vSW}}$$

KP geeigneter Kaufpreis

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3)

vSW vorläufiger Sachwert (35 Absatz 4)

Zu § 22 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren)

22.1 Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren können insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des unbelasteten Bodenwertes variieren.

22.2 Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren werden die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt, soweit sie nicht bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt worden sind. Sie dienen dagegen nicht der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 2 Absatz 2, die bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt werden, indem hier vom Wert des fiktiven Volleigentums bzw. vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ausgegangen wird.

22.3 Auch für Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren ist eine Modellbeschreibung nach Anlage 3 vorzunehmen. Dabei ist auch anzugeben, mit welchen Zinssätzen der marktübliche bzw. der tatsächliche Erbbauzins kapitalisiert wurde.

Zu § 23 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten)

23.1 Die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten können insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des unbelasteten Bodenwertes variieren.

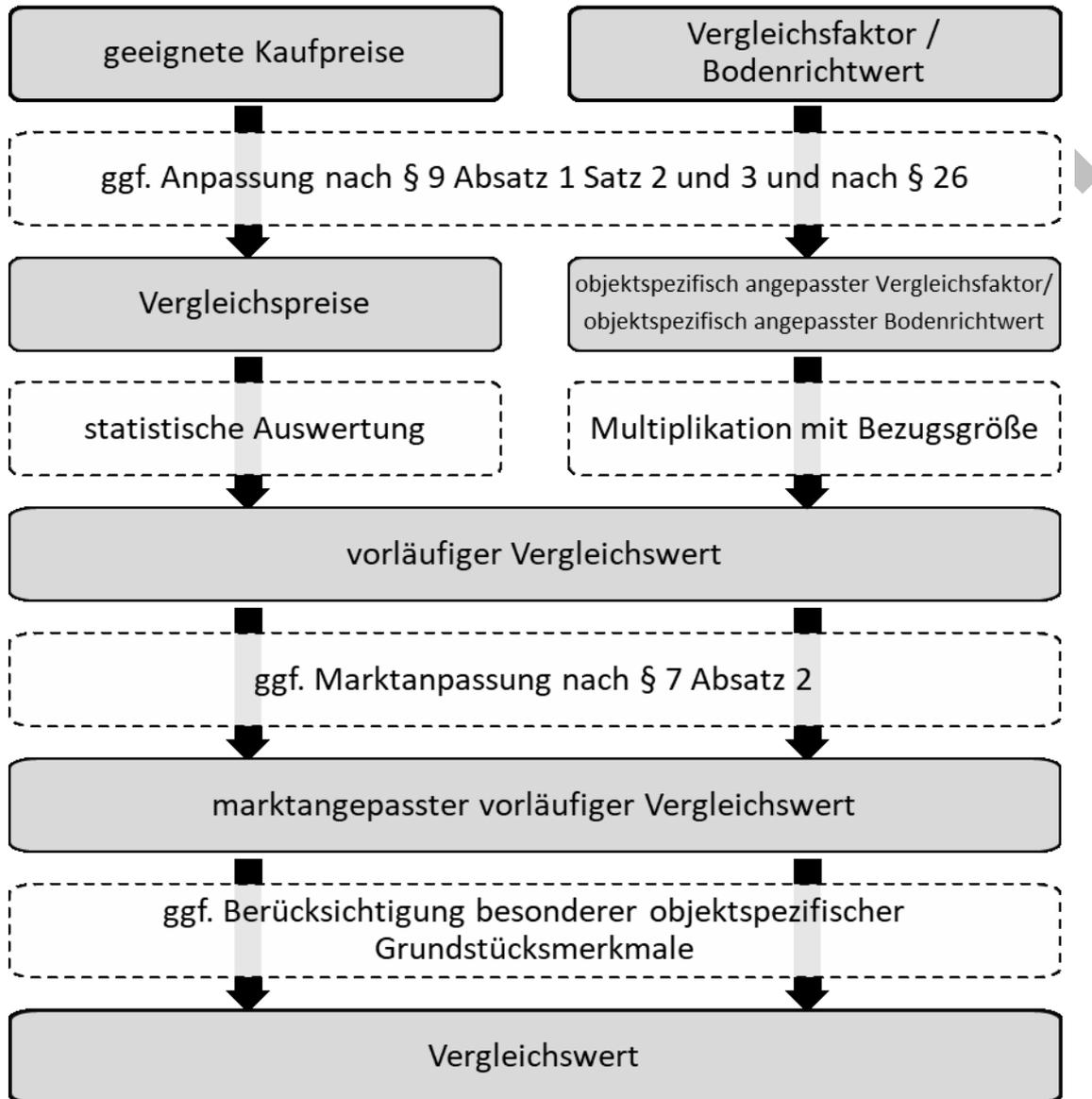
23.2 Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten werden die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt. Sie dienen dagegen nicht der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 2 Absatz 2, die bereits bei der Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums bzw. im Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks berücksichtigt werden.

23.3 Auch für Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren ist eine Modellbeschreibung nach Anlage 3 vorzunehmen.

Zu § 24 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)

24.1 Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen; es handelt sich hierbei um einen einheitlichen Grundstückswert, der das Grundstück mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

24.2 Für das Vergleichswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



24.3 Der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 hat im Rahmen des Vergleichswertverfahrens insbesondere Bedeutung für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und für die Anwendung von Vergleichsfaktoren.

24.(2).1 Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen nach Absatz 4 Nummer 1 ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen.

- 24.(2).2 Als statistische Auswertung kann bei Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts auch der (gegebenenfalls gewichtete) Mittelwert oder der Median einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zur Anwendung kommen.
- 24.(2).3 Bei Anwendung von § 24 Absatz 2 Nummer 1 kann der vorläufige Vergleichswert auch auf der Grundlage nur eines Vergleichspreises abgeleitet werden.
- 24.(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor bzw. der Bodenrichtwert die allgemeinen Wertverhältnisse auch bei einer Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 nicht ausreichend abbilden, z. B. weil sie aus zurückliegenden Zeiträumen stammen bzw. sich auf zurückliegende Zeitpunkte beziehen. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Zu § 25 (Ermittlung von Vergleichspreisen)

25. 1 Eine hinreichende Übereinstimmung des Grundstückszustands eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine oder nur unerhebliche Abweichungen aufweist oder nur Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 3 in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.
- Für eine hinreichende Übereinstimmung des Grundstückszustands sind insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.
25. 2 Eine hinreichende Übereinstimmung eines Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 9 Absatz 1 Satz 2 in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
25. 3 Lässt sich der Werteeinfluss der Abweichungen vom Grundstückszustand der Vergleichsgrundstücke mit dem des Wertermittlungsobjekts, insbesondere beim Vorliegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, oder der Werteeinfluss durch Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht hinreichend sicher bestimmen, sind die entsprechenden Kaufpreise ungeeignet.
25. 4 Die Kriterien zur Auswahl von Kaufpreisen und die nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

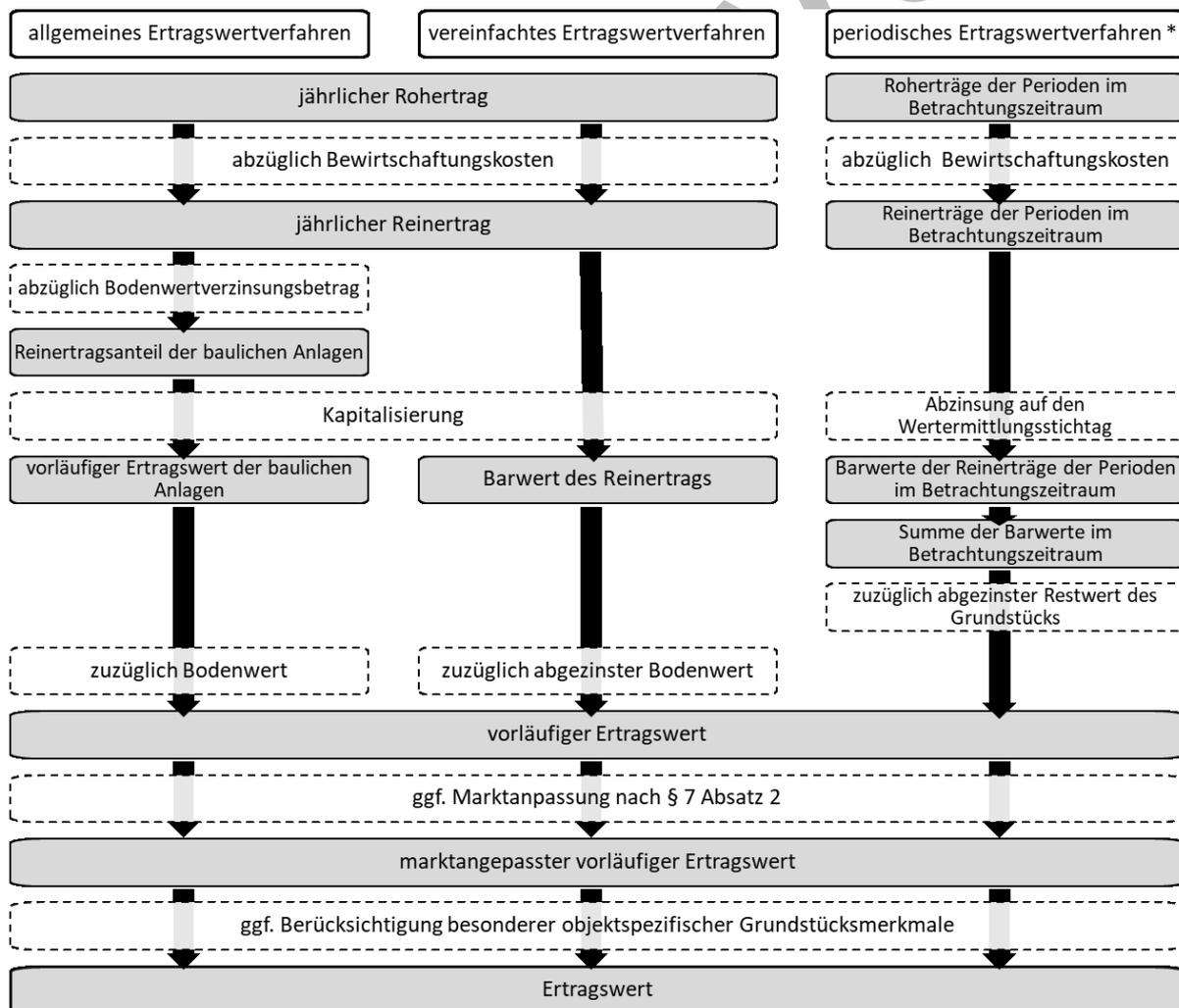
Zu § 26 (Objektspezifischer angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

- 26.(1) In Anwendung des § 9 Absatz 3 Satz 2 kann der anzusetzende Vergleichsfaktor ausnahmsweise geschätzt werden.
- 26.(2) Der Begriff „objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“ ist nicht dahin zu verstehen, dass der nach § 26 Absatz 2 ermittelte Wert seinerseits einen Bodenrichtwert

im Sinne eines durchschnittlichen Lagewerts (§ 196 Absatz 1 BauGB) darstellt. Der Begriff „objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“ soll vielmehr zum Ausdruck bringen, dass Ausgangsgröße des nach § 26 Absatz 2 ermittelten Werts ein Bodenrichtwert ist und damit die systematische Parallelität zwischen § 26 Absatz 2 einerseits und § 26 Absatz 1, §§ 33, 39 sowie § 49 Absatz 2 Satz 2 andererseits verdeutlichen.

Zu § 27 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens)

- 27.1 Der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 hat im Ertragswertverfahren insbesondere Bedeutung für die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen und Einflussgrößen.
- 27.(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.
- 27.(5).1 Für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens gilt folgendes Ablaufschema:



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

- 27.(5).2 Bei gleichen Ausgangsdaten führen die genannten Verfahrensvarianten zu gleichen Ertragswerten, denn das Ergebnis der Wertermittlung kann nicht von der Wahl einer der drei Verfahrensvarianten abhängig sein.

Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren)

28. Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

$$\text{wobei } AF = q^{-n}$$

vEW	vorläufiger Ertragswert
RE	jährlicher Reinertrag
BW	Bodenwert
LZ	Liegenschaftszinssatz
KF	Kapitalisierungsfaktor
N	Restnutzungsdauer
p	Zinsfuß

Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren)

29. Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

$$\text{wobei } AF = q^{-n}$$

vEW	vorläufiger Ertragswert
RE	jährlicher Reinertrag
KF	Kapitalisierungsfaktor
AF	Abzinsungsfaktor
BW	Bodenwert
LZ	Liegenschaftszinssatz
n	Restnutzungsdauer
p	Zinsfuß

Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren)

- 30.(1).1 Die Formel für das in § 30 geregelte periodische Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE_1 \times AF_1 + RE_2 \times AF_2 + RE_3 \times AF_3 + \dots RE_i \times AF_i + RW \times AF_b$$

$$RW = RE_R \times KF_R + BW \times AF_R$$

$$\text{wobei } AF_{1\dots b} = q^{-1\dots b}$$

$$\text{wobei } AF_b = q^{-b}$$

$$\text{wobei } AF_R = q^{-(n-b)}$$

$$\text{wobei } KFR = \frac{q^{n-b}-1}{q^{n-b} \times (q-1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	vorläufiger Ertragswert
RE _i	Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
RER	Reinertrag der Restperiode
RW	Restwert des Grundstücks (hier ermittelt im vereinfachten Ertragswertverfahren)
BW	Bodenwert
LZ	Liegenschaftszinssatz
AF _i	Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
AF _b	Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum
AF _R	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
KFR	Kapitalisierungsfaktor für die Restperiode (Restperiode = n-b)
i	Periode (z. B. 1 Jahr) innerhalb des Betrachtungszeitraums
p	Zinsfuß
n	Restnutzungsdauer
b	Dauer des Betrachtungszeitraums

30.(1).2 Der Restwert kann neben dem Ertragswertverfahren auch mit Hilfe anderer Wertermittlungsverfahren ermittelt werden.

30.(1).3 Abweichend von den Regelungen zum allgemeinen und zum vereinfachten Ertragswertverfahren ist die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts mit Hilfe des periodischen Ertragswertverfahrens als „Kann“-Vorschrift gestaltet. Damit soll deutlich werden, dass die in § 30 geregelte Vorgehensweise nur eine von weiteren möglichen Vorgehensweisen des periodischen Ertragswertverfahrens beschreibt. Eine weitere Möglichkeit besteht indem der vorläufige Ertragswert ermittelt wird aus der Summe:

- aus dem addierten und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums zuzüglich
- des Restwerts des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag zuzüglich
- des über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwerts.

Der Ermittlung des Restwerts liegt das Ertragswertverfahren zugrunde. Der verwendete Kapitalisierungsfaktor ermittelt sich aus der Differenz aus dem Kapitalisierungsfaktor auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungsfaktor auf der Grundlage des Betrachtungszeitraums.

Für diese Vorgehensweise lautet die Formel:

$$vEW = RE_1 \times q^{-1} + RE_2 \times q^{-2} + RE_3 \times q^{-3} + \dots + RE_i \times q^{-i} + RW \times q^{-i} + BW \times q^{-n}$$

vEW	vorläufiger Ertragswert
RE _i	Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
q ^{-1...-i}	Abzinsungsfaktoren für die einzelnen Perioden wobei q = 1 + LZ
LZ	Liegenschaftszinssatz
i	Periode (Jahr) innerhalb der Betrachtungszeitraums
RW	Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums

$$RW = RE_R \times KFR$$

- 30.(2) Ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums ist die Laufzeit der Miet- bzw. Pachtverträge.

Zu § 31 (Reinertrag; Rohertrag)

- 31.1. Für die Bemessung des Rohertrags sind die Ertragsverhältnisse nach Maßgabe des § 5 Absatz 3 zu ermitteln.

- 31.2 Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt:

- a) Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. Nummer 5.(3).2) zugrunde zu legen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also im Gegensatz zu den besonderen Ertragsverhältnissen nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen. Bei einer erheblichen Abweichung gilt dagegen Buchstabe c.
- b) Bei Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge ist zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden:
 - Bei bestehenden Mietverhältnissen für Wohnraum sind Mieterhöhungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Dabei sind neben vertraglichen Vereinbarungen zur Staffelmiete (§ 557a BGB) und zur Indexmiete (§ 557b BGB) vor allem Mieterhöhungsmöglichkeiten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) zu berücksichtigen. Bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind insbesondere die Vorgaben zur Kappungsgrenze und ggf. vorhandene Kappungsgrenzenverordnungen der Länder zu beachten. Anhaltspunkte für die in diesen Fällen zutreffenden marktüblichen Erträge können z. B. Daten aus Mietspiegeln liefern.
 - Bei Neuvermietung von Wohnraum und von Gewerberaum ist die Marktmiete anzusetzen. Die Marktmiete entspricht der zum Wertermittlungstichtag bei Neuvermietungen für vergleichbare Objekte durchschnittlich (rechtmäßig) erzielbaren Miete. Bei Wohnraum ist, sofern entsprechende Landesverordnungen erlassen worden sind, die sog. „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) zu berücksichtigen.
- c) Liegen besondere Ertragsverhältnisse (s. Nummer 8.(3).1) vor, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln; die entsprechende Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3). Möglichkeiten der Anpassung der tatsächlichen Erträge (Mieterhöhungsmöglichkeiten) sind zu berücksichtigen.

- 31.3 Im periodischen Ertragswertverfahren umfasst der Rohertrag alle innerhalb des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben. Sind die tatsächlichen Erträge nur für einen Teil des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwarten, so sind für die verbleibenden Perioden in der Regel die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Für die Ermittlung des Restwerts, die zum Beispiel im vereinfachten Ertragswertverfahren erfolgen kann, sind als Rohertrag die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

- 31.4 Für vom Eigentümer genutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

- 31.5 Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Zu § 32 (Bewirtschaftungskosten)

- 32.(1).1 Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).
- 32.(1).2 Betriebskosten (Absatz 1 Nummer 4) sind nach § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Bei Wohnraummietverträgen werden sie üblicherweise nach § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB auf den Mieter umgelegt; in diesen Fällen sind sie bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Soweit Betriebskosten nur teilweise umgelegt werden, sind nur die nicht umgelegten Kostenanteile zu berücksichtigen. Die bei dauerhaftem strukturellem Leerstand auch weiterhin anfallenden, sonst üblicherweise vom Mieter zu tragenden Betriebskosten sind jedoch in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
- 32.(3).1 Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für den laufendem Bauunterhalt als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen, soweit sie vom Eigentümer zu tragen sind.
- 32.(3).2 Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Aufwendungen, die auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- 32.(4) Die Einschätzung des Mietausfallwagnisses für ein einzelnes Wertermittlungsobjekt hängt von mehreren z. T. sehr individuellen Faktoren ab, die sich auch in kurzer Zeit ändern können. Für den Ansatz im Rahmen der Wertermittlung ist aus diesem Grund ein durchschnittliches Risiko zu ermitteln, welches zudem auch die genannten weiteren Gegebenheiten berücksichtigt. In der Regel bestehen für dessen Ermittlung keine tatsächlichen Anhaltspunkte. Dauerhafter struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst (zu den Betriebskosten in diesen Fällen s. Nummer 32.(1).2).

Zu § 33 (Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)

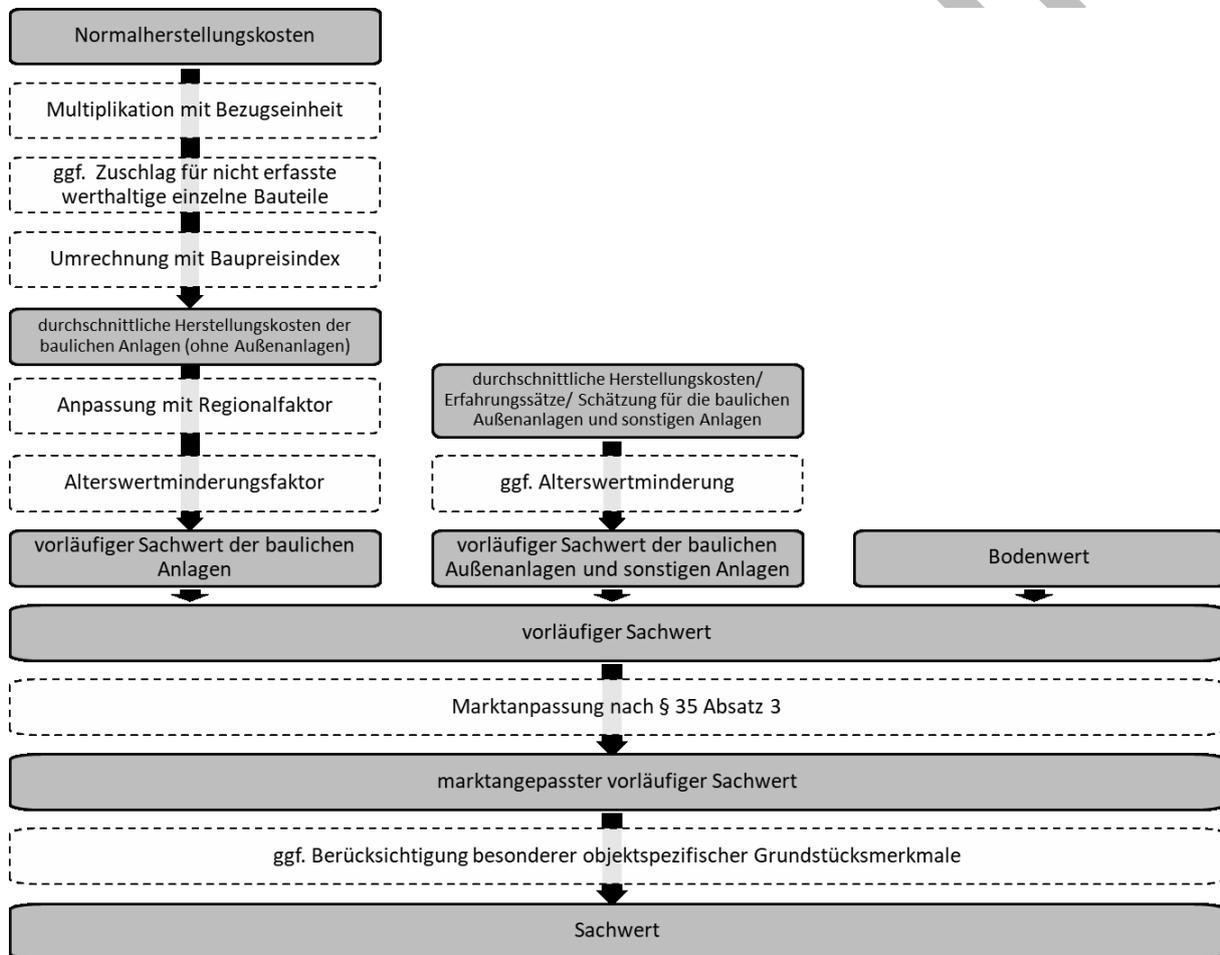
- 33.1 Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 2 und § 12 Absatz 6). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).
- 33.2 Insbesondere bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls sachverständig anzupassen.
- 33.3 In Anwendung des § 9 Absatz 3 Satz 2 kann der anzusetzende Liegenschaftszinssatz ausnahmsweise geschätzt werden.

Zu § 34 (Barwertfaktor)

- 34.1 Es ist zu beachten, dass die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Zeitrentenbarwertfaktor erfolgt. Dies gilt ungeachtet dessen, dass in der Praxis eine monatlich vorschüssige Zahlungsweise üblich ist.
- 34.2 Die sich unter Anwendung der Formel in § 34 Absatz 2 ergebenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich in Anhang 6.
- 34.3 Die sich unter Anwendung der Formel in § 34 Absatz 3 ergebenden Barwertfaktoren für die Abzinsung finden sich in Anhang 7.
- 34.4 Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellierten Werten der Anhänge 6 und 7 um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung der Anhänge abweichende Ergebnisse gegenüber digital ermittelten Daten ergeben.

Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens)

- 35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



- 35.2 Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39) zu multiplizieren. Die Markt Anpassung mittels Sachwertfaktoren ist im Sachwertverfahren stets durchzuführen. Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Markt Anpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse auch bei einer Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 nicht ausreichend abbildet.

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

- 36.(2).1 Durchschnittliche Herstellungskosten dienen als Ausgangswerte für die Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen, die nach Art und Standard den zu bewertenden baulichen Anlagen entsprechen. Insbesondere bei älteren baulichen Anlagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktionskosten zu verstehen. Die durchschnittlichen Herstellungskosten können nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden.
- 36.(2).2 Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) sind bei der Wertermittlung dieselben durchschnittlichen Herstellungskosten zugrunde zu legen, die der Ermittlung des verwendeten Sachwertfaktors zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m Anlage 4).
- 36.(2).3 Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der Normalherstellungskosten ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.
- 36.(2).4 Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der Normalherstellungskostender Anlage 6 ist zu berücksichtigen.
- 36.(2).5 Beispiel: Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird.

Daten des Beispiels:

Freistehendes Einfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag	15. Februar 2020
Kostenkennwert aus den Tabellen der NHK 2010 Gebäudeart 1.01, Standardstufe 4; Basisjahr der NHK 2010 = 2010	1005 €/ m ² BGF
durchschnittlicher Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) für das Jahr 2010; Basisjahr = 2015	90,1
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zum Wertermittlungsstichtag 15. Februar 2020; Basisjahr = 2015	115,7

$$\frac{\text{Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Basisjahr 2015= 100}} \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\frac{\text{durchschnittlicher Baupreisindex für das Jahr 2010}}{\text{Basisjahr 2015=100}}$$

$$= \frac{115,7}{90,1} \times 1005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} = 1290 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\frac{\text{Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Basisjahr 2015 = 100}}$$

$$\frac{\text{durchschnittlicher Baupreisindex für das Jahr 2010}}{\text{Basisjahr 2015 = 100}}$$

- 36.(3).1 Mit dem Regionalfaktor erfolgt eine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten um außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren zu vermeiden. Anders als der weitergehende Wortlaut des bisherigen § 36 Absatz 3 suggeriert, sollen die Regionalfaktoren der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen.
- 36.(3).2 Der Regionalfaktor kann auch auf den Wert 1.0 festgelegt werden.

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

- 37.1 Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.
- 37.2 Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2).

Zu § 38 (Alterswertminderungsfaktor)

- 38.1 Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

- 38.2 Die sich unter Anwendung von § 38 ergebenden linearen Alterswertminderungsfaktoren finden sich in Anhang 8. Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellierten Werten des Anhangs 8 um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung des Anhangs abweichende Ergebnisse gegenüber digital ermittelten Daten ergeben.
- 38.3 Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage eines anderen Modells für die Alterswertminderung ermittelt wurde, ist diese Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Absatz 2) auch bei der Wertermittlung anzusetzen

Zu § 39 (Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor)

39. Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 3) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten

Daten zu beachten (§ 10 Absatz 1 Satz 2 und § 12 Absatz 6). Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lagen. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Sachwertfaktor nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).

Zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung)

- 40.(1).1 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale wird auf Nummer 9.(1).2 verwiesen.
- 40.(1).2 Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke sind die den Bodenwert betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Regel nicht im Rahmen der Bodenwertermittlung, sondern erst am Ende des Wertermittlungsverfahrens für das bebaute Grundstück zu berücksichtigen.
- 40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser Werteeinfluss zusätzlich zum des Bodenwerts zu berücksichtigen. Im Sachwertverfahren kann ein entsprechender Werteeinfluss im vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37) berücksichtigt werden. Im Übrigen kommt insbesondere eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Betracht.
- 40.(5).1 Zur erheblichen Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung (Absatz 5 Nummer 1):
- a) Abweichung bei der Art der Nutzung
 - aa) Eine ggf. den Bodenwert beeinflussende Abweichung von der bauplanungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung kann beispielsweise bei Vorgaben des Denkmalschutzes oder dann vorliegen, wenn der Bebauungsplan geändert wurde und eine bestehende bauliche Anlage bei Neuerrichtung unzulässig wäre und lediglich Bestandsschutz genießt, weshalb sie z. B. nur noch in begrenztem Umfang erweitert oder erneuert werden kann.
 - bb) Eine von der ortsüblichen, lagetypischen Art der Nutzung abweichende zulässige Nutzung ist im Bodenwert zu berücksichtigen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr für derartige Objekte entspricht.
 - b) Abweichung beim Maß der Nutzung
 - aa) Bei einer erheblichen Unterausnutzung gilt Folgendes:
 - Ist eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst.
 - Ist eine Anpassung rechtlich und tatsächlich nicht möglich (z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes) oder ist sie unwirtschaftlich, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 (vgl. Nummer 8.(3).3 Buchstabe a).
 - Ist eine Freilegung vorübergehend oder dauerhaft ausgeschlossen, gilt § 43.

- bb) Im Fall einer erheblichen Überausnutzung ist zu prüfen, ob die Überausnutzung nur für einen vorübergehenden Zeitraum oder auf Dauer vorliegt. Liegt die Überausnutzung auf Dauer vor, ist der nutzungsabhängige Bodenwert (§ 43) anzusetzen. Andernfalls ist der Wertunterschied über die restliche Nutzungsdauer kapitalisiert zu berücksichtigen.

40.(5).2 Zu vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich (§ 40 Absatz 5 Nummer 2):

- a) Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Grundstücke kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie besonderer Lagemerkmale (z. B. Entfernung zur Ortslage), der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße ermittelt werden.
- b) Liquidationsobjekte auf Grundstücken im Außenbereich beeinflussen in der Regel nicht den Bodenwert, sondern den Verfahrenswert. Es gelten die Ausführungen in Nummer 8.(3).3.

Zu § 41 (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße)

- 41.1. Insbesondere wenn sich eine erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße nicht mehr sachgerecht mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen lässt (vgl. Nummer 9.(1).2), ist nur die übliche Grundstücksgröße der Bodenwertermittlung zugrunde zu legen und der Wert der darüberhinausgehenden (ggf. fiktiven) Teilfläche als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
- 41.2. Bei den Teilflächen kann es sich z. B. um selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder um Teilflächen handeln, die eine abweichende Nutzbarkeit aufweisen oder um eine fiktive Teilfläche. Eine selbstständig genutzte oder nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Eine selbstständige Bebaubarkeit ist nicht erforderlich. Eine abweichende Nutzbarkeit kann beispielsweise vorliegen, wenn die Teilflächen an einem Hang liegen oder wenn sie aufgrund ihrer Entfernung zu einem Wohnhaus nicht mehr als Hausgarten, sondern zum Beispiel als geringerwertige Streuobstwiese genutzt werden.
- 41.3. Teilflächen können gegebenenfalls unterschiedliche Grundstücksqualitäten (z. B. Gartenland, Vorder- und Hinterland) aufweisen.

Zu § 42 (Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland)

42. Kosten der Baureifmachung sind insbesondere
- Kosten für die Erschließung,
 - Kosten für Maßnahmen, die nach § 11 BauGB zulässiger Weise vereinbart werden können,
 - Kosten für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen,
 - Kosten für den Rückbau von nicht nachnutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Zu § 43 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)

- 43.1 § 43 zielt auf Fälle, in denen bei Grundstücken mit Liquidationsobjekten (zum Begriff s. Nummer 8.(3).3 Buchstabe a) keine alsbaldige Freilegung ansteht. Während nämlich Liquidationsobjekte, die zur alsbaldigen Freistellung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei Ermittlung des Verfahrenswerts, nicht aber bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen sind, kommt es in den Fällen der von § 43 erfassten aufgeschobenen Freilegung oder des dauerhaften Ausschlusses der Freilegung zu einer Beeinflussung des Bodenwerts.
- 43.2 Die rechtliche Zulässigkeit einer Freilegung kann z. B. durch Vorgaben des Denkmalschutzes entfallen. In diesem Fall ist auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen.

Zu § 44 (Gemeinbedarfsflächen)

- 44.1 Bleibende Gemeinbedarfsflächen:
- a) Für bleibende Gemeinbedarfsflächen gelten folgende Bewertungsgrundsätze:
- aa) Der Wert einer bleibenden Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll (z. B. Konversionsflächen), bemisst sich vorbehaltlich des unter Buchstabe cc geregelten Falles nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z. B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergeben würde (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Bei einem Wechsel der Gemeinbedarfsbestimmung ist als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt zugrunde zu legen, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbindung von der weiteren Entwicklung des Grundstückszustands ausgeschlossen worden wäre.
- bb) Wertänderungen, insbesondere Wertverbesserungen auf Grund von Erschließungsmaßnahmen, die der "weichende" Eigentümer durchgeführt oder durch entsprechende Beiträge entgolten hat, sind zu berücksichtigen, soweit sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der künftigen Gemeinbedarfsnutzung dienlich sein können.
- cc) Soweit Gemeinbedarfsflächen ausnahmsweise einen nicht unwesentlichen nachhaltigen Ertrag bringen, kann der Wert auf der Grundlage des Reinertrags ermittelt werden. Öffentliche Gebühren sind nicht als Erträge zu berücksichtigen.
- b) Ist Ersatzbeschaffung geboten, so sind anstelle des Verkehrswerts der in Anspruch genommenen Fläche die notwendigen Kosten eines etwa bereitgestellten Grundstücks im Rahmen gleichartiger, gleichwertiger, u. U. auch fiktiver Maßnahmen zugrunde zu legen. Gesetzliche Bestimmungen über den Umfang der Ersatzbeschaffung sind zu berücksichtigen, Vor- und Nachteile sind auszugleichen.
- c) Im Gemeingebrauch befindliche Gemeinbedarfsflächen sind im Übrigen nicht zu bewerten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen. Dies gilt vor allem bei Gemeinbedarfsflächen, die nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten

bleiben. Soweit keine derartigen Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbeitrag in Ansatz zu bringen (z. B. bei im Gemeingebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken). Dienen Grundstücke oder Grundstücksteile dem Gemeinbedarf, ohne dass die Eigentums- und Entschädigungsfragen geregelt worden sind, ist allerdings vorab zu klären, ob ein Anspruch auf Entschädigung besteht, der ggf. nach Nummer 44.3 zu behandeln ist. Entscheidend ist die nach Landesrecht und nach Ortssatzung mögliche unterschiedliche Regelung.

44.2 Abgehende Gemeinbedarfsflächen:

- a) Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Verkehrswert derartiger Flächen die sich nach dem Planungsrecht ergebende oder –unter Berücksichtigung der Wartezeit zu erwartende -Nutzungsmöglichkeit maßgebend.
- b) Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen (z. B. Aufwendungen infolge Abbruchs des Straßenkörpers, Rekultivierung).

44.3 Künftige Gemeinbedarfsflächen:

- a) Der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich, sofern bundes- oder landesrechtlich eine Enteignungsgrundlage besteht, nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt zugrunde zu legen, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbindung von der weiteren Entwicklung des Grundstückszustands ausgeschlossen worden ist (enteignungsrechtliche Vorwirkung).
- b) Wird bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder bei freihändigem Erwerb zur Vermeidung einer Enteignung neben dem Rechtsverlust (§ 95 BauGB) auch die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 BauGB) ermittelt, sollen beide voneinander abgegrenzt werden.
- c) Die Ausführungen nach den Buchstaben a und b gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen. Bei Abtretung von Gemeinbedarfs-Teilflächen für Zwecke des Gemeinbedarfs vgl. Nummer 44.4.

44.4 Gemeinbedarfs-Teilflächen:

- a) Gemeinbedarfs-Teilflächen im Sinne der folgenden Ausführungen sind in der Regel unselbstständige Flächen, die aus einer wirtschaftlichen Einheit abgetrennt und einer anderweitigen Zweckbestimmung, insbesondere dem Gemeinbedarf zugeführt werden sollen. Dazu gehören Vorgarten-, Vorderland-, Seiten- und Hinterlandflächen; sie können bebaut oder nicht bebaut, bebaubar, beschränkt bebaubar oder nicht bebaubar sein.
- b) Bei der Ermittlung des Werts der Gemeinbedarfs-Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren; dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen kommen die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht. Die Vorschriften der in den §§ 23 bis 39 geregelten Verfahren sind entsprechend zu berücksichtigen.

- c) Werden mit der Inanspruchnahme von Teilflächen Gebäude, Außenanlagen oder besondere Betriebseinrichtungen betroffen, so sind deren Wertanteile nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit das Vorhandensein von Außenanlagen (z. B. Aufwuchs) den Wert des Grundstücks beeinflusst. Andere Vermögensnachteile (z. B. § 96 BauGB), soweit sie bei der Wertermittlung nach den folgenden Nummern nicht berücksichtigt sind, müssen im Rahmen oder zur Abwendung der Enteignung ggf. gesondert erfasst werden. Das gleiche gilt für Vermögensvorteile, die bei Abtretung der Teilfläche entstehen (z. B. § 93 Absatz. 3 BauGB); ggf. können Vor- und Nachteile gleichzeitig ermittelt und miteinander ausgeglichen werden.
- d) Werden Gemeinbedarfs-Teilflächen eines unbebauten Grundstücks in Anspruch genommen und ändert sich dabei die relative Bebaubarkeit (rechnerische Bebaubarkeit in m²) des Restgrundstücks gegenüber der des ursprünglichen Grundstücks, z. B. infolge einer Verminderung durch rückwärtige Baulinien oder Abstandsflächen, so ist der Wert der Teilfläche nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. In geeigneten Fällen, etwa wenn ein Grundstück baurechtlich nicht notwendige Freiflächen enthält, kann dies nach der Verschiebemethode erfolgen; hierbei kann z. B. der Bodenwert des rückwärtigen Grundstücksteils maßgebend für die zu beurteilende Teilfläche (Vorland) sein. Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Werts der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden. Ändert sich die relative Bebaubarkeit nicht, so ist für die Teilfläche in der Regel der Durchschnittswert der ungeteilten Fläche maßgebend.
- e) Dienen Gemeinbedarfs-Teilflächen bereits seit Jahrzehnten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ohne dass die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, so ist Nummer 44.1 Buchstabe c anzuwenden.
- f) Bei der Ermittlung des Werts der Gemeinbedarfs-Teilflächen bzw. der Wertminderung bebauter Grundstücke in Folge des Entzugs einer Teilfläche finden die vorstehenden Grundsätze entsprechende Anwendung. Hierbei ist jedoch die Funktion der Gemeinbedarfs-Teilfläche für das bebaute Grundstück - insbesondere eine bisherige Schutzfunktion als Vorgarten - angemessen zu berücksichtigen. Soweit die bauliche Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme der Teilfläche beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung erst nach Beseitigung des Gebäudes eintritt, ist dem unter Beachtung der Restnutzungsdauer Rechnung zu tragen (Gegenwartswert einer erst zukünftig wirksam werdenden Beeinträchtigung).
- g) Für Gemeinbedarfs-Teilflächen, die eine zugelassene selbstständige Nutzung aufweisen, z. B. Aufstellung von Schaukästen, Automaten u.a.m., ist in der Regel der auf den Ertragsverhältnissen beruhende Wert maßgebend.

Zu § 45 (Wasserflächen)

- 45.1 Wasserflächen sind die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen. Die Abgrenzung der Gewässer gegen ihre Ufer richtet sich nach den wasserrechtlichen Vorschriften. Zugrunde zu legen ist in der Regel die zuletzt festgestellte Uferlinie, bei staugeregelten Flüssen und Kanälen die Wasserlinie bei Normalstau. Zu den Wasserflächen zählen z. B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile. Auskunft über den Verlauf der Begrenzungslinien erteilen die zuständigen Stellen, z. B. die Wasserbehörden.
- 45.2 Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche. In diesem Fall ist der Verkehrswert der Wasserfläche ein mit sachverständigem Ermessen ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land. Die Höhe dieses Vomhundertsatzes

bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche.

- 45.3 Wenn kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Wasser- und Landflächen besteht, bilden Vergleichspreise die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts der Wasserfläche.
- 45.4 Bei ertragsorientierten Nutzungen, wie z. B. Häfen und Fischteichen, kann der Verkehrswert der Wasserfläche aus dem daraus erzielten Ertrag ermittelt werden.
- 45.5 Für die Ermittlung des Werts von Anlagen, wie beispielsweise Uferbefestigungen, kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Aufwendungen des Gewässereigentümers für Ausbau und Unterhaltung bleiben im Regelfall außer Betracht.
- 45.6 Selbstständige Fischereirechte, Berechtigungen zur Gewinnung von Bodenschätzen und vergleichbare Berechtigungen sind gesondert zu werten, wenn sie mit dem Verkehrswert der Wasserfläche nicht abgegolten sind.

Zu § 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen)

- 46.(1) Ob grundstücksbezogene Rechte und Belastungen einen Werteeinfluss haben, ist in jedem Wertermittlungsfall gesondert festzustellen. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.
- 46.(2).1 Grundstücksgleiche Rechte sind Rechte, die in ihrer Ausgestaltung dem Eigentum am Grundstück gleichkommen, eine möglichst unbeschränkte Herrschaftsbefugnis verleihen und im Grundbuch oder einem vergleichbaren öffentlichen Buch eingetragen sind. Von besonderer Bedeutung ist das Erbbaurecht (siehe Erbbaurechtsgesetz).
- 46.(2).2 Beschränkte dingliche Rechte gewähren dem Rechtsinhaber einen beschränkten rechtlichen Zugriff auf ein Grundstück. Sie sind im Grundbuch eingetragen. Zu den beschränkten dinglichen Rechten zählen Nutzungsrechte, Verwertungsrechte und Erwerbsrechte:
- a) Nutzungsrechte
 - Grunddienstbarkeit (§§ 1018 – 1029 BGB).
 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 – 1093 BGB).
 - Nießbrauch (§§ 1030 – 1089 BGB).
 - Dauerwohn- und das Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG).
 - b) Verwertungsrechte
 - Reallast (§§ 1105 ff. BGB).
 - Grundpfandrechte (Hypotheken (§§ 1133 – 1190 BGB), Grundschulden (§§ 1191 bis 1198 BGB), Rentenschulden (§§ 1199 – 1203 BGB)) werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks grundsätzlich nicht berücksichtigt. Ggf. können sie die Höhe des Kaufpreises beeinflussen.
 - c) Erwerbsrechte
 - Zu den Erwerbsrechten zählen z. B. das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB) und die Vormerkung (883 ff. BGB).

Nicht alle beschränkten dinglichen Rechte haben auch einen Werteeinfluss.

- 46.(2).3 Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten. Sie sind in der Regel im Baulastenverzeichnis aufgeführt.
- 46.(2).4 Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums gibt es in Form
- a) von privatrechtlichen Nachbarrechtsbeschränkungen, insbesondere Überbau (§§ 912 bis 916 BGB) und Notwegrecht (§ 917 BGB), oder
 - b) in Form von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, wie z. B. im Baurecht, im Denkmalschutzrecht, im Bodenschutzrecht, im Wasserrecht und im Naturschutzrecht.
- Privatrechtliche Beschränkungen ergeben sich nur ausnahmsweise, öffentlich-rechtliche Beschränkungen dagegen häufig aus öffentlichen, zum Teil online einsehbaren Verzeichnissen (z. B. Altlastenkataster, Denkmalliste, Karte der Überschwemmungsgebiete).
- 46.(2).5 Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen sind vertragliche und sonstige Vorgaben, die Einfluss insbesondere auf die Ertragsverhältnisse haben können. Hierzu können z. B. Mietbindungen und Belegungsbindungen gehören, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder einer sonstigen Wohnraumförderung dem Verfügungsberechtigten auferlegt werden. Wenn miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen nicht nur vereinzelt, sondern in einer gewissen Häufigkeit auftreten, bietet es sich an, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Dies gilt insbesondere für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist.
- 46.(2).6 Nicht dinglich gesicherte, schuldrechtliche Ansprüche haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sofern sie nicht auch einen Erwerber binden (zum Beispiel § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete).

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

- 47.1 Die wirtschaftlichen Vorteile des Rechts (§ 47 Absatz 3 Nummer 1, Absatz 4 Nummer 2, Absatz 5) bestimmen sich aus der tatsächlich vorhandenen oder der absehbaren Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Sie können sich beispielsweise ergeben
- beim Wohnungsrecht aus den ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten oder Pachten;
 - beim Nießbrauch aus den aus dem Grundstück zustehenden Erträgen und
- 47.2 Die wirtschaftlichen Nachteile der Belastung (§ 47 Absatz 3 Nummer 1, Absatz 4 Nummer 2, Absatz 5) folgen aus der durch das Recht ermöglichten Beeinträchtigung des Grundstücks, die sich wiederum bestimmt aus der tatsächlich vorhandenen oder der absehbaren Inanspruchnahme des Grundstücks innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Sie können sich beispielsweise aus entgangenen Mieten oder Pachten und weiteren Aufwendungen ergeben.
- 47.3 Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z. B. Erbbauzins, Wegerechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des be-

günstigen oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist sie z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich die Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.

- 47.4 Bei Rechten, deren Ausübung räumlich begrenzt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wege-rechte.
- 47.5 Wird die Bebaubarkeit durch das Recht eingeschränkt (z. B. durch ein Aussichts-recht) oder ermöglicht (z. B. durch ein Wegerecht), ist für die Ermittlung des Grund-stückswertes der durch das Recht geänderte Grundstückszustand maßgebend.
- 47.6 Auch bei einer fehlenden faktischen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch) mit einer Wertminde-rung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).
- 47.7 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Inhaber des Rechts zu tra-genden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.
- 47.8 Nähere Hinweise zur Wertermittlung sowie Beispielrechnungen finden sich
- a) zum Nießbrauch und Wohnungsrecht in Anhang 9,
 - b) zu Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Anhang 10,
 - c) zum Überbau in Anhang 11.
- 47.(4) § 47 Absatz 4 ist eine allgemeine Regelung für Rechte und Belastungen. § 47 Ab-satz 4 Nummer 1 wird im Regelfall nur beim Erbbaurecht anwendbar sein.
- 47.(5) Der Ermittlung des Werteeinflusses oder des Werts des Rechts oder der Belastung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten entspricht.

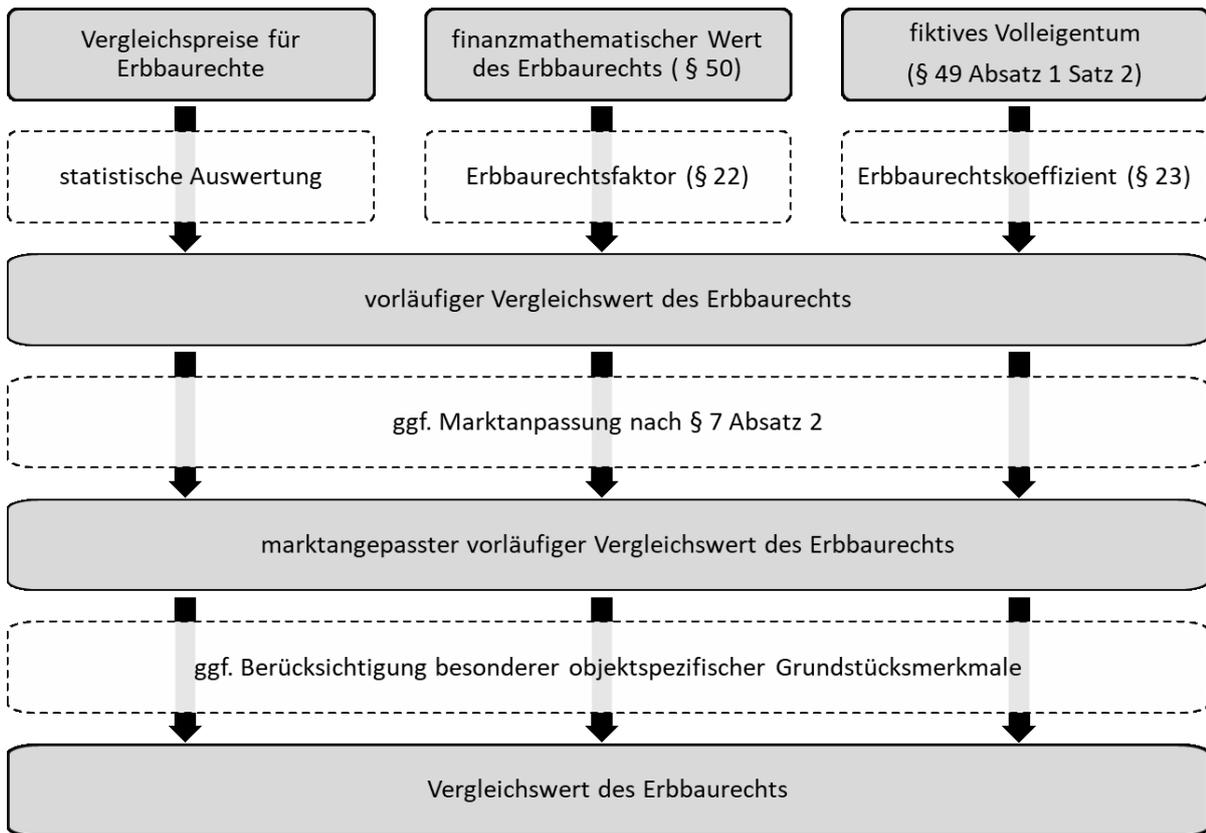
Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)

- 48.1 Zu den zu berücksichtigenden vertraglichen Vereinbarungen zählen insbesondere
- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungs-möglichkeiten,
 - die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
 - eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung für die baulichen Anlagen
 - die Regelungen zum Heimfall.
- 48.2 Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist regelmäßig zu entschädigen, so-weit eine Entschädigung nicht vertraglich ausgeschlossen ist (§ 27 Absatz 1 Erb-bauRG). Ist das Erbbaurecht zur „Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbe-mittelter Bevölkerungskreise“, so muss die Entschädigung nach § 27 Absatz 2 Erb-bauRG mindestens zwei Drittel des Wertes betragen, den die Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts haben). Zur Berechnung des Werts siehe Nummer 50.5.

- 48.3 Werteeinflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen sind gesondert zu berücksichtigen (wie z. B. fehlende Wertsicherungsklauseln, der Ausschluss der Anpassung des Erbbauzinses oder sonstige besondere vertragliche Bindungen wie z.B. Bau- und Nutzungsbeschränkungen).
- 48.4 Bei Erbbaurechten, die Wohnzwecken dienen, sind Erhöhungen des Erbbauzinses begrenzt auf die seit Vertragsbeginn eingetretenen Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 9a ErbbauRG), d. h. dem Mittel der Veränderungen des Verbraucherpreisindex und des Einkommensindex; die Berücksichtigung von Änderungen der allgemeinen Bodenwertverhältnisse ist ausgeschlossen.
- 48.5 Fehlt eine Wertsicherungsklausel, kann aufgrund des Kaufkraftschwunds bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehen. Ein entsprechender Anspruch wird nach der Rechtsprechung erst angenommen, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erbbauzinsanpassung (bzw. seit Vertragsbeginn, wenn der ursprüngliche Erbbauzins noch nicht angepasst wurde) um mehr als 150 % gestiegen ist; dies entspricht einem Kaufkraftschwund von 60%.
- 48.5 Soweit ein Grundstück bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bebaut war, ist zu prüfen, ob dieser Umstand ggf. bereits durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt wurde.

Zu § 49 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht)

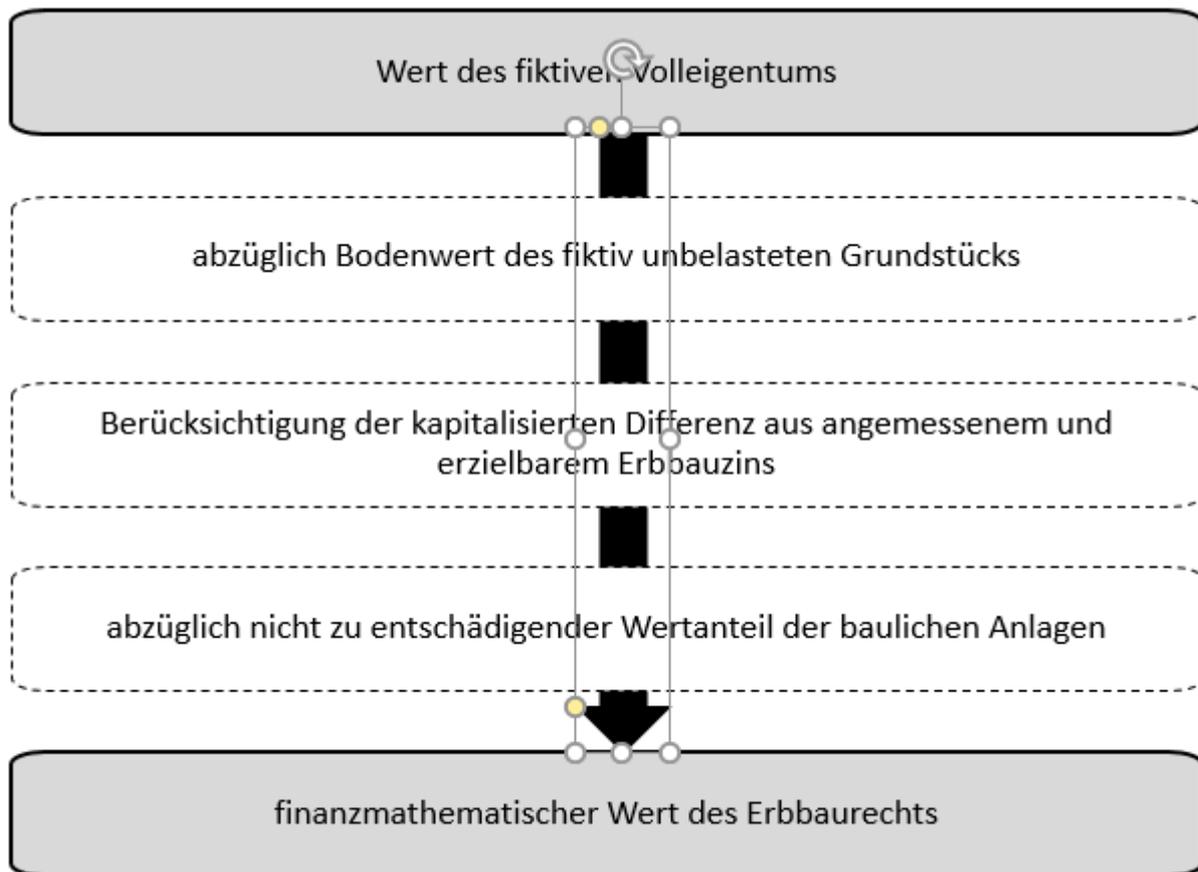
- 49.1 Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks zunächst ohne die Berücksichtigung des Erbbaurechts. Dabei kann der Wert des Grundstücks nach Maßgabe des § 6 Absatz 1 insbesondere mit Hilfe des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens ermittelt werden. Als Wert des fiktiven Volleigentums ist der jeweils entsprechende marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags oder Sachwert anzusetzen; das bedeutet, dass nicht nur das Erbbaurecht, sondern auch alle weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hier zunächst nicht berücksichtigt werden. Durch den Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt.
- 49.2 Im Einzelfall können die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtsfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts insbesondere zur Berücksichtigung der besonderen vertraglichen Vereinbarungen anzupassen sein (objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient).
- 49.3 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaurechtsfaktor bzw. der Erbbaurechtskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.
- 49.4 Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht, Verfahrensvarianten



3. Entwurf

Zu § 50 (Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht)

50.1 Ablaufschema: finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht



- 50.2 Ist ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar, kann es unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität sachgemäß sein, zur Bestimmung des marktüblichen jährlichen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
- 50.3 Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der Wertvorteil des Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich dadurch ergibt, dass der tatsächlich gezahlte Erbbauzins in der Regel geringer ist, als der, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre. Dies betrifft Erbbaurechte die für eine Wohnnutzung bestellt wurden, weil bei denen eine Anpassung des Erbbauzinsses nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und nicht aber entsprechend der Entwicklung der Bodenwerte erfolgen kann (vgl. § 9a Absatz 1 Satz 2 ErbbauRG).
- 50.4 Bei der Wertermittlung sind für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde lagen.
- 50.5 Im Regelfall wird der Kapitalisierung nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Variante 1 der angemessene Erbbauzinssatz zugrunde gelegt.
- 50.6 Für die nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Variante 2 ausnahmsweise mögliche Kapitalisierung können unterschiedliche Zinssätze verwendet werden. In diesen Fällen kann die Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins aus der Differenz der jeweiligen Barwerte ermittelt werden. Dabei können für die Kapitalisierung des angemessenen Erbbauzinsses der angemessene Erbbauzinssatz und für

die Kapitalisierung des erzielbaren Erbbauzinses der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt werden.

50.7 Der Abzinsung nach § 50 Absatz 2 Satz 2 soll der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum zugrunde gelegt werden.

50.5 Zur Ermittlung des nach § 50 Absatz 2 Satz 2 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Differenz aus dem Verkehrswerten des bebauten und des fiktiv unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Dabei ist die verbleibende Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf sowie bei der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen.

50.6 Beispielrechnungen zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts siehe Anhang 12

Zu § 51 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück)

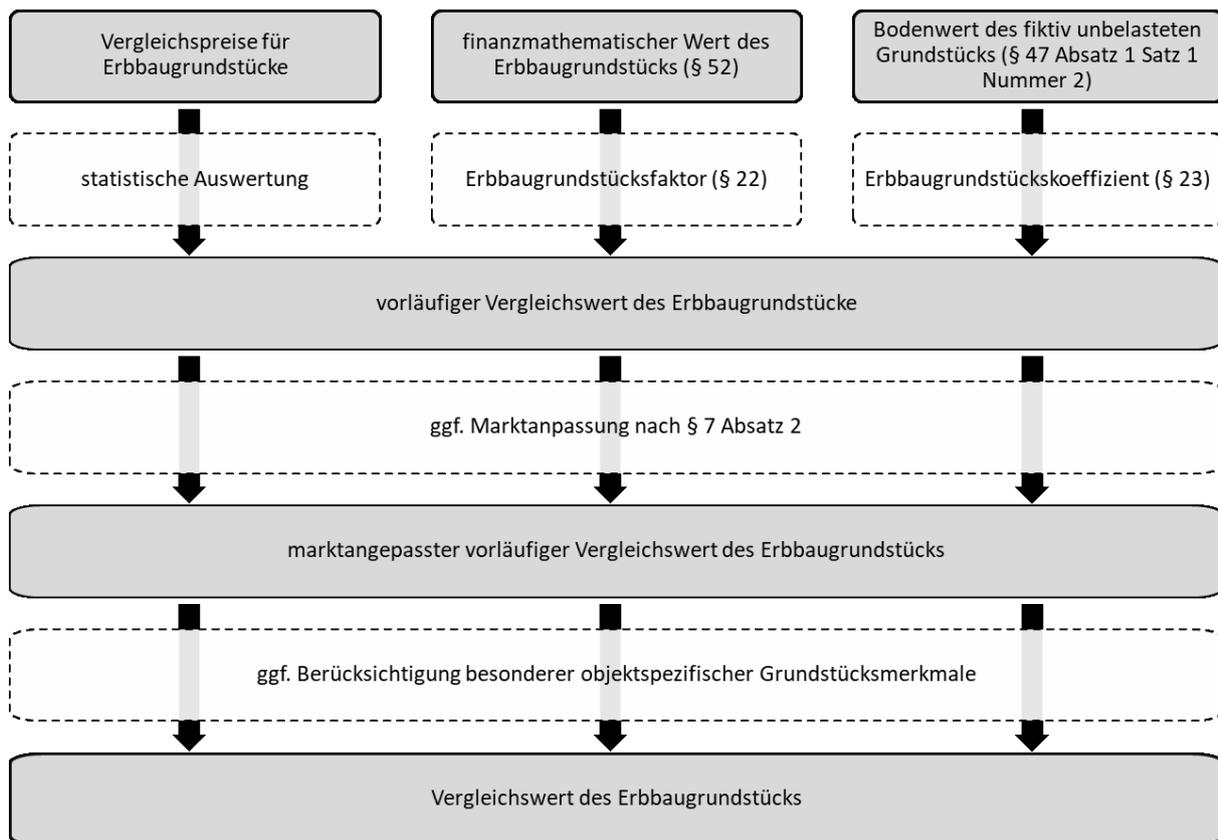
51.1 Bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Mit dem Ansatz des fiktiv unbelasteten Bodenwerts sind die allg. Wertverhältnisse bereits berücksichtigt.

51.2 Im Einzelfall können die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaugrundstücksfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts insbesondere zur Berücksichtigung der besonderen vertraglichen Vereinbarungen anzupassen sein (objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient). Insbesondere bei der Ermittlung der Erbbaugrundstückskoeffizienten sollten die unterschiedlichen Werteinflüssen aus dem Erbbaurecht zu einer entsprechenden Differenzierung der Erbbaugrundstückskoeffizienten führen.

51.3 Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel), sind zusätzlich zum Erbbaugrundstücksfaktor zu berücksichtigen.

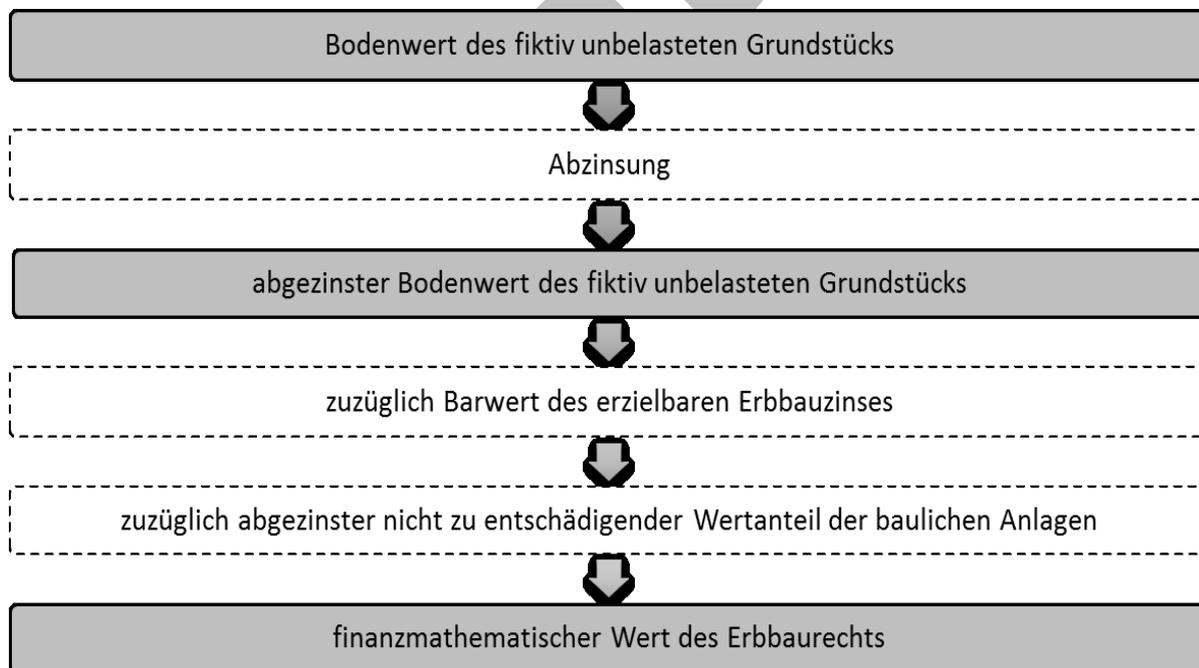
51.4 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaugrundstücksfaktor bzw. der Erbbaugrundstückskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.

51.5 Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück, Verfahrensvarianten



Zu § 52 (Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück)

52.1 Ablaufschema: finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück



52.2 Bei der Ermittlung des nach § 52 Absatz 2 Satz 2 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen sind die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf und der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen.

52.3 Bei der Wertermittlung sind für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors zugrunde lagen.

Wenn der Gutachterausschuss keine Erbbaugrundstücksfaktoren veröffentlicht hat, können

- a) für die Abzinsung nach § 52 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum und
- b) für die Kapitalisierung nach § 52 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der angemessene Erbbauzinssatz.

herangezogen werden.

52.4 Beispielrechnungen zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks siehe Anhang 12

Zu § 53 (Übergangsregelungen)

53.(1) § 53 Absatz 1 stellt klar, dass es für die Eröffnung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht auf den Wertermittlungstichtag, sondern auf die Gutachtenerstellung ankommt. Dies wurde ausdrücklich geregelt, da die Rechtsprechung zur Vorläuferverordnung zum Teil eine andere Ansicht vertreten hat. Dass für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab dem 1. Januar 2022 die geltende Immobilienwertermittlungsverordnung gilt, ergibt sich aus § 54 und bedurfte keiner gesonderten Klarstellung im Verordnungstext.

53.(2) Die Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer trägt dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31. Dezember 2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4 ImmoWertV) in Kraft gesetzt sein soll. § 54 Absatz 2 ermöglicht es, zur Vermeidung mehrfacher Modelländerungen bis zum 31. Dezember 2024 von den Vorgaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer in § 12 Absatz 5 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 und 2 abzuweichen.

Zu Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer)

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

3. Entwurf

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

II.1 Anlage 2 ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

II.2 Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

- a) aufgrund einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
- b) aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad (Tabelle 2).

Die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad nach Tabelle 2 kommt dann in Frage, wenn detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, so dass sich eine Punktzahl anhand der Punktetabelle (Tabelle 1) nicht präzise ermitteln lässt. Durch sachverständige Einschätzung kann 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.

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Tabelle 1:

Modernisierungselement	Bis-ca.-5-Jahre zurück	Bis-ca.-10-Jahre zurück	Bis-ca.-15-Jahre zurück	Bis-ca.-20-Jahre zurück
Dacherneuerung-inkl.- Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung-der- Fenster-und-Türen	2	2	1	0
Modernisierung-der- Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung-der- Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung-der- Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung-der-Bäder	2	1	0	0
Modernisierung-des- Innenausbau	2	2	2	1
Wesentliche-Verbesserung- der-Grundrissgestaltung*	1-bis-2			

*-grundsätzlich-zeitunabhängig;-z.B.-Badeinbau,-Beseitigung-gefangener-Räume,-
Verkehrsflächenoptimierung-(nicht-dazu-gehört-der-Ausbau-des-Dachgeschosses)

II.4 Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer können alternativ die Formel nach II.2 unter Berücksichtigung der in der Tabelle 3 vorgegebenen Werte für die

Variablen a, b und c oder die Tabellen in Anhang 3 für unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern angewendet werden.

- II.5 In Anhang 3 sind nur Tabellen für Gesamtnutzungsdauern enthalten, die auch in Anlage 1 aufgeführt werden. Im Übrigen, z. B. wenn die Gebäudeart nicht in der Tabelle 1 aufgeführt ist, wird die verlängerten Restnutzungsdauer nach der Formel unter Nummer II.2 der Anlage 2 ermittelt.
- II.6 Bei einer Kernsanierung wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder instand zu setzen. Kernsanierungen können insbesondere angenommen werden bei kompletter Erneuerung der Dacheindeckung, der Innenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der nichttragenden Bestandteile der Außenwände bei Fachwerk, der Fassade, der Innenwandbeschichtung, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern die Leitungen nach Erneuerung technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein.
- II.7 Bei Vorliegen einer Kernsanierung (siehe Nummer II.6) ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigten, der bei einer kompletten Kernsanierung regelmäßig 10% der Gesamtnutzungsdauer beträgt.
- II.8 Die Restnutzungsdauer kann bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist ein fiktives Alter zugrunde zu legen. Das der Ermittlung des fiktiven Alters zugrunde liegende fiktive Baujahr wird aus dem Jahr der Kernsanierung gemindert um 10% der Gesamtnutzungsdauer abgeleitet. Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen. Folgende Beispiele verdeutlichen die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten:

a) Beispiel 1

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Baujahr 1890,
vollständig kernsaniert im Jahr 2010,

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Baujahr	$2010 - (10\% \text{ von } 80) = 2002$
fiktives Alter	$2015 - 2002 = 13 \text{ Jahre}$
Restnutzungsdauer bei 80 Jahren GND und 13 Jahren fiktivem Alter	$80 - 13 = 67 \text{ Jahre}$

b) Beispiel 2

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Baujahr 1890,
a) vollständig kernsaniert im Jahr 1989,
b) im Jahr 2012 wieder modernisiert,
Modernisierungspunkte: 8

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Baujahr	1989 – (10% von 80) = 1981
fiktives Alter	2015 – 1981 = 34 Jahre
Restnutzungsdauer bei 80 Jahren GND, 34 Jahren fiktives Alter und 8 Modernisierungspunkten	50 Jahre (ermittelt nach Anlage 2 ImmoWertV)

3. Entwurf

Zu Anlage 3 (Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)

III.1 Anlage 3 ImmoWertV enthält –in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung - Modellwerte für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie sollen plausible und für die Gutachterausschüsse handhabbare Modellwerte für Bewirtschaftungskosten vorgeben, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen.

III.2 Auf eine Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit wird verzichtet. Der 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. Damit gilt dieser Wert für alle Gebäude unabhängig von ihrer Bezugsfertigkeit. 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.

III.3 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll wie bisher abweichend von der in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgesehenen dreijährigen Anpassung eine jährliche Anpassung erfolgen (vgl. Beispielrechnung unter Nummer V.5).

Dazu wird als Bezugsgröße auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 sowie auf die Basiswerte der II.BV (vgl. Anlage 3 Nummer III ImmoWertV) abgestellt, um die Anpassung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach der II. Berechnungsverordnung auf Grundlage gleicher Ausgangsdaten zu ermitteln. Zur Harmonisierung der nach der ImmoWertV und nach der II. BV angepassten Werte wird auch in der ImmoWertV auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 sowie auf die Basiswerte der II.BV (vgl. Anlage 3 Nummer III ImmoWertV) abgestellt.

III.5 Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 und 3, § 28 Absatz 2 Nummer 5 und Absatz 5 sowie § 41 Absatz 2 II. BV) die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung für das Jahr 2021, das heißt das Jahr in dem die Verordnung im Bundesgesetzblatt verkündet wurde.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2015 = 100)	81,6
Verbraucherpreisindex Oktober 2020 (2015 = 100)	105,9

Verwaltungskosten 2021 =

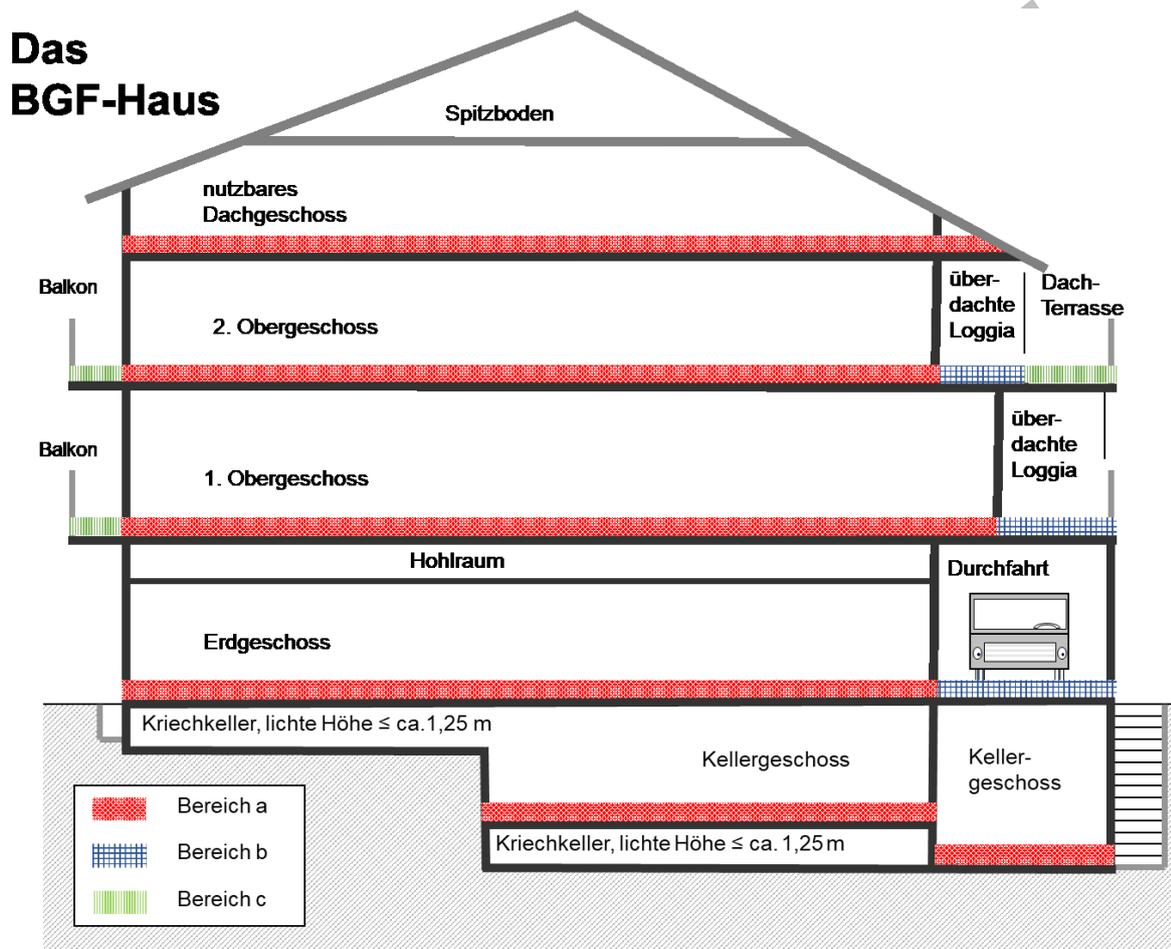
$$\begin{aligned} \text{Verwaltungskosten 2002} &\times \frac{\text{Index Oktober 2020}}{\text{Index Oktober 2001}} \\ &= 230 \text{ €} \times 105,9/81,6 = 298,49 \text{ €} \end{aligned}$$

Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro auf den Betrag von 298 € gerundet.

3. Entwurf

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

- IV.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.
- IV.(I).2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (s. Fußnote 1 zu Anlage 6). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde.
- IV.(I).3 Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer I.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung:

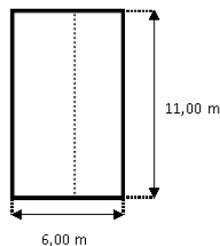
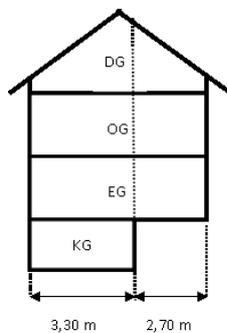


IV.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Nummer I.3 Absatz 2 verdeutlicht folgende Abbildung:

Dachgeschoss		
 $\leq \text{ca. } 1,25 \text{ m}$	 $\leq \text{ca. } 2,00 \text{ m}$	 $\geq \text{ca. } 2,00$
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

IV.(I).5 Die Mischkalkulation nach Nummer I.3 verdeutlicht folgende Beispielrechnung:

- a) Mischkalkulation zur Ermittlung der Herstellungskosten bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

Reihenendhaus

teilweise unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m ² BGF
-------------------------	------	--------------------------	-------------------------------	------	--------------------------

unterkellertes Gebäudeteil

Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m²
 BGF: 4 Ebenen x 36,3 m² = 145,2 m²

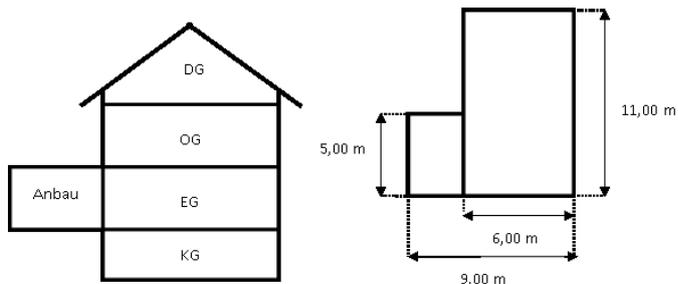
nicht unterkellertes Gebäudeteil

Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m²
 BGF: 3 Ebenen x 29,7 m² = 89,1 m²

$$145,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 89,1 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 191.053 \text{ €}$$

Herstellungskosten: **190.000 €**

- b) Mischkalkulation zur Ermittlung der Herstellungskosten eines nicht unterkellerten Anbaus



Gebäudedaten

Reihenendhaus unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
 nicht unterkellertes Anbau
 Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1105 €/m ² BGF
-------------------------	------	--------------------------	--	------	---------------------------

Gebäude (ohne Anbau)

Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m²
 BGF: 4 Ebenen x 66 m² = 264 m²

Anbau

Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m²

$$264 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 15 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1105 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 223.815 \text{ €}$$

Herstellungskosten: **225.000 €**

- IV.(II). Die Ordnungsnummern innerhalb der einzelnen Tabellen in Nummer II entsprechen unverändert den Ordnungsnummern der Anlage 1 der früheren Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2011 B1). Dies vermeidet bis zur geplanten Aktualisierung der NHK einen zusätzlichen Umstellungsaufwand für die Praxis. Die davon abweichende Nummerierung der Tabellenüberschriften ist den Anforderungen förmlicher Rechtssetzung geschuldet.
- IV.(III).1. Die Einordnung zu einer Standardstufe nach Nummer III ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.
- IV.(III).2. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.
- IV.(III).3 Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Nummer III gilt Folgendes:

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

IV.(III).4 Für die Beschreibung der Standards bestimmter Gebäudearten nach Nummer III gilt zusätzlich Folgendes:

a) Gebäudearten nach Anlage 4 Nummer III.1 bis III.7

Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird.

b) Gebäudearten nach Anlage 4 Nummer III.2 bis III.7 und III.9

Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

IV.(III).5 Im folgendem Beispiel erfolgt die Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardbeschreibung in Tabelle III 1 in Anlage 4 ImmoWertV:

Einfamilienhaus freistehend;

Gebäudeart: 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 in €/ m² BGF	655	725	835	1.005	1.260	

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192 €/m² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 15\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m² BGF
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 5\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	46 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 * 9\% * 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m² BGF
Heizung	$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 \times 9\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m² BGF

	Kostenkennwert (Summe)	880 €/m² BGF
--	-------------------------------	--------------------------------

3. Entwurf

**Zu Anlage 5 (Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwert-
grundstücks**

Keine Anmerkungen

3. Entwurf

Anhang 1 (zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe a): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken

Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m ² (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Beschreibung der Stichproben

In Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ergeben sich unterschiedliche Regressionsfunktionen, die in drei Modellen abgebildet werden. Die Umrechnungskoeffizienten für die Zwischenstufen der Bodenrichtwerte sind durch Interpolation und Funktionsglättung abgeleitet worden.

Zeitraum der Stichproben aller Modelle	2003 bis 2012
Modelle	Modell _{unter 300} : Bodenrichtwerte unter 300 €/m ² Modell _{200 bis 400} : Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m ² Modell _{300 und mehr} : Bodenrichtwerte 300 €/m ² und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell _{unter 300} : 80 bis 300 €/m ² (Median = rd. 200 €/m ²) Modell _{200 bis 400} : 200 bis 400 €/m ² (Median = rd. 290 €/m ²) Modell _{300 und mehr} : 310 bis 650 €/m ² (Median = rd. 410 €/m ²)
Anzahl der Kauffälle	Modell _{unter 300} : 885 Modell _{200 bis 400} : 915 Modell _{300 und mehr} : 800
Bestimmtheitsmaße	Modell _{unter 300} : 0,75 Modell _{200 bis 400} : 0,45 Modell _{300 und mehr} : 0,53

Funktionsgleichungen

Modell unter 300	$\ln(\text{PREI}) = 0,304 + 0,951 \times \ln(\text{BRW}) + 0,138 \times \ln(\text{WGFZ})$
Modell 200 bis 400	$\ln(\text{PREI}) = 0,382 + 0,943 \times \ln(\text{BRW}) + 0,357 \times \ln(\text{WGFZ})$
Modell 300 und mehr	$\ln(\text{PREI}) = 0,710 + 0,885 \times \ln(\text{BRW}) + 0,520 \times \ln(\text{WGFZ})$

Umrechnungskoeffizienten (UK)

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bodenrichtwert (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Beispielrechnung

Gegeben	Bodenrichtwert: 380 €/m ² bei einer WGFZ von 1,2 WGFZ des Wertermittlungsobjekts: 1,6
Gesucht	an die WGFZ des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	UK für WGFZ 1,2 = 1,09 UK für WGFZ 1,6 = 1,25 $380\text{€}/\text{m}^2 \times \frac{1,25}{1,09} = \text{rd. } 436\text{€}/\text{m}^2$

Anhang 2 (zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe b): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken¹

Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m ² (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei; Grundstücksgröße des veräußerten Grundstücks (FLAC)

Beschreibung der Stichprobe

Die Analyse der Stichprobe hat eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten sind aus dem Regressionsmodell abgeleitet worden.

Zeitraum der Stichprobe	2005 bis 2012
Anzahl der Kauffälle	27.000
Bodenrichtwertbereich	30 bis 300 €/m ²
Bestimmtheitsmaß	0,95

Funktionsgleichung

Regressionsmodell	$\ln(\text{PREI}) = 0,542 + 1,005 \times \ln(\text{BRW}) - 0,089 \times \ln(\text{FLAC})$
-------------------	---

Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertspanne von 30 bis 300 €/m² verwendet werden. Für Grundstücksflächen zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

¹ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

	Grundstücksfläche in m ²							
	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Umrechnungs- koeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

Beispielrechnung

Gegeben	Bodenrichtwert: 150 €/m ² bei einer Grundstücksgröße von 900 m ² Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts: 600 m ²
Gesucht	an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	UK für Grundstücksgröße 900 m ² = 0,98 UK für Grundstücksgröße 600 m ² = 1,02 $150\text{€}/\text{m}^2 \times \frac{1,02}{0,98} = \text{rd.}156\text{€}/\text{m}^2$

Anhang 3 (zu Nummern 12.(5) und II.4: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

In den Tabellen 1 bis 5 sind für die in Anlage 1 zur ImmoWertV ausgewiesenen Gesamtnutzungsdauern in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl Restnutzungsdauern für Wohngebäude im Falle von Modernisierungen angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Tabelle 1: 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
Gebäudealter	modifizierte 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	72	72	72
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	70	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	68	69	70	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	68	69	69	70	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	66	67	68	68	69	69	69

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

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

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	modifizierte Restnutzungsdauer																				
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Tabelle 2: 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	modifizierte 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
7	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	54	54
8	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	53	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	52	52	52	52	52
11	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	51	51	52	52	52	52
12	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	50	50	51	51	52	52	52
13	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	48	48	48	49	49	50	50	51	51	51	51
14	46	46	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47	48	48	49	49	50	50	51	51	51
15	45	45	45	45	45	45	45	45	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	48	48	49	50	50	50	50
17	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	45	45	46	46	47	48	49	49	50	50	50
18	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	44	45	45	46	47	47	48	49	50	50	50
19	41	41	41	41	41	41	42	42	42	43	43	44	45	45	46	47	48	49	49	49	49
20	40	40	40	40	40	40	41	41	41	42	43	43	44	45	46	46	47	48	49	49	49
21	39	39	39	39	39	39	40	40	41	41	42	43	43	44	45	46	47	48	49	49	49
22	38	38	38	38	38	38	39	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	47	48	48	48

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

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	modifizierte Restnutzungsdauer																				
48	14	14	15	17	19	21	23	25	26	28	30	31	33	35	36	38	40	41	43	43	43
49	13	13	15	17	19	21	22	24	26	28	29	31	33	34	36	38	40	41	43	43	43
50	12	12	14	16	18	20	22	24	26	28	29	31	32	34	36	38	39	41	43	43	43
51	12	12	14	16	18	20	22	24	26	27	29	31	32	34	36	37	39	41	43	43	43
52	11	11	13	16	18	20	22	23	25	27	29	30	32	34	36	37	39	41	43	43	43
53	11	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	30	32	34	35	37	39	41	43	43	43
54	11	11	13	15	17	19	21	23	25	27	28	30	32	34	35	37	39	41	42	42	42
55	10	10	12	15	17	19	21	23	25	26	28	30	32	33	35	37	39	41	42	42	42
56	10	10	12	14	17	19	21	23	25	26	28	30	32	33	35	37	39	41	42	42	42
57	10	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	31	33	35	37	39	40	42	42	42
58	9	9	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	31	33	35	37	39	40	42	42	42
59	9	9	11	14	16	18	20	22	24	26	28	29	31	33	35	37	38	40	42	42	42
60	9	9	11	14	16	18	20	22	24	26	28	29	31	33	35	37	38	40	42	42	42

Tabelle 3: 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	modifizierte 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	44	44	44	44	44
8	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	44	44	44	44
9	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	42	42	42	43	43	43	43	43
10	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41	41	41	42	42	43	43	43	43
11	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	41	41	42	42	43	43	43
12	38	38	38	38	38	38	38	38	38	39	39	39	39	40	40	41	41	42	42	42	42
13	37	37	37	37	37	37	37	37	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	39	39	40	40	41	42	42	42
15	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36	37	37	38	38	39	39	40	41	41	41	41
16	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	36	37	37	38	38	39	40	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	37	37	38	39	40	40	40	40
19	31	31	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	39	40	40	40
20	30	30	30	30	30	30	31	31	32	33	33	34	35	36	36	37	38	39	40	40	40
21	29	29	29	29	29	30	30	31	31	32	33	34	34	35	36	37	38	39	40	40	40
22	28	28	28	28	28	29	29	30	31	31	32	33	34	35	36	37	37	38	39	39	39

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

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	modifizierte Restnutzungsdauer																				
48	8	8	10	12	14	15	17	19	20	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
49	8	8	10	12	13	15	17	18	20	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35
50	8	8	9	11	13	15	17	18	20	21	23	24	26	27	29	30	32	34	35	35	35

3. Entwurf

Tabelle 4: 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	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
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	35	36	36
6	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	35
7	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	35	35	35	35
8	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	34	34	34	34	34
9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	32	32	32	32	33	33	33	34	34	34	34
10	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	32	33	33	34	34	34
11	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30	30	30	31	31	32	32	32	33	33	33	33
12	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	30	30	30	31	32	32	33	33	33	33
13	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33	33	33
14	26	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30	31	31	32	33	33	33
15	25	25	25	25	25	25	26	26	26	27	27	28	28	29	30	30	31	32	32	32	32
16	24	24	24	24	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	30	31	31	32	32	32
17	23	23	23	23	23	23	24	24	25	26	26	27	27	28	29	29	30	31	32	32	32
18	22	22	22	22	22	23	23	24	24	25	26	26	27	28	28	29	30	31	31	31	31
19	21	21	21	21	21	22	22	23	24	24	25	26	26	27	28	29	30	30	31	31	31
20	20	20	20	20	20	21	22	22	23	24	24	25	26	27	28	28	29	30	31	31	31
21	19	19	19	19	19	20	21	22	22	23	24	25	26	26	27	28	29	30	31	31	31
22	18	18	18	19	19	19	20	21	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30	30	30	30

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



Tabelle 5: 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	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
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	25	25	25	25	26	26	26	26
7	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	25	25	25	26	26	26
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	23	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	24	24	25	25	25
11	19	19	19	19	19	19	19	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	23	23	24	24	24
14	16	16	16	16	16	17	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	23	23	23	23
16	14	14	14	14	14	15	16	16	17	17	18	18	19	20	20	21	22	22	23	23	23
17	13	13	13	13	14	14	15	15	16	17	17	18	19	19	20	21	21	22	23	23	23
18	12	12	12	13	13	14	14	15	16	16	17	18	18	19	20	20	21	22	23	23	23
19	11	11	11	12	12	13	14	14	15	16	17	17	18	19	19	20	21	22	22	22	22
20	10	10	10	11	12	12	13	14	15	15	16	17	18	18	19	20	21	21	22	22	22
21	9	9	10	10	11	12	13	13	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	19	19	20	21	22	22	22

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

3. Entwurf

Anhang 4 (zu Nummer 12.(6)): Modellbeschreibung

I. Allgemeine Angaben

Die nachfolgenden, nicht abschließenden allgemeinen Angaben gelten für Modellbeschreibungen bei allen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

1. Rahmendaten

Gegenstand	Bedeutung
zeitlicher Bezug	Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	zum Beispiel Gebiet einer Gemeinde, bestimmter Bodenrichtwertbereich (Bodenwertniveau), bestimmte Spannen oder 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	
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

3. Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Gegenstand	Bedeutung
Ermittlungsmethodik	zum Beispiel Regressionsanalyse, Mittelwert, Median, Methodik der Ausreißerbereinigung
Angabe des Modells (im Fall der Verwendung hedonischer Modelle wie zum Beispiel Regressionsanalyse)	Funktion, Signifikanz und Standardabweichung der Regressionskoeffizienten

Aussagen zur Qualität, Güte der Ermittlungsmethodik	zum Beispiel Angabe der Standardabweichung, Bestimmtheitsmaß, Beurteilung der Aussagekraft
---	--

II. Besondere Angaben zur Ermittlung und Modellbeschreibung

Für Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren gelten ergänzend zu I. die nachfolgenden, nicht abschließenden Angaben. Für Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten gilt Entsprechendes.

1. Vergleichsfaktoren

Gegenstand	Bedeutung
Grundstücksart	zum Beispiel Wohneigentum
Bezugseinheit	zum Beispiel Flächeneinheit: €/m ² Wohnfläche
Berechnungsgrundlagen der Bezugseinheit	Zum Beispiel nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
Bodenwert	Angabe des Bodenrichtwertstichtags, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
Zusätzliche Angaben zum Bodenwert	Bodenwert enthalten oder gesondert erfasst.
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
Baujahr	zum Beispiel Jahr der Fertigstellung
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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	Angabe des Bodenrichtwertstichtags, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag d.h. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge
Wohn- bzw. Nutzflächen	zum Beispiel nach geprüften Angaben, überschlägig berechnet oder berechnet zum Beispiel nach der Wohnflächenverordnung
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 5
Baujahr	zum Beispiel Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz

3. Sachwertfaktoren

Gegenstand	Bedeutung
Grundstücksart	zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenwert	Angabe des Bodenrichtwertstichtags, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
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 4 Nummer II
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach 4 Nummer I.2 und I.3
Regionalfaktor	nach Maßgabe des § 36 Absatz 4
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	zum Beispiel Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Alterswertminderung	nach § 38
Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 4	kein gesonderter Ansatz; oder Vorgabe pauschaler Wertansätze
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz; oder nach § 37

Anhang 5 (zu Nummer 17.1): Schnittstellenbeschreibung für Bodenrichtwertinformationen im CSV-Format

1. Erläuterung

Die Datenschnittstelle für Bodenrichtwertinformationen in CSV-Dateien besteht aus Bodenrichtwertdateien (Name: br*.csv) und Umrechnungskoeffizientendateien. (Name: uk*.csv). Optional können Dokumentationen in Form von PDF-Dateien Bestandteil der Schnittstelle sein.

Diese Dateien müssen im Dateinamen an der 1.-2. Stelle den Landesschlüssel und danach die Gutachterausschusskennziffer enthalten.

Nach einem ‚-‘ kann der weitere Teil des Dateinamens individuell vergeben werden.

1.1 Dateiaufbau

Für die Bodenrichtwertdateien und die Umrechnungskoeffizientendateien gelten folgende Grundsätze:

- Datensätze werden durch einen Zeilenumbruch getrennt, der durch die Zeichenkombination ‚CR LF‘ erzeugt wird.
- Der letzte Datensatz wird durch einen Zeilenumbruch abgeschlossen.
- Als Trennzeichen für die Datenfelder wird das Pipezeichen ‚|‘ verwendet.
- Der erste Datensatz einer Datei, der Kopfdatensatz, enthält in den Datenfeldern die Feldkennungen.
- Jeder Datensatz enthält alle Datenfelder. Ein leeres Datenfeld enthält kein Zeichen und wird gleichfalls durch das Trennzeichen abgeschlossen, ausgenommen am Datensatzende.
- Bei Bodenrichtwerten, die nach Inkrafttreten dieser Schnittstelle ermittelt wurden, sind nur die angegebenen Feldinhalte zulässig.

1.2 Struktur besonderer Datenfelder

- Einzelne Werte in einem Datenfeld, das Listen erlaubt, (BEM, FREI, BRZNAME, LUMNUM, UWERT, UFORM) werden durch ein Semikolon ‚;‘ getrennt.
- Beim Feld „Werteliste“ (UWERT) besteht der einzelne Wert aus dem Wert für die Einflussgröße und dem jeweiligen Umrechnungswert getrennt durch ein Leerzeichen.
- Das Feld „Koordinatenliste“ (KOORWERT) enthält den Umring der Bodenrichtwertzone im "Well-Known-Text" (WKT)-Format des Open Geospatial Consortium (OGC): das Schlüsselwort "Polygon", gefolgt von Koordinatenpaaren, die intern durch Leerzeichen und als Listenelemente durch Kommata getrennt und von zwei Klammern umschlossen werden.

Beispiel für eine Zone ohne Loch: Polygon((10 10, 10 20, 20 20, 20 15, 10 10))

Beispiel für eine Zone mit einem äußeren Umring und einem inneren Ring (Loch): Polygon((0 0, 0 20, 20 20, 20 0, 0 0),(5 5, 5 15, 15 15, 15 5, 5 5))

- Bei Dezimalzahlen wird der Punkt ‚.‘ als Dezimaltrenner verwendet.
- Datenfelder, die Sonderzeichen enthalten, werden von Feldbegrenzern eingeschlossen. Als Feldbegrenzerzeichen wird das Doppelhochkomma, "‘ verwendet. Ist das Feldbegrenzerzeichen selbst als Sonderzeichen in den Daten enthalten, wird dieses im Datenfeld verdoppelt

(Beispiel: 1;45;"Test ""2"" in Zeichenkette").

2. Bodenrichtwertdatei

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
1	2	3	4	5	6	7
1	Bundeslandschlüssel	LAND	gen 2	0 - 9	Bundeslandschlüssel aus dem amtlichen Gemeindegemeinschaftsschlüssel des statistischen Bundesamtes	Pflicht
2	Regierungsbezirksschlüssel	RGBZ	gen 1	0 - 9	Regierungsbezirksschlüssel aus dem amtlichen Gemeindegemeinschaftsschlüssel des statistischen Bundesamtes	Pflicht
3	Kreisschlüssel	KREI	gen 2	0 - 9	Kreisschlüssel aus dem amtlichen Gemeindegemeinschaftsschlüssel des statistischen Bundesamtes	Pflicht
4	Gemeindegemeinschaftsschlüssel	GMDE	gen 3	0 - 9	Gemeindegemeinschaftsschlüssel aus dem amtlichen Gemeindegemeinschaftsschlüssel des statistischen Bundesamtes	Pflicht
5	Gemeindegemeinschaftsteilschlüssel	GMTL	gen 4	0 - 9	Gemeindegemeinschaftsteilschlüssel nach landesspezifischem Schlüssel	Pflicht
6	Gemeinde	GENA	max 60	keine Einschränkungen	Name der Gemeinde als Text	Pflicht
7	Gutachterausschusskennziffer	GASL	gen 6	0 bis 9	Nummer des zuständigen Gutachterausschusses gemäß landesspezifischem Schlüssel	Pflicht
8	Bezeichnung des Gutachterausschusses	GABE	max 255	keine Einschränkungen	Name des zuständigen Gutachterausschusses als Text	Pflicht

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
9	URL des Gutachterausschusses	URLGA	max 255	keine Einschränkungen	Link auf die Webseite des Gutachterausschusses	freiwillig
10	Gemarkungsnummer	GENU	gen 4	0 bis 9	Gemarkungsnummer	freiwillig
11	Gemarkungsname	GEMA	max 60	keine Einschränkungen	Name der Gemarkung als Text	Pflicht, wenn Feld 9 belegt
12	Ortsteil	ORTST	max 60	keine Einschränkungen	Name des Ortsteils bzw. Stadtteils als Text	Pflicht, wenn Gemeindeteil in Feld 5 verschlüsselt
13	Bodenrichtwertnummer	WNUM	gen 8	0 bis 9	Nummer des Bodenrichtwerts gemäß landesspezifischem Schlüssel	Pflicht
14	Bodenrichtwertzonennamenname	BRZNAME	max 255	keine Einschränkungen	Bezeichnung der Bodenrichtwertzone	freiwillig
15	Bodenrichtwert	BRW	max 8	0 bis 9 Dezimalpunkt	Bodenrichtwertangabe in Euro/m ² als Dezimalzahl (optional mit 2 Dezimalstellen)	Pflicht
16	Stichtag des Bodenrichtwerts	STAG	gen 10	0 bis 9 Bindestrich	Stichtag des Bodenrichtwerts im Format JJJJ-MM-TT	Pflicht
17	Qualitätsstichtag des Bodenrichtwerts	QTAG	gen 10	0 bis 9 Bindestrich	Qualitätsstichtag, der vom Bodenrichtwertstichtag (auf den sich die allgemeinen Wertverhältnisse beziehen) abweicht (§196 Abs. 2 BauGB) im Format JJJJ-MM-TT	Pflicht soweit von Feld 16 abweichend

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
18	Postleitzahl	PLZ	gen 5	0 bis 9	Nummer des Postleitzahlbezirks, in dem die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt	freiwillig
19	Basiskarten Bezeichnung	BASBE	max 20	keine Einschränkungen	Angabe zur Kartengrundlage, auf welcher der Bodenrichtwert beschlossen wurde (Basiskarte)	freiwillig
20	Basiskarten-Maßstabszahl	BASMA	max 6	0 bis 9	Maßstabszahl der Basiskarte	freiwillig
21	Rechtswert/Ostwert	YWERT	gen 8	0 bis 9	Georeferenz der Bodenrichtwertangabe	Pflicht
22	Hochwert/Nordwert	XWERT	gen 7	0 bis 9	Georeferenz der Bodenrichtwertangabe	Pflicht
23	Koordinatenliste Bodenrichtwertzone	KOORWERT	max 500000	"Polygon" Klammer-Auf KlammerZu Komma Leerzeichen 0 bis 9 Dezimalpunkt	Umgrenzung der Bodenrichtwertzone; Angabe im Format WKT; Koordinaten als Rechts- bzw. Ostwert und Hoch- bzw. Nordwert jeweils als Dezimalzahl mit 8 bzw. 7 Ganzzahl- und bis zu 3 Dezimalstellen	Pflicht
24	Bezugssystem	BEZUG	gen 12	siehe Auswahlliste	Bezugssystem der angegebenen Koordinaten gemäß AdV-Schlüssel ETRS89_UTM32 ETRS89_UTM33	Pflicht

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
25	Entwicklungs- zustand	ENTW	max 2	siehe Auswahlliste	Entwicklungszustand: B = Baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland LF = Fläche der Land- oder Forstwirtschaft SF = Sonstige Fläche	Pflicht
26	Beitragsrechtlicher Zustand	BEIT	gen 1	siehe Auswahlliste	Beitragsrechtlicher Zustand 1 = beitragsfrei 2 = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht 3 = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht	Pflicht falls baureifes Land (Feld 25 = "B")
27	Art der Nutzung	NUTA	max 3	Auswahl nach Anlage 4	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß Anlage 4	Pflicht
28	Ergänzung zur Art der Nutzung	ERGNUTA	max 3	Auswahl nach Anlage 4	ergänzende Angabe zur Art der Nutzung gemäß Anlage 4	Pflicht soweit wertrelevant
29	Bauweise	BAUW	max 2	siehe Auswahlliste	Bauweise / Anbauart des Bodenrichtwertgrunds gemäß Anlage 4:	Pflicht soweit wertrelevant
30	Zahl der Vollgeschosse	ZVG	max 3	0 bis 9	Zahl der Vollgeschosse des Bodenrichtwertgrundstücks als ganze Zahl (arabische Zahl)	Pflicht soweit wertrelevant

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
31	Zahl der oberirdischen Geschosse	ZOG	max 3	0 bis 9	Zahl der oberirdischen Geschosse des Bodenrichtwertgrundstücks als ganze Zahl (arabische Zahl)	Pflicht soweit wertrelevant
32	Geschossflächenzahl	GFZ	max 4	0 bis 9 Dezimalpunkt	Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Dezimalzahl mit 2 Dezimalstellen	Pflicht soweit wertrelevant
33	Wertrelevante Geschossflächenzahl	WGFZ	max 4	0 bis 9 Dezimalpunkt	wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Dezimalzahl mit 2 Dezimalstellen	Pflicht soweit wertrelevant
34	Grundflächenzahl	GRZ	max 3	0 bis 9 Dezimalpunkt	Grundflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Dezimalzahl mit 2 Dezimalstellen	Pflicht soweit wertrelevant
35	Baummassenzahl	BMZ	max 4	0 bis 9 Dezimalpunkt	Baummassenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Dezimalzahl mit 1 Dezimalstelle	Pflicht soweit wertrelevant
36	Fläche	FLAE	max 7	0 bis 9	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in m ² als ganze Zahl	Pflicht soweit wertrelevant
37	Tiefe	GTIE	max 3	0 bis 9	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks in m als ganze Zahl	Pflicht soweit wertrelevant
38	Breite	GBREI	max 3	0 bis 9	Breite des Bodenrichtwertgrundstücks in m als ganze Zahl	Pflicht soweit wertrelevant

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
39	Entwicklungs-/ Sanierungszusatz	VERF	max 2	siehe Auswahlliste	Angabe des verfahrensrechtlichen Zustandes (Maßnahmen nach BauGB): 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	Pflicht falls das Bodenrichtwertgrundstück im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt
40	Bodenart	BOD	max 2	siehe Auswahlliste	Bodenart gemäß Bodenschätzungsgesetz S = Sand SI = anlehmiger Sand IS = lehmiger Sand SL = stark lehmiger Sand sL = sandiger Lehm L = Lehm LT = schwerer Lehm T = Ton Mo = Moor	freiwillig
41	Ackerzahl	ACZA	max 3	0 bis 9	Ackerzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Ganzzahl	Pflicht soweit wertrelevant
42	Grünlandzahl	GRZA	max 3	0 bis 9	Grünlandzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Ganzzahl	Pflicht soweit wertrelevant
43	Wegeerschließung	WEER	max 1	siehe Auswahlliste	Wegeerschließung für land-/forstwirtschaftliche Flächen: 1 = erschlossen	freiwillig

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
					0 = nicht erschlossen	
44	Bemerkungen	BEM	max 255	keine Einschränkungen	Sonstige Hinweise	freiwillig
45	Freies Feld	FREI	max 255	keine Einschränkungen	Merkmal von den Ländern frei belegbar; Zuordnung zum Bundesland über den Bundeslandschlüssel	freiwillig
46	Art der Umrechnungsfaktorendokumentation	UMART	max 1	siehe Auswahlliste	0 = Dateidokumente 1 = Datensatz 2 = Dateidokumente und Datensatz	Pflicht soweit vorhanden
47	Umrechnungstabellen	LUMNUM	max 255	0 bis 9 Semikolon	Liste der Nummern der Umrechnungstabellen (Datensatz) oder Liste der Namen der Dateidokumente	Pflicht soweit vorhanden
48	URL der örtlichen Fachinformation	URLFI	max 255	keine Einschränkungen	Link zu Dateidokument (incl. Pfad und Dateiname), Webseite oder Fachanwendung	freiwillig

7	Werteliste	UWERT	max 2500	0 bis 9 Dezimalpunkt A bis Z Semikolon Leerzeichen	Werteliste Einflussgröße Einzelne Werte werden durch ein Semikolon ";" getrennt. Der einzelne Wert besteht aus dem Wert für die Einflussgröße (Zahl oder Text) und dem jeweiligen Umrechnungskoeffizienten (Dezimalzahl) oder Zu-/Abschlag (€/m ²) getrennt durch ein Leerzeichen.	Pflicht
8	Umrechnungsformel	UFORM	max 100	keine Einschränkungen	Umrechnungsformel mit numerischem Geltungsbereich	freiwillig

3.

Anhang 6 (zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

Bei einer Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
1	0,9901	0,9852	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524
2	1,9704	1,9559	1,9416	1,9274	1,9135	1,8997	1,8861	1,8727	1,8594
3	2,9410	2,9122	2,8839	2,8560	2,8286	2,8016	2,7751	2,7490	2,7232
4	3,9020	3,8544	3,8077	3,7620	3,7171	3,6731	3,6299	3,5875	3,5460
5	4,8534	4,7826	4,7135	4,6458	4,5797	4,5151	4,4518	4,3900	4,3295
6	5,7955	5,6972	5,6014	5,5081	5,4172	5,3286	5,2421	5,1579	5,0757
7	6,7282	6,5982	6,4720	6,3494	6,2303	6,1145	6,0021	5,8927	5,7864
8	7,6517	7,4859	7,3255	7,1701	7,0197	6,8740	6,7327	6,5959	6,4632
9	8,5660	8,3605	8,1622	7,9709	7,7861	7,6077	7,4353	7,2688	7,1078
10	9,4713	9,2222	8,9826	8,7521	8,5302	8,3166	8,1109	7,9127	7,7217
11	10,3676	10,0711	9,7868	9,5142	9,2526	9,0016	8,7605	8,5289	8,3064
12	11,2551	10,9075	10,5753	10,2578	9,9540	9,6633	9,3851	9,1186	8,8633
13	12,1337	11,7315	11,3484	10,9832	10,6350	10,3027	9,9856	9,6829	9,3936
14	13,0037	12,5434	12,1062	11,6909	11,2961	10,9205	10,5631	10,2228	9,8986
15	13,8651	13,3432	12,8493	12,3814	11,9379	11,5174	11,1184	10,7395	10,3797
16	14,7179	14,1313	13,5777	13,0550	12,5611	12,0941	11,6523	11,2340	10,8378
17	15,5623	14,9076	14,2919	13,7122	13,1661	12,6513	12,1657	11,7072	11,2741
18	16,3983	15,6726	14,9920	14,3534	13,7535	13,1897	12,6593	12,1600	11,6896
19	17,2260	16,4262	15,6785	14,9789	14,3238	13,7098	13,1339	12,5933	12,0853
20	18,0456	17,1686	16,3514	15,5892	14,8775	14,2124	13,5903	13,0079	12,4622
21	18,8570	17,9001	17,0112	16,1845	15,4150	14,6980	14,0292	13,4047	12,8212
22	19,6604	18,6208	17,6580	16,7654	15,9369	15,1671	14,4511	13,7844	13,1630
23	20,4558	19,3309	18,2922	17,3321	16,4436	15,6204	14,8568	14,1478	13,4886
24	21,2434	20,0304	18,9139	17,8850	16,9355	16,0584	15,2470	14,4955	13,7986
25	22,0232	20,7196	19,5235	18,4244	17,4131	16,4815	15,6221	14,8282	14,0939
26	22,7952	21,3986	20,1210	18,9506	17,8768	16,8904	15,9828	15,1466	14,3752
27	23,5596	22,0676	20,7069	19,4640	18,3270	17,2854	16,3296	15,4513	14,6430
28	24,3164	22,7267	21,2813	19,9649	18,7641	17,6670	16,6631	15,7429	14,8981
29	25,0658	23,3761	21,8444	20,4535	19,1885	18,0358	16,9837	16,0219	15,1411
30	25,8077	24,0158	22,3965	20,9303	19,6004	18,3920	17,2920	16,2889	15,3725
31	26,5423	24,6461	22,9377	21,3954	20,0004	18,7363	17,5885	16,5444	15,5928
32	27,2696	25,2671	23,4683	21,8492	20,3888	19,0689	17,8736	16,7889	15,8027
33	27,9897	25,8790	23,9886	22,2919	20,7658	19,3902	18,1476	17,0229	16,0025
34	28,7027	26,4817	24,4986	22,7238	21,1318	19,7007	18,4112	17,2468	16,1929
35	29,4086	27,0756	24,9986	23,1452	21,4872	20,0007	18,6646	17,4610	16,3742
36	30,1075	27,6607	25,4888	23,5563	21,8323	20,2905	18,9083	17,6660	16,5469
37	30,7995	28,2371	25,9695	23,9573	22,1672	20,5705	19,1426	17,8622	16,7113
38	31,4847	28,8051	26,4406	24,3486	22,4925	20,8411	19,3679	18,0500	16,8679
39	32,1630	29,3646	26,9026	24,7303	22,8082	21,1025	19,5845	18,2297	17,0170
40	32,8347	29,9158	27,3555	25,1028	23,1148	21,3551	19,7928	18,4016	17,1591
41	33,4997	30,4590	27,7995	25,4661	23,4124	21,5991	19,9931	18,5661	17,2944
42	34,1581	30,9941	28,2348	25,8206	23,7014	21,8349	20,1856	18,7235	17,4232
43	34,8100	31,5212	28,6616	26,1664	23,9819	22,0627	20,3708	18,8742	17,5459
44	35,4555	32,0406	29,0800	26,5038	24,2543	22,2828	20,5488	19,0184	17,6628
45	36,0945	32,5523	29,4902	26,8330	24,5187	22,4955	20,7200	19,1563	17,7741
46	36,7272	33,0565	29,8923	27,1542	24,7754	22,7009	20,8847	19,2884	17,8801
47	37,3537	33,5532	30,2866	27,4675	25,0247	22,8994	21,0429	19,4147	17,9810
48	37,9740	34,0426	30,6731	27,7732	25,2667	23,0912	21,1951	19,5356	18,0772
49	38,5881	34,5247	31,0521	28,0714	25,5017	23,2766	21,3415	19,6513	18,1687
50	39,1961	34,9997	31,4236	28,3623	25,7298	23,4556	21,4822	19,7620	18,2559

Bei einer Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
51	39,7981	35,4677	31,7878	28,6462	25,9512	23,6286	21,6175	19,8680	18,3390
52	40,3942	35,9287	32,1449	28,9231	26,1662	23,7958	21,7476	19,9693	18,4181
53	40,9844	36,3830	32,4950	29,1932	26,3750	23,9573	21,8727	20,0663	18,4934
54	41,5687	36,8305	32,8383	29,4568	26,5777	24,1133	21,9930	20,1592	18,5651
55	42,1472	37,2715	33,1748	29,7140	26,7744	24,2641	22,1086	20,2480	18,6335
56	42,7200	37,7059	33,5047	29,9649	26,9655	24,4097	22,2198	20,3330	18,6985
57	43,2871	38,1339	33,8281	30,2096	27,1509	24,5504	22,3267	20,4144	18,7605
58	43,8486	38,5555	34,1452	30,4484	27,3310	24,6864	22,4296	20,4922	18,8195
59	44,4046	38,9710	34,4561	30,6814	27,5058	24,8178	22,5284	20,5667	18,8758
60	44,9550	39,3803	34,7609	30,9087	27,6756	24,9447	22,6235	20,6380	18,9293
61	45,5000	39,7835	35,0597	31,1304	27,8404	25,0674	22,7149	20,7062	18,9803
62	46,0396	40,1808	35,3526	31,3467	28,0003	25,1859	22,8028	20,7715	19,0288
63	46,5739	40,5722	35,6398	31,5578	28,1557	25,3004	22,8873	20,8340	19,0751
64	47,1029	40,9579	35,9214	31,7637	28,3065	25,4110	22,9685	20,8938	19,1191
65	47,6266	41,3378	36,1975	31,9646	28,4529	25,5178	23,0467	20,9510	19,1611
66	48,1452	41,7121	36,4681	32,1606	28,5950	25,6211	23,1218	21,0057	19,2010
67	48,6586	42,0809	36,7334	32,3518	28,7330	25,7209	23,1940	21,0581	19,2391
68	49,1669	42,4442	36,9936	32,5383	28,8670	25,8173	23,2635	21,1082	19,2753
69	49,6702	42,8022	37,2486	32,7203	28,9971	25,9104	23,3303	21,1562	19,3098
70	50,1685	43,1549	37,4986	32,8979	29,1234	26,0004	23,3945	21,2021	19,3427
71	50,6619	43,5023	37,7437	33,0711	29,2460	26,0873	23,4563	21,2460	19,3740
72	51,1504	43,8447	37,9841	33,2401	29,3651	26,1713	23,5156	21,2881	19,4038
73	51,6341	44,1819	38,2197	33,4050	29,4807	26,2525	23,5727	21,3283	19,4322
74	52,1129	44,5142	38,4507	33,5658	29,5929	26,3309	23,6276	21,3668	19,4592
75	52,5871	44,8416	38,6771	33,7227	29,7018	26,4067	23,6804	21,4036	19,4850
76	53,0565	45,1641	38,8991	33,8758	29,8076	26,4799	23,7312	21,4389	19,5095
77	53,5213	45,4819	39,1168	34,0252	29,9103	26,5506	23,7800	21,4726	19,5329
78	53,9815	45,7950	39,3302	34,1709	30,0100	26,6190	23,8269	21,5049	19,5551
79	54,4371	46,1034	39,5394	34,3131	30,1068	26,6850	23,8720	21,5358	19,5763
80	54,8882	46,4073	39,7445	34,4518	30,2008	26,7488	23,9154	21,5653	19,5965
81	55,3349	46,7067	39,9456	34,5871	30,2920	26,8104	23,9571	21,5936	19,6157
82	55,7771	47,0017	40,1427	34,7192	30,3806	26,8700	23,9972	21,6207	19,6340
83	56,2149	47,2923	40,3360	34,8480	30,4666	26,9275	24,0358	21,6466	19,6514
84	56,6485	47,5786	40,5255	34,9736	30,5501	26,9831	24,0729	21,6714	19,6680
85	57,0777	47,8607	40,7113	35,0962	30,6312	27,0368	24,1085	21,6951	19,6838
86	57,5026	48,1386	40,8934	35,2158	30,7099	27,0887	24,1428	21,7178	19,6989
87	57,9234	48,4125	41,0720	35,3325	30,7863	27,1388	24,1758	21,7395	19,7132
88	58,3400	48,6822	41,2470	35,4463	30,8605	27,1873	24,2075	21,7603	19,7269
89	58,7525	48,9480	41,4187	35,5574	30,9325	27,2341	24,2380	21,7802	19,7399
90	59,1609	49,2099	41,5869	35,6658	31,0024	27,2793	24,2673	21,7992	19,7523
91	59,5652	49,4678	41,7519	35,7715	31,0703	27,3230	24,2955	21,8175	19,7641
92	59,9656	49,7220	41,9136	35,8746	31,1362	27,3652	24,3226	21,8349	19,7753
93	60,3620	49,9724	42,0722	35,9752	31,2002	27,4060	24,3486	21,8516	19,7860
94	60,7544	50,2191	42,2276	36,0734	31,2623	27,4454	24,3737	21,8675	19,7962
95	61,1430	50,4622	42,3800	36,1692	31,3227	27,4835	24,3978	21,8828	19,8059
96	61,5277	50,7017	42,5294	36,2626	31,3812	27,5203	24,4209	21,8974	19,8151
97	61,9086	50,9376	42,6759	36,3538	31,4381	27,5558	24,4432	21,9114	19,8239
98	62,2858	51,1701	42,8195	36,4427	31,4933	27,5902	24,4646	21,9248	19,8323
99	62,6592	51,3991	42,9603	36,5295	31,5469	27,6234	24,4852	21,9376	19,8403
100	63,0289	51,6247	43,0984	36,6141	31,5989	27,6554	24,5050	21,9499	19,8479

Bei einer Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
1	0,9479	0,9434	0,9390	0,9346	0,9302	0,9259	0,9217	0,9174	0,9132	0,9091
2	1,8463	1,8334	1,8206	1,8080	1,7956	1,7833	1,7711	1,7591	1,7473	1,7355
3	2,6979	2,6730	2,6485	2,6243	2,6005	2,5771	2,5540	2,5313	2,5089	2,4869
4	3,5052	3,4651	3,4258	3,3872	3,3493	3,3121	3,2756	3,2397	3,2045	3,1699
5	4,2703	4,2124	4,1557	4,1002	4,0459	3,9927	3,9406	3,8897	3,8397	3,7908
6	4,9955	4,9173	4,8410	4,7665	4,6938	4,6229	4,5536	4,4859	4,4198	4,3553
7	5,6830	5,5824	5,4845	5,3893	5,2966	5,2064	5,1185	5,0330	4,9496	4,8684
8	6,3346	6,2098	6,0888	5,9713	5,8573	5,7466	5,6392	5,5348	5,4334	5,3349
9	6,9522	6,8017	6,6561	6,5152	6,3789	6,2469	6,1191	5,9952	5,8753	5,7590
10	7,5376	7,3601	7,1888	7,0236	6,8641	6,7101	6,5613	6,4177	6,2788	6,1446
11	8,0925	7,8869	7,6890	7,4987	7,3154	7,1390	6,9690	6,8052	6,6473	6,4951
12	8,6185	8,3838	8,1587	7,9427	7,7353	7,5361	7,3447	7,1607	6,9838	6,8137
13	9,1171	8,8527	8,5997	8,3577	8,1258	7,9038	7,6910	7,4869	7,2912	7,1034
14	9,5896	9,2950	9,0138	8,7455	8,4892	8,2442	8,0101	7,7862	7,5719	7,3667
15	10,0376	9,7122	9,4027	9,1079	8,8271	8,5595	8,3042	8,0607	7,8282	7,6061
16	10,4622	10,1059	9,7678	9,4466	9,1415	8,8514	8,5753	8,3126	8,0623	7,8237
17	10,8646	10,4773	10,1106	9,7632	9,4340	9,1216	8,8252	8,5436	8,2760	8,0216
18	11,2461	10,8276	10,4325	10,0591	9,7060	9,3719	9,0555	8,7556	8,4713	8,2014
19	11,6077	11,1581	10,7347	10,3356	9,9591	9,6036	9,2677	8,9501	8,6496	8,3649
20	11,9504	11,4699	11,0185	10,5940	10,1945	9,8181	9,4633	9,1285	8,8124	8,5136
21	12,2752	11,7641	11,2850	10,8355	10,4135	10,0168	9,6436	9,2922	8,9611	8,6487
22	12,5832	12,0416	11,5352	11,0612	10,6172	10,2007	9,8098	9,4424	9,0969	8,7715
23	12,8750	12,3034	11,7701	11,2722	10,8067	10,3711	9,9629	9,5802	9,2209	8,8832
24	13,1517	12,5504	11,9907	11,4693	10,9830	10,5288	10,1041	9,7066	9,3341	8,9847
25	13,4139	12,7834	12,1979	11,6536	11,1469	10,6748	10,2342	9,8226	9,4376	9,0770
26	13,6625	13,0032	12,3924	11,8258	11,2995	10,8100	10,3541	9,9290	9,5320	9,1609
27	13,8981	13,2105	12,5750	11,9867	11,4414	10,9352	10,4646	10,0266	9,6183	9,2372
28	14,1214	13,4062	12,7465	12,1371	11,5734	11,0511	10,5665	10,1161	9,6971	9,3066
29	14,3331	13,5907	12,9075	12,2777	11,6962	11,1584	10,6603	10,1983	9,7690	9,3696
30	14,5337	13,7648	13,0587	12,4090	11,8104	11,2578	10,7468	10,2737	9,8347	9,4269
31	14,7239	13,9291	13,2006	12,5318	11,9166	11,3498	10,8266	10,3428	9,8947	9,4790
32	14,9042	14,0840	13,3339	12,6466	12,0155	11,4350	10,9001	10,4062	9,9495	9,5264
33	15,0751	14,2302	13,4591	12,7538	12,1074	11,5139	10,9678	10,4644	9,9996	9,5694
34	15,2370	14,3681	13,5766	12,8540	12,1929	11,5869	11,0302	10,5178	10,0453	9,6086
35	15,3906	14,4982	13,6870	12,9477	12,2725	11,6546	11,0878	10,5668	10,0870	9,6442
36	15,5361	14,6210	13,7906	13,0352	12,3465	11,7172	11,1408	10,6118	10,1251	9,6765
37	15,6740	14,7368	13,8879	13,1170	12,4154	11,7752	11,1897	10,6530	10,1599	9,7059
38	15,8047	14,8460	13,9792	13,1935	12,4794	11,8289	11,2347	10,6908	10,1917	9,7327
39	15,9287	14,9491	14,0650	13,2649	12,5390	11,8786	11,2763	10,7255	10,2207	9,7570
40	16,0461	15,0463	14,1455	13,3317	12,5944	11,9246	11,3145	10,7574	10,2472	9,7791
41	16,1575	15,1380	14,2212	13,3941	12,6460	11,9672	11,3498	10,7866	10,2715	9,7991
42	16,2630	15,2245	14,2922	13,4524	12,6939	12,0067	11,3823	10,8134	10,2936	9,8174
43	16,3630	15,3062	14,3588	13,5070	12,7385	12,0432	11,4123	10,8380	10,3138	9,8340
44	16,4579	15,3832	14,4214	13,5579	12,7800	12,0771	11,4399	10,8605	10,3322	9,8491
45	16,5477	15,4558	14,4802	13,6055	12,8186	12,1084	11,4653	10,8812	10,3490	9,8628
46	16,6329	15,5244	14,5354	13,6500	12,8545	12,1374	11,4888	10,9002	10,3644	9,8753
47	16,7137	15,5890	14,5873	13,6916	12,8879	12,1643	11,5104	10,9176	10,3785	9,8866
48	16,7902	15,6500	14,6359	13,7305	12,9190	12,1891	11,5303	10,9336	10,3913	9,8969
49	16,8628	15,7076	14,6816	13,7668	12,9479	12,2122	11,5487	10,9482	10,4030	9,9063
50	16,9315	15,7619	14,7245	13,8007	12,9748	12,2335	11,5656	10,9617	10,4137	9,9148

Bei einer Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz									
	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
51	16,9967	15,8131	14,7648	13,8325	12,9998	12,2532	11,5812	10,9740	10,4235	9,9226
52	17,0585	15,8614	14,8026	13,8621	13,0231	12,2715	11,5956	10,9853	10,4324	9,9296
53	17,1170	15,9070	14,8382	13,8898	13,0447	12,2884	11,6088	10,9957	10,4405	9,9360
54	17,1726	15,9500	14,8715	13,9157	13,0649	12,3041	11,6210	11,0053	10,4480	9,9418
55	17,2252	15,9905	14,9028	13,9399	13,0836	12,3186	11,6323	11,0140	10,4548	9,9471
56	17,2750	16,0288	14,9322	13,9626	13,1010	12,3321	11,6427	11,0220	10,4610	9,9519
57	17,3223	16,0649	14,9598	13,9837	13,1172	12,3445	11,6522	11,0294	10,4667	9,9563
58	17,3671	16,0990	14,9858	14,0035	13,1323	12,3560	11,6610	11,0361	10,4718	9,9603
59	17,4096	16,1311	15,0101	14,0219	13,1463	12,3667	11,6692	11,0423	10,4766	9,9639
60	17,4499	16,1614	15,0330	14,0392	13,1594	12,3766	11,6766	11,0480	10,4809	9,9672
61	17,4880	16,1900	15,0544	14,0553	13,1715	12,3857	11,6835	11,0532	10,4848	9,9701
62	17,5242	16,2170	15,0746	14,0704	13,1828	12,3942	11,6899	11,0580	10,4884	9,9729
63	17,5585	16,2425	15,0935	14,0845	13,1933	12,4020	11,6958	11,0624	10,4917	9,9753
64	17,5910	16,2665	15,1113	14,0976	13,2031	12,4093	11,7012	11,0664	10,4947	9,9776
65	17,6218	16,2891	15,1280	14,1099	13,2122	12,4160	11,7061	11,0701	10,4975	9,9796
66	17,6510	16,3105	15,1436	14,1214	13,2206	12,4222	11,7107	11,0735	10,5000	9,9815
67	17,6786	16,3307	15,1583	14,1322	13,2285	12,4280	11,7150	11,0766	10,5022	9,9831
68	17,7049	16,3497	15,1721	14,1422	13,2358	12,4333	11,7189	11,0794	10,5043	9,9847
69	17,7297	16,3676	15,1851	14,1516	13,2426	12,4382	11,7224	11,0820	10,5062	9,9861
70	17,7533	16,3845	15,1973	14,1604	13,2489	12,4428	11,7258	11,0844	10,5080	9,9873
71	17,7756	16,4005	15,2087	14,1686	13,2548	12,4471	11,7288	11,0867	10,5096	9,9885
72	17,7968	16,4156	15,2195	14,1763	13,2603	12,4510	11,7316	11,0887	10,5110	9,9895
73	17,8169	16,4298	15,2295	14,1834	13,2654	12,4546	11,7342	11,0905	10,5124	9,9905
74	17,8359	16,4432	15,2390	14,1901	13,2701	12,4580	11,7366	11,0922	10,5136	9,9914
75	17,8539	16,4558	15,2479	14,1964	13,2745	12,4611	11,7388	11,0938	10,5147	9,9921
76	17,8710	16,4678	15,2562	14,2022	13,2786	12,4640	11,7408	11,0952	10,5157	9,9929
77	17,8872	16,4790	15,2641	14,2077	13,2825	12,4666	11,7427	11,0965	10,5166	9,9935
78	17,9026	16,4897	15,2714	14,2128	13,2860	12,4691	11,7444	11,0977	10,5174	9,9941
79	17,9172	16,4997	15,2783	14,2175	13,2893	12,4714	11,7460	11,0988	10,5182	9,9946
80	17,9310	16,5091	15,2848	14,2220	13,2924	12,4735	11,7475	11,0998	10,5189	9,9951
81	17,9440	16,5180	15,2909	14,2262	13,2952	12,4755	11,7488	11,1008	10,5196	9,9956
82	17,9564	16,5265	15,2966	14,2301	13,2979	12,4773	11,7501	11,1016	10,5201	9,9960
83	17,9682	16,5344	15,3020	14,2337	13,3004	12,4790	11,7512	11,1024	10,5207	9,9963
84	17,9793	16,5419	15,3070	14,2371	13,3027	12,4805	11,7523	11,1031	10,5212	9,9967
85	17,9899	16,5489	15,3118	14,2403	13,3048	12,4820	11,7532	11,1038	10,5216	9,9970
86	17,9999	16,5556	15,3162	14,2433	13,3068	12,4833	11,7541	11,1044	10,5220	9,9972
87	18,0094	16,5619	15,3204	14,2460	13,3087	12,4845	11,7550	11,1050	10,5224	9,9975
88	18,0184	16,5678	15,3243	14,2486	13,3104	12,4857	11,7557	11,1055	10,5227	9,9977
89	18,0269	16,5734	15,3280	14,2511	13,3120	12,4868	11,7564	11,1059	10,5230	9,9979
90	18,0350	16,5787	15,3315	14,2533	13,3135	12,4877	11,7571	11,1064	10,5233	9,9981
91	18,0426	16,5837	15,3347	14,2554	13,3149	12,4886	11,7577	11,1067	10,5236	9,9983
92	18,0499	16,5884	15,3377	14,2574	13,3161	12,4895	11,7582	11,1071	10,5238	9,9984
93	18,0567	16,5928	15,3406	14,2593	13,3173	12,4903	11,7587	11,1074	10,5240	9,9986
94	18,0633	16,5970	15,3433	14,2610	13,3185	12,4910	11,7592	11,1077	10,5242	9,9987
95	18,0694	16,6009	15,3458	14,2626	13,3195	12,4917	11,7596	11,1080	10,5244	9,9988
96	18,0753	16,6047	15,3482	14,2641	13,3205	12,4923	11,7600	11,1083	10,5246	9,9989
97	18,0809	16,6082	15,3504	14,2655	13,3214	12,4928	11,7604	11,1085	10,5247	9,9990
98	18,0861	16,6115	15,3525	14,2669	13,3222	12,4934	11,7607	11,1087	10,5249	9,9991
99	18,0911	16,6146	15,3545	14,2681	13,3230	12,4939	11,7610	11,1089	10,5250	9,9992
100	18,0958	16,6175	15,3563	14,2693	13,3237	12,4943	11,7613	11,1091	10,5251	9,9993

Anhang 7 (zu Nummer 34.3): Barwertfaktoren für die Abzinsung

Bei einer Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
1	0,9901	0,9852	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524
2	0,9803	0,9707	0,9612	0,9518	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157	0,9070
3	0,9706	0,9563	0,9423	0,9286	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763	0,8638
4	0,9610	0,9422	0,9238	0,9060	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386	0,8227
5	0,9515	0,9283	0,9057	0,8839	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025	0,7835
6	0,9420	0,9145	0,8880	0,8623	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679	0,7462
7	0,9327	0,9010	0,8706	0,8413	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348	0,7107
8	0,9235	0,8877	0,8535	0,8207	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032	0,6768
9	0,9143	0,8746	0,8368	0,8007	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729	0,6446
10	0,9053	0,8617	0,8203	0,7812	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439	0,6139
11	0,8963	0,8489	0,8043	0,7621	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162	0,5847
12	0,8874	0,8364	0,7885	0,7436	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897	0,5568
13	0,8787	0,8240	0,7730	0,7254	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643	0,5303
14	0,8700	0,8118	0,7579	0,7077	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400	0,5051
15	0,8613	0,7999	0,7430	0,6905	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167	0,4810
16	0,8528	0,7880	0,7284	0,6736	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945	0,4581
17	0,8444	0,7764	0,7142	0,6572	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732	0,4363
18	0,8360	0,7649	0,7002	0,6412	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528	0,4155
19	0,8277	0,7536	0,6864	0,6255	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333	0,3957
20	0,8195	0,7425	0,6730	0,6103	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146	0,3769
21	0,8114	0,7315	0,6598	0,5954	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968	0,3589
22	0,8034	0,7207	0,6468	0,5809	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797	0,3418
23	0,7954	0,7100	0,6342	0,5667	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634	0,3256
24	0,7876	0,6995	0,6217	0,5529	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477	0,3101
25	0,7798	0,6892	0,6095	0,5394	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327	0,2953
26	0,7720	0,6790	0,5976	0,5262	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184	0,2812
27	0,7644	0,6690	0,5859	0,5134	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047	0,2678
28	0,7568	0,6591	0,5744	0,5009	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916	0,2551
29	0,7493	0,6494	0,5631	0,4887	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790	0,2429
30	0,7419	0,6398	0,5521	0,4767	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670	0,2314
31	0,7346	0,6303	0,5412	0,4651	0,4000	0,3442	0,2965	0,2555	0,2204
32	0,7273	0,6210	0,5306	0,4538	0,3883	0,3326	0,2851	0,2445	0,2099
33	0,7201	0,6118	0,5202	0,4427	0,3770	0,3213	0,2741	0,2340	0,1999
34	0,7130	0,6028	0,5100	0,4319	0,3660	0,3105	0,2636	0,2239	0,1904
35	0,7059	0,5939	0,5000	0,4214	0,3554	0,3000	0,2534	0,2143	0,1813
36	0,6989	0,5851	0,4902	0,4111	0,3450	0,2898	0,2437	0,2050	0,1727
37	0,6920	0,5764	0,4806	0,4011	0,3350	0,2800	0,2343	0,1962	0,1644
38	0,6852	0,5679	0,4712	0,3913	0,3252	0,2706	0,2253	0,1878	0,1566
39	0,6784	0,5595	0,4619	0,3817	0,3158	0,2614	0,2166	0,1797	0,1491
40	0,6717	0,5513	0,4529	0,3724	0,3066	0,2526	0,2083	0,1719	0,1420
41	0,6650	0,5431	0,4440	0,3633	0,2976	0,2440	0,2003	0,1645	0,1353
42	0,6584	0,5351	0,4353	0,3545	0,2890	0,2358	0,1926	0,1574	0,1288
43	0,6519	0,5272	0,4268	0,3458	0,2805	0,2278	0,1852	0,1507	0,1227
44	0,6454	0,5194	0,4184	0,3374	0,2724	0,2201	0,1780	0,1442	0,1169
45	0,6391	0,5117	0,4102	0,3292	0,2644	0,2127	0,1712	0,1380	0,1113
46	0,6327	0,5042	0,4022	0,3211	0,2567	0,2055	0,1646	0,1320	0,1060
47	0,6265	0,4967	0,3943	0,3133	0,2493	0,1985	0,1583	0,1263	0,1009
48	0,6203	0,4894	0,3865	0,3057	0,2420	0,1918	0,1522	0,1209	0,0961
49	0,6141	0,4821	0,3790	0,2982	0,2350	0,1853	0,1463	0,1157	0,0916
50	0,6080	0,4750	0,3715	0,2909	0,2281	0,1791	0,1407	0,1107	0,0872

Bei einer Restnut- zungs- dauer von ... Jah- ren	Zinssatz								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
51	0,6020	0,4680	0,3642	0,2838	0,2215	0,1730	0,1353	0,1059	0,0831
52	0,5961	0,4611	0,3571	0,2769	0,2150	0,1671	0,1301	0,1014	0,0791
53	0,5902	0,4543	0,3501	0,2702	0,2088	0,1615	0,1251	0,0970	0,0753
54	0,5843	0,4475	0,3432	0,2636	0,2027	0,1560	0,1203	0,0928	0,0717
55	0,5785	0,4409	0,3365	0,2572	0,1968	0,1508	0,1157	0,0888	0,0683
56	0,5728	0,4344	0,3299	0,2509	0,1910	0,1457	0,1112	0,0850	0,0651
57	0,5671	0,4280	0,3234	0,2448	0,1855	0,1407	0,1069	0,0814	0,0620
58	0,5615	0,4217	0,3171	0,2388	0,1801	0,1360	0,1028	0,0778	0,0590
59	0,5560	0,4154	0,3109	0,2330	0,1748	0,1314	0,0989	0,0745	0,0562
60	0,5504	0,4093	0,3048	0,2273	0,1697	0,1269	0,0951	0,0713	0,0535
61	0,5450	0,4032	0,2988	0,2217	0,1648	0,1226	0,0914	0,0682	0,0510
62	0,5396	0,3973	0,2929	0,2163	0,1600	0,1185	0,0879	0,0653	0,0486
63	0,5343	0,3914	0,2872	0,2111	0,1553	0,1145	0,0845	0,0625	0,0462
64	0,5290	0,3856	0,2816	0,2059	0,1508	0,1106	0,0813	0,0598	0,0440
65	0,5237	0,3799	0,2761	0,2009	0,1464	0,1069	0,0781	0,0572	0,0419
66	0,5185	0,3743	0,2706	0,1960	0,1421	0,1033	0,0751	0,0547	0,0399
67	0,5134	0,3688	0,2653	0,1912	0,1380	0,0998	0,0722	0,0524	0,0380
68	0,5083	0,3633	0,2601	0,1865	0,1340	0,0964	0,0695	0,0501	0,0362
69	0,5033	0,3580	0,2550	0,1820	0,1301	0,0931	0,0668	0,0480	0,0345
70	0,4983	0,3527	0,2500	0,1776	0,1263	0,0900	0,0642	0,0459	0,0329
71	0,4934	0,3475	0,2451	0,1732	0,1226	0,0869	0,0617	0,0439	0,0313
72	0,4885	0,3423	0,2403	0,1690	0,1190	0,0840	0,0594	0,0420	0,0298
73	0,4837	0,3373	0,2356	0,1649	0,1156	0,0812	0,0571	0,0402	0,0284
74	0,4789	0,3323	0,2310	0,1609	0,1122	0,0784	0,0549	0,0385	0,0270
75	0,4741	0,3274	0,2265	0,1569	0,1089	0,0758	0,0528	0,0368	0,0258
76	0,4694	0,3225	0,2220	0,1531	0,1058	0,0732	0,0508	0,0353	0,0245
77	0,4648	0,3178	0,2177	0,1494	0,1027	0,0707	0,0488	0,0337	0,0234
78	0,4602	0,3131	0,2134	0,1457	0,0997	0,0683	0,0469	0,0323	0,0222
79	0,4556	0,3084	0,2092	0,1422	0,0968	0,0660	0,0451	0,0309	0,0212
80	0,4511	0,3039	0,2051	0,1387	0,0940	0,0638	0,0434	0,0296	0,0202
81	0,4467	0,2994	0,2011	0,1353	0,0912	0,0616	0,0417	0,0283	0,0192
82	0,4422	0,2950	0,1971	0,1320	0,0886	0,0596	0,0401	0,0271	0,0183
83	0,4379	0,2906	0,1933	0,1288	0,0860	0,0575	0,0386	0,0259	0,0174
84	0,4335	0,2863	0,1895	0,1257	0,0835	0,0556	0,0371	0,0248	0,0166
85	0,4292	0,2821	0,1858	0,1226	0,0811	0,0537	0,0357	0,0237	0,0158
86	0,4250	0,2779	0,1821	0,1196	0,0787	0,0519	0,0343	0,0227	0,0151
87	0,4208	0,2738	0,1786	0,1167	0,0764	0,0501	0,0330	0,0217	0,0143
88	0,4166	0,2698	0,1751	0,1138	0,0742	0,0484	0,0317	0,0208	0,0137
89	0,4125	0,2658	0,1716	0,1111	0,0720	0,0468	0,0305	0,0199	0,0130
90	0,4084	0,2619	0,1683	0,1084	0,0699	0,0452	0,0293	0,0190	0,0124
91	0,4043	0,2580	0,1650	0,1057	0,0679	0,0437	0,0282	0,0182	0,0118
92	0,4003	0,2542	0,1617	0,1031	0,0659	0,0422	0,0271	0,0174	0,0112
93	0,3964	0,2504	0,1586	0,1006	0,0640	0,0408	0,0261	0,0167	0,0107
94	0,3925	0,2467	0,1554	0,0982	0,0621	0,0394	0,0251	0,0160	0,0102
95	0,3886	0,2431	0,1524	0,0958	0,0603	0,0381	0,0241	0,0153	0,0097
96	0,3847	0,2395	0,1494	0,0934	0,0586	0,0368	0,0232	0,0146	0,0092
97	0,3809	0,2359	0,1465	0,0912	0,0569	0,0355	0,0223	0,0140	0,0088
98	0,3771	0,2324	0,1436	0,0889	0,0552	0,0343	0,0214	0,0134	0,0084
99	0,3734	0,2290	0,1408	0,0868	0,0536	0,0332	0,0206	0,0128	0,0080
100	0,3697	0,2256	0,1380	0,0846	0,0520	0,0321	0,0198	0,0123	0,0076

Bei einer Restnut- zungsdauer von ... Jah- ren	Zinssatz									
	5,5%	6%	6,5%	7%	7,5%	8%	8,5%	9%	9,5%	10%
1	0,9479	0,9434	0,9390	0,9346	0,9302	0,9259	0,9217	0,9174	0,9132	0,9091
2	0,8985	0,8900	0,8817	0,8734	0,8653	0,8573	0,8495	0,8417	0,8340	0,8264
3	0,8516	0,8396	0,8278	0,8163	0,8050	0,7938	0,7829	0,7722	0,7617	0,7513
4	0,8072	0,7921	0,7773	0,7629	0,7488	0,7350	0,7216	0,7084	0,6956	0,6830
5	0,7651	0,7473	0,7299	0,7130	0,6966	0,6806	0,6650	0,6499	0,6352	0,6209
6	0,7252	0,7050	0,6853	0,6663	0,6480	0,6302	0,6129	0,5963	0,5801	0,5645
7	0,6874	0,6651	0,6435	0,6227	0,6028	0,5835	0,5649	0,5470	0,5298	0,5132
8	0,6516	0,6274	0,6042	0,5820	0,5607	0,5403	0,5207	0,5019	0,4838	0,4665
9	0,6176	0,5919	0,5674	0,5439	0,5216	0,5002	0,4799	0,4604	0,4418	0,4241
10	0,5854	0,5584	0,5327	0,5083	0,4852	0,4632	0,4423	0,4224	0,4035	0,3855
11	0,5549	0,5268	0,5002	0,4751	0,4513	0,4289	0,4076	0,3875	0,3685	0,3505
12	0,5260	0,4970	0,4697	0,4440	0,4199	0,3971	0,3757	0,3555	0,3365	0,3186
13	0,4986	0,4688	0,4410	0,4150	0,3906	0,3677	0,3463	0,3262	0,3073	0,2897
14	0,4726	0,4423	0,4141	0,3878	0,3633	0,3405	0,3191	0,2992	0,2807	0,2633
15	0,4479	0,4173	0,3888	0,3624	0,3380	0,3152	0,2941	0,2745	0,2563	0,2394
16	0,4246	0,3936	0,3651	0,3387	0,3144	0,2919	0,2711	0,2519	0,2341	0,2176
17	0,4024	0,3714	0,3428	0,3166	0,2925	0,2703	0,2499	0,2311	0,2138	0,1978
18	0,3815	0,3503	0,3219	0,2959	0,2720	0,2502	0,2303	0,2120	0,1952	0,1799
19	0,3616	0,3305	0,3022	0,2765	0,2531	0,2317	0,2122	0,1945	0,1783	0,1635
20	0,3427	0,3118	0,2838	0,2584	0,2354	0,2145	0,1956	0,1784	0,1628	0,1486
21	0,3249	0,2942	0,2665	0,2415	0,2190	0,1987	0,1803	0,1637	0,1487	0,1351
22	0,3079	0,2775	0,2502	0,2257	0,2037	0,1839	0,1662	0,1502	0,1358	0,1228
23	0,2919	0,2618	0,2349	0,2109	0,1895	0,1703	0,1531	0,1378	0,1240	0,1117
24	0,2767	0,2470	0,2206	0,1971	0,1763	0,1577	0,1412	0,1264	0,1133	0,1015
25	0,2622	0,2330	0,2071	0,1842	0,1640	0,1460	0,1301	0,1160	0,1034	0,0923
26	0,2486	0,2198	0,1945	0,1722	0,1525	0,1352	0,1199	0,1064	0,0945	0,0839
27	0,2356	0,2074	0,1826	0,1609	0,1419	0,1252	0,1105	0,0976	0,0863	0,0763
28	0,2233	0,1956	0,1715	0,1504	0,1320	0,1159	0,1019	0,0895	0,0788	0,0693
29	0,2117	0,1846	0,1610	0,1406	0,1228	0,1073	0,0939	0,0822	0,0719	0,0630
30	0,2006	0,1741	0,1512	0,1314	0,1142	0,0994	0,0865	0,0754	0,0657	0,0573
31	0,1902	0,1643	0,1420	0,1228	0,1063	0,0920	0,0797	0,0691	0,0600	0,0521
32	0,1803	0,1550	0,1333	0,1147	0,0988	0,0852	0,0735	0,0634	0,0548	0,0474
33	0,1709	0,1462	0,1252	0,1072	0,0919	0,0789	0,0677	0,0582	0,0500	0,0431
34	0,1620	0,1379	0,1175	0,1002	0,0855	0,0730	0,0624	0,0534	0,0457	0,0391
35	0,1535	0,1301	0,1103	0,0937	0,0796	0,0676	0,0575	0,0490	0,0417	0,0356
36	0,1455	0,1227	0,1036	0,0875	0,0740	0,0626	0,0530	0,0449	0,0381	0,0323
37	0,1379	0,1158	0,0973	0,0818	0,0688	0,0580	0,0489	0,0412	0,0348	0,0294
38	0,1307	0,1092	0,0914	0,0765	0,0640	0,0537	0,0450	0,0378	0,0318	0,0267
39	0,1239	0,1031	0,0858	0,0715	0,0596	0,0497	0,0415	0,0347	0,0290	0,0243
40	0,1175	0,0972	0,0805	0,0668	0,0554	0,0460	0,0383	0,0318	0,0265	0,0221
41	0,1113	0,0917	0,0756	0,0624	0,0516	0,0426	0,0353	0,0292	0,0242	0,0201
42	0,1055	0,0865	0,0710	0,0583	0,0480	0,0395	0,0325	0,0268	0,0221	0,0183
43	0,1000	0,0816	0,0667	0,0545	0,0446	0,0365	0,0300	0,0246	0,0202	0,0166
44	0,0948	0,0770	0,0626	0,0509	0,0415	0,0338	0,0276	0,0226	0,0184	0,0151
45	0,0899	0,0727	0,0588	0,0476	0,0386	0,0313	0,0254	0,0207	0,0168	0,0137
46	0,0852	0,0685	0,0552	0,0445	0,0359	0,0290	0,0235	0,0190	0,0154	0,0125
47	0,0807	0,0647	0,0518	0,0416	0,0334	0,0269	0,0216	0,0174	0,0140	0,0113
48	0,0765	0,0610	0,0487	0,0389	0,0311	0,0249	0,0199	0,0160	0,0128	0,0103
49	0,0725	0,0575	0,0457	0,0363	0,0289	0,0230	0,0184	0,0147	0,0117	0,0094
50	0,0688	0,0543	0,0429	0,0339	0,0269	0,0213	0,0169	0,0134	0,0107	0,0085

Bei einer Restnut- zungsdauer von ... Jah- ren	Zinssatz									
	5,5%	6%	6,5%	7%	7,5%	8%	8,5%	9%	9,5%	10%
51	0,0652	0,0512	0,0403	0,0317	0,0250	0,0197	0,0156	0,0123	0,0098	0,0077
52	0,0618	0,0483	0,0378	0,0297	0,0233	0,0183	0,0144	0,0113	0,0089	0,0070
53	0,0586	0,0456	0,0355	0,0277	0,0216	0,0169	0,0133	0,0104	0,0081	0,0064
54	0,0555	0,0430	0,0334	0,0259	0,0201	0,0157	0,0122	0,0095	0,0074	0,0058
55	0,0526	0,0406	0,0313	0,0242	0,0187	0,0145	0,0113	0,0087	0,0068	0,0053
56	0,0499	0,0383	0,0294	0,0226	0,0174	0,0134	0,0104	0,0080	0,0062	0,0048
57	0,0473	0,0361	0,0276	0,0211	0,0162	0,0124	0,0096	0,0074	0,0057	0,0044
58	0,0448	0,0341	0,0259	0,0198	0,0151	0,0115	0,0088	0,0067	0,0052	0,0040
59	0,0425	0,0321	0,0243	0,0185	0,0140	0,0107	0,0081	0,0062	0,0047	0,0036
60	0,0403	0,0303	0,0229	0,0173	0,0130	0,0099	0,0075	0,0057	0,0043	0,0033
61	0,0382	0,0286	0,0215	0,0161	0,0121	0,0091	0,0069	0,0052	0,0039	0,0030
62	0,0362	0,0270	0,0202	0,0151	0,0113	0,0085	0,0064	0,0048	0,0036	0,0027
63	0,0343	0,0255	0,0189	0,0141	0,0105	0,0078	0,0059	0,0044	0,0033	0,0025
64	0,0325	0,0240	0,0178	0,0132	0,0098	0,0073	0,0054	0,0040	0,0030	0,0022
65	0,0308	0,0227	0,0167	0,0123	0,0091	0,0067	0,0050	0,0037	0,0027	0,0020
66	0,0292	0,0214	0,0157	0,0115	0,0085	0,0062	0,0046	0,0034	0,0025	0,0019
67	0,0277	0,0202	0,0147	0,0107	0,0079	0,0058	0,0042	0,0031	0,0023	0,0017
68	0,0262	0,0190	0,0138	0,0100	0,0073	0,0053	0,0039	0,0029	0,0021	0,0015
69	0,0249	0,0179	0,0130	0,0094	0,0068	0,0049	0,0036	0,0026	0,0019	0,0014
70	0,0236	0,0169	0,0122	0,0088	0,0063	0,0046	0,0033	0,0024	0,0017	0,0013
71	0,0223	0,0160	0,0114	0,0082	0,0059	0,0042	0,0031	0,0022	0,0016	0,0012
72	0,0212	0,0151	0,0107	0,0077	0,0055	0,0039	0,0028	0,0020	0,0015	0,0010
73	0,0201	0,0142	0,0101	0,0072	0,0051	0,0036	0,0026	0,0019	0,0013	0,0010
74	0,0190	0,0134	0,0095	0,0067	0,0047	0,0034	0,0024	0,0017	0,0012	0,0009
75	0,0180	0,0126	0,0089	0,0063	0,0044	0,0031	0,0022	0,0016	0,0011	0,0008
76	0,0171	0,0119	0,0083	0,0058	0,0041	0,0029	0,0020	0,0014	0,0010	0,0007
77	0,0162	0,0113	0,0078	0,0055	0,0038	0,0027	0,0019	0,0013	0,0009	0,0006
78	0,0154	0,0106	0,0074	0,0051	0,0035	0,0025	0,0017	0,0012	0,0008	0,0006
79	0,0146	0,0100	0,0069	0,0048	0,0033	0,0023	0,0016	0,0011	0,0008	0,0005
80	0,0138	0,0095	0,0065	0,0045	0,0031	0,0021	0,0015	0,0010	0,0007	0,0005
81	0,0131	0,0089	0,0061	0,0042	0,0029	0,0020	0,0013	0,0009	0,0006	0,0004
82	0,0124	0,0084	0,0057	0,0039	0,0027	0,0018	0,0012	0,0009	0,0006	0,0004
83	0,0118	0,0079	0,0054	0,0036	0,0025	0,0017	0,0011	0,0008	0,0005	0,0004
84	0,0111	0,0075	0,0050	0,0034	0,0023	0,0016	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003
85	0,0106	0,0071	0,0047	0,0032	0,0021	0,0014	0,0010	0,0007	0,0004	0,0003
86	0,0100	0,0067	0,0044	0,0030	0,0020	0,0013	0,0009	0,0006	0,0004	0,0003
87	0,0095	0,0063	0,0042	0,0028	0,0019	0,0012	0,0008	0,0006	0,0004	0,0003
88	0,0090	0,0059	0,0039	0,0026	0,0017	0,0011	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002
89	0,0085	0,0056	0,0037	0,0024	0,0016	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002
90	0,0081	0,0053	0,0035	0,0023	0,0015	0,0010	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002
91	0,0077	0,0050	0,0032	0,0021	0,0014	0,0009	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002
92	0,0073	0,0047	0,0030	0,0020	0,0013	0,0008	0,0006	0,0004	0,0002	0,0002
93	0,0069	0,0044	0,0029	0,0019	0,0012	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001
94	0,0065	0,0042	0,0027	0,0017	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001
95	0,0062	0,0039	0,0025	0,0016	0,0010	0,0007	0,0004	0,0003	0,0002	0,0001
96	0,0059	0,0037	0,0024	0,0015	0,0010	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002	0,0001
97	0,0056	0,0035	0,0022	0,0014	0,0009	0,0006	0,0004	0,0002	0,0002	0,0001
98	0,0053	0,0033	0,0021	0,0013	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001
99	0,0050	0,0031	0,0020	0,0012	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001
100	0,0047	0,0029	0,0018	0,0012	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001

Anhang 8 (zu Nummer 38): Linearer Alterswertminderungsfaktor

Restnutzungsdauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre							
	10	20	30	40	50	60	70	80
1	0,1000	0,0500	0,0333	0,0250	0,0200	0,0167	0,0143	0,0125
2	0,2000	0,1000	0,0667	0,0500	0,0400	0,0333	0,0286	0,0250
3	0,3000	0,1500	0,1000	0,0750	0,0600	0,0500	0,0429	0,0375
4	0,4000	0,2000	0,1333	0,1000	0,0800	0,0667	0,0571	0,0500
5	0,5000	0,2500	0,1667	0,1250	0,1000	0,0833	0,0714	0,0625
6	0,6000	0,3000	0,2000	0,1500	0,1200	0,1000	0,0857	0,0750
7	0,7000	0,3500	0,2333	0,1750	0,1400	0,1167	0,1000	0,0875
8	0,8000	0,4000	0,2667	0,2000	0,1600	0,1333	0,1143	0,1000
9	0,9000	0,4500	0,3000	0,2250	0,1800	0,1500	0,1286	0,1125
10	1,0000	0,5000	0,3333	0,2500	0,2000	0,1667	0,1429	0,1250
11		0,5500	0,3667	0,2750	0,2200	0,1833	0,1571	0,1375
12		0,6000	0,4000	0,3000	0,2400	0,2000	0,1714	0,1500
13		0,6500	0,4333	0,3250	0,2600	0,2167	0,1857	0,1625
14		0,7000	0,4667	0,3500	0,2800	0,2333	0,2000	0,1750
15		0,7500	0,5000	0,3750	0,3000	0,2500	0,2143	0,1875
16		0,8000	0,5333	0,4000	0,3200	0,2667	0,2286	0,2000
17		0,8500	0,5667	0,4250	0,3400	0,2833	0,2429	0,2125
18		0,9000	0,6000	0,4500	0,3600	0,3000	0,2571	0,2250
19		0,9500	0,6333	0,4750	0,3800	0,3167	0,2714	0,2375
20		1,0000	0,6667	0,5000	0,4000	0,3333	0,2857	0,2500
21			0,7000	0,5250	0,4200	0,3500	0,3000	0,2625
22			0,7333	0,5500	0,4400	0,3667	0,3143	0,2750

Restnutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre							
	10	20	30	40	50	60	70	80
23			0,7667	0,5750	0,4600	0,3833	0,3286	0,2875
24			0,8000	0,6000	0,4800	0,4000	0,3429	0,3000
25			0,8333	0,6250	0,5000	0,4167	0,3571	0,3125
26			0,8667	0,6500	0,5200	0,4333	0,3714	0,3250
27			0,9000	0,6750	0,5400	0,4500	0,3857	0,3375
28			0,9333	0,7000	0,5600	0,4667	0,4000	0,3500
29			0,9667	0,7250	0,5800	0,4833	0,4143	0,3625
30			1,0000	0,7500	0,6000	0,5000	0,4286	0,3750
31				0,7750	0,6200	0,5167	0,4429	0,3875
32				0,8000	0,6400	0,5333	0,4571	0,4000
33				0,8250	0,6600	0,5500	0,4714	0,4125
34				0,8500	0,6800	0,5667	0,4857	0,4250
35				0,8750	0,7000	0,5833	0,5000	0,4375
36				0,9000	0,7200	0,6000	0,5143	0,4500
37				0,9250	0,7400	0,6167	0,5286	0,4625
38				0,9500	0,7600	0,6333	0,5429	0,4750
39				0,9750	0,7800	0,6500	0,5571	0,4875
40				1,0000	0,8000	0,6667	0,5714	0,5000
41					0,8200	0,6833	0,5857	0,5125
42					0,8400	0,7000	0,6000	0,5250
43					0,8600	0,7167	0,6143	0,5375
44					0,8800	0,7333	0,6286	0,5500
45					0,9000	0,7500	0,6429	0,5625
46					0,9200	0,7667	0,6571	0,5750
47					0,9400	0,7833	0,6714	0,5875
48					0,9600	0,8000	0,6857	0,6000

Restnutzungsdauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre							
	10	20	30	40	50	60	70	80
49					0,9800	0,8167	0,7000	0,6125
50					1,0000	0,8333	0,7143	0,6250
51						0,8500	0,7286	0,6375
52						0,8667	0,7429	0,6500
53						0,8833	0,7571	0,6625
54						0,9000	0,7714	0,6750
55						0,9167	0,7857	0,6875
56						0,9333	0,8000	0,7000
57						0,9500	0,8143	0,7125
58						0,9667	0,8286	0,7250
59						0,9833	0,8429	0,7375
60						1,0000	0,8571	0,7500
61							0,8714	0,7625
62							0,8857	0,7750
63							0,9000	0,7875
64							0,9143	0,8000
65							0,9286	0,8125
66							0,9429	0,8250
67							0,9571	0,8375
68							0,9714	0,8500
69							0,9857	0,8625
70							1,0000	0,8750
71								0,8875
72								0,9000
73								0,9125
74								0,9250

Restnutzungsdauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer Jahre							
	10	20	30	40	50	60	70	80
75								0,9375
76								0,9500
77								0,9625
78								0,9750
79								0,9875
80								1,0000

3. Entwurf

Anhang 9 (zu Nummer 47.8 Buchstabe a): Zur Wertermittlung beim Nießbrauch und Wohnungsrecht

I. Grundsätze

- I.1 Beim Nießbrauch und beim Wohnungsrecht sind die jeweiligen schuldrechtlichen Vereinbarungen zu beachten. Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist daher zu klären, ob ein Recht befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und ggf. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen.
- I.2 Die Höhe der vom Berechtigten bzw. vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten bzw. Lasten können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.
- I.3 Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) werden zugunsten einer bestimmten Person bestellt. Sie erlöschen in der Regel mit dem Tod des Berechtigten und damit zu einem unbestimmten Zeitpunkt. Die Rechte erlöschen darüber hinaus mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung oder mit der Zerstörung des Gebäudes, soweit keine Wiederaufbauverpflichtung (z.B. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder landesrechtlicher Bestimmungen) besteht. Auch in diesen Fällen bleibt die Dauer des Rechts bzw. der Belastung vom Erleben des Berechtigten abhängig.
- I.4 Nießbrauch und Wohnungsrecht haben neben vielen Gemeinsamkeiten u.a. den Unterschied, dass beim Nießbrauch der Berechtigte in der Regel alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen kann, während das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Wesentlichen nur die Wohnnutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils gestattet.
- I.5 Nießbrauchberechtigter und Wohnungsrechtsinhaber sind nach § 1041 BGB nur im Rahmen gewöhnlicher Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Sache verpflichtet. Darüber hinaus ist der Nießbrauchberechtigte nach § 1047 BGB zur Tragung bestimmter Lasten verpflichtet (u.a. Hypothekenzinsen).
- I.6 Ist der Rechtsinhaber (z.B. nach § 1047 BGB oder nach vertraglicher Vereinbarung) zur Zahlung von Kosten und Lasten verpflichtet (z.B. Zahlungsverpflichtungen aus Abteilung III des Grundbuchs, nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten) die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden, ist zu beachten, dass diese Kosten und Lasten bei der Wertermittlung des Rechts ausgehend vom Rohertrag wertmindernd angesetzt werden. Damit reduziert sich zugleich die Wertminderung des belasteten Grundstücks.
- I.7 Das Wohnungsrecht und der Nießbrauch sind grundsätzlich nicht übertragbar. Eine Wertermittlung des Rechts erfolgt insbesondere für Zwecke der Ablösung.

II. Leibrentenberechnung

- II.1 Wohnungsrecht und Nießbrauch sind regelmäßig an das Leben des oder der Berechtigten gebunden. Für natürliche Personen erfolgt deshalb die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren. Bei mehreren Berechtigten ist der Leibrentenbarwertfaktor für Verbindungsrenten anzusetzen. Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

- II.2 Als Leibrenten werden periodische Zahlungen (z.B. monatlich oder jährlich) bezeichnet, die bis zum Lebensende des Empfängers erfolgen. Als Kalkulationsgrundlage von Leibrenten dienen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren), die auf Grundlage der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt werden.
- II.3 Die Leibrentenbarwertfaktoren sind der jeweils am Wertermittlungsstichtag aktuellen Veröffentlichung „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen, die auf Grundlage der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt werden. Der Begriff „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ ist inhaltsgleich mit dem Begriff „Leibrentenbarwertfaktoren“.
- II.4 Es ist zu beachten, dass die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Leibrentenbarwertfaktoren die Lebenserwartung einschließlich der jeweiligen Überlebenswahrscheinlichkeit berücksichtigen. Ein gesonderter Ansatz der Wahrscheinlichkeit, dass der Berechtigte seine statistisch ermittelte Lebenserwartung überschreitet, ist daher nicht vorzunehmen. Mit Ausnahme von Alter und Geschlecht bleiben hierbei die persönlichen Lebensumstände der Berechtigten unberücksichtigt. Dies gilt auch für ein zwischen Wertermittlungsstichtag und dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erfolgtes Ableben.
- II.5 Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten zu bestimmen. Dies ist in der Regel der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 47 Absatz 5 Satz 3).
- III. Wert des Wohnungsrechts bzw. des Nießbrauchs**
- III.1 Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem
- beim Wohnungsrecht aus den ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten oder Pachten;
 - beim Nießbrauch aus den aus dem Grundstück zustehenden Erträgen und
 - ggf. in der Ersparnis weiterer Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete oder Pacht berücksichtigt wurden (z.B. Bewirtschaftungskosten; insbesondere die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung BetrKV).
- III.2 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Berechtigten zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.
- III.3 Die Unkündbarkeit und –sofern das Wohnungsrecht unentgeltlich vereinbart wurde– auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts. Soweit diese Merkmale nicht bereits beim Ansatz der Miete bzw. des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wurden, sind sie durch Zuschläge zu berücksichtigen.
- III.4 Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

III.5 Beispielrechnungen: Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts bzw. Nießbrauchs für ein Einfamilienhaus

Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts für den Berechtigten	
<p>Es ist der Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts an einem vom Berechtigten selbst bewohnten Einfamilienhauses (Beispielrechnung Nr. 10) bzw. an einer vom Berechtigten selbst bewohnten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 11) zu ermitteln. Der Berechtigte ist 65 Jahre alt und trägt nur die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (BetrKV).</p>	
<p>Beispielrechnung Nr. 10: Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einem Einfamilienhaus nach Nr. 4.4.1 WertR 2006</p>	
Annahmen	
jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus	7.200 €
Liegenschaftszinssatz (Einfamilienhaus)	3,0%
BERECHNUNG	
<u>jährlicher Vorteil aus</u>	
• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	7.200 €
• Ersparnis von Kosten und Lasten	+ 0 €
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	+ 720 €
<u>jährlicher Nachteil aus</u>	
• Tragung von Kosten und Lasten	- 0 €
Summe	7.920 €
Leibrentenbarwertfaktor ¹⁾ für einen 65jährigen Mannes (3%)	X 12,216
	96.751 €
Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten	97.000 €



Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für die Berechtigten

Es ist der Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs an einem vom Berechtigten selbst bewohnten Einfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 14) bzw. an einem Mehrfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 15) zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 14: Wert des unentgeltlichen Nießbrauchs an einem Einfamilienhaus nach Nr. 4.4.1 WertR 2006

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus	7.200 €
Liegenschaftszinssatz (Einfamilienhaus)	3,0%

Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt **sämtliche** Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV, BetrKV)

BERECHNUNG

jährlicher Vorteil aus

• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		7.200 €
• Ersparnis von Kosten und Lasten (u.a. Bewirtschaftungskosten nach BetrKV)	+	0 €
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	+	720 €

jährlicher Nachteil aus

Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten § 18 WertV- Instandhaltungskosten)		800 €
Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB	-	0 €
Summe		7.120 €
Leibrentenbarwertfaktor ⁵⁾ für eine 70jährigen Frau (3%)	X	12,015
		85.547 €

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte

86.000 €

III.6 Beispielrechnungen: Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts bzw. Nießbrauchs für ein Mehrfamilienhaus

Beispielrechnung Nr. 11: Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nach Nr. 4.4.1 WertR 2006

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung (Mehrfamilienhaus)	4.800 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	4,0%

BERECHNUNG

jährlicher Vorteil aus

• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	4.800 €	
• Ersparnis von Kosten und Lasten	+	0 €
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	+	480 €

jährlicher Nachteil aus

• Tragung sonstiger Kosten und Lasten	-	0 €
Summe		5.280 €
Leibrentenbarfaktor ¹⁾ für einen 65jährigen Mannes (4%)	X	11,255
		59.426 €

Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten 59.000 €

Beispielrechnung Nr. 15: Wert des unentgeltlichen Nießbrauchs an einem Mehrfamilienhaus nach Nr. 4.4.1 WertR 2006

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Mehrfamilienhaus	31.200 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	5,0%
Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	

BERECHNUNG

jährlicher Vorteil aus

• nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	31.200 €	
• Ersparnis von Kosten und Lasten (u.a. Bewirtschaftungskosten nach BetrKV)	+	0 €

jährlicher Nachteil aus

• Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten § 18 WertV)	-	7.800 €
• Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB	-	0 €
Summe		23.400 €
Leibrentenbarwertfaktor ⁶⁾ für eine 70jährige Frau (5%)	X	10,324
		241.582 €

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte 242.000 €

IV. Wert des mit Wohnungsrecht bzw. Nießbrauch belasteten Grundstücks

IV.1 Ertragswertobjekte

Bei Ertragswertobjekten ergibt sich die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht in der Regel aus

- den entgangenen Mieten oder Pachten und
- ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden (z.B. Übernahme von Betriebskosten nach der BetrKV)

Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten durch den Berechtigten ist werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden. Sonstige Beeinträchtigungen sind ggf. zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil des Grundstückseigentümers über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

3. ♦

IV.2 Beispielrechnungen: Verkehrswert des mit eines unentgeltlichen Wohnungsrechts bzw. Nießbrauchs belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks

Beispielrechnung Nr. 13: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht an einer Wohnung belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2 WertR 2006

Annahmen

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Mehrfamilienhausgrundstücks	740.000 €
jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung (Mehrfamilienhaus)	4.800 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	5,0%

BERECHNUNG

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks		740.000 €
<u>jährlicher Vorteil aus</u>		
• Übernahme von Kosten und Lasten durch den Berechtigten	+	0 €
<u>jährlicher Nachteil aus</u>		
• entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	-	4.800 €
• Übernahme von Kosten und Lasten	-	0 €
Summe		<u>4.800 €</u>
Leibrentenbarwertfaktor ⁴⁾ für einen 65jährigen Mannes (5%)	X	10,418
Belastung des Grundstücks durch das Recht	-	<u>50.006 €</u>
		689.994 €
Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks		690.000 €



Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks

Beispielrechnung Nr. 17: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2 WertR 2006

Annahmen

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Mehrfamilienhausgrundstücks	740.000 €
jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Mehrfamilienhaus	31.200 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	5,0%
Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	

BERECHNUNG

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks		740.000 €
<u>jährlicher Vorteil aus</u>		
• Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte (hier Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV)	+	7.800 €
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB durch die Berechtigte	+	0
<u>jährlicher Nachteil aus</u>		
• entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	-	31.200 €
• Übernahme von Kosten und Lasten	-	0
Summe	-	23.400 €
Leibrentenbarwertfaktor ⁹⁾ für eine 70jährige Frau (5%)	X	10,324
Belastung des Grundstücks durch das Recht	-	- 241.582 €
		498.418 €
Verkehrswert des mit einem Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks		500.000 €

IV.2 Sachwertobjekte

Bei üblicherweise selbst genutzten Objekten wie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entspricht der Wert des Rechts in der Regel nicht der Wertminderung des belasteten Grundstücks.

In diesem Fall ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in der Regel mit Hilfe des Sachwertverfahrens (Nr. 3.6) zu ermitteln. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre zu Grunde gelegt, den das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch hat. Der so ermittelte Wert wird mit Hilfe des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors abgezinst. Zusätzlich sind die vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten wertmindernd zu berücksichtigen.

Der an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor f_x wird nach folgender Formel ermittelt:

$$f_x = 1 - (\ddot{a}_x - 1) \times p$$

\ddot{a}_x Versicherungsbarwert für Leibrenten des Statistischen Bundesamtes

p angemessenen Zinssatz (dezimal)

IV.3 Beispielrechnungen: Verkehrswert des mit eines unentgeltlichen Wohnungsrechts bzw. Nießbrauchs belasteten Einfamilienhausgrundstücks

3. Entwurf

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks

Es ist der Verkehrswert eines mit einem unentgeltlichen Wohnungsrechts belasteten Einfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 12) bzw. eines, mit einem Wohnungsrecht an einer Wohnung belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 13) zu ermitteln. Der Berechtigte ist 65 Jahre alt und trägt **nur die umlagefähigen** Bewirtschaftungskosten (BetrKV).

Beispielrechnung Nr. 12: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2 WertR 2006

Annahmen

Herstellungswert der baulichen Anlagen	150.000 €
Bodenwert	60.000 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
Alter des Berechtigten	65 Jahre
durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten ¹⁾	16 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in 16 Jahren	34 Jahre
Alterswertminderung entsprechend Anlage 8a (GND 100 Jahre, RND 34 Jahre)	55%
Liegenschaftszinssatz	4%

BERECHNUNG

Herstellungswert der baulichen Anlagen		150.000 €
Alterswertminderung (GND 100 Jahre; RND 34 Jahre)	55%	-
		82.500 €
Sachwert der baulichen Anlagen bei einer RND von 34 Jahren		67.500 €
Bodenwert	+	60.000 €
Sachwert		127.500 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	X	1,10
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts)		140.250 €
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor ²⁾ (65 Jahre, 4%)	X	0,57120

abgezinster Verkehrswert **80.111 €**

jährlicher Vorteil aus

• Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten	+	0 €
---	----------	-----

jährlicher Nachteil aus

• Übernahme von Kosten und Belastungen (hier Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV, hier Instandhaltungskosten)	-	800 €
--	----------	-------

Summe		800 €
--------------	--	--------------

Leibrentenbarwertfaktor ³⁾ für einen 65jährigen Mannes (4%)	X	11,255
--	----------	---------------

Belastung des Grundstücks durch das Recht	-	9.004 €
--	----------	----------------

71.107 €

Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks	71.000 €
---	-----------------

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks

Es ist der Verkehrswert eines mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten, von der Berechtigten selbst bewohnten Einfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 16) bzw. eines, mit einem Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 17) zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 16: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Einfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2 WertR 2006

Annahmen

Herstellungswert der baulichen Anlagen	150.000 €
Bodenwert	60.000 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
Alter der Berechtigten	70 Jahre
durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten ¹⁾	16 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in 16 Jahren	34 Jahre
Alterswertminderung entsprechend Anlage 8a (GND 100 Jahre, RND 34 Jahre)	55%
Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt sämtliche Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV, BetrKV)	

BERECHNUNG

Herstellungswert der baulichen Anlagen		150.000 €	
Alterswertminderung (GND 100 Jahre; RND 34 Jahre)	55%	-	82.500 €
Sachwert der baulichen Anlagen bei einer RND von 34 Jahren		67.500 €	
Bodenwert	+	60.000 €	
Sachwert		127.500 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	X	1,10	
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts)		140.250 €	
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor ⁷⁾ (70 Jahre, 4%)		0,5768	

abgezinster Verkehrswert	80.896 €
---------------------------------	-----------------

jährlicher Vorteil aus

• Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte (hier Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV, hier Instandhaltungskosten)	+	800 €	
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB durch die Berechtigte	+	0 €	

jährlicher Nachteil aus

Übernahme von Kosten und Belastungen	-	0 €	
Summe		800 €	
(4%)	X	11,115	
Summe	+	8.892 €	89.788 €

Verkehrswert des mit einem Nießbrauch belasteten Einfamilienhausgrundstücks	90.000 €
--	-----------------

Anhang 10 (zu Nummer 47.8 Buchstabe b): Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

I. Grundsätze

I.1 Die Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks begründet. Sie schränkt die Befugnisse des Eigentümers des belasteten Grundstücks insoweit ein, als er

- bestimmte Nutzungen des Grundstücks durch den Berechtigten zu dulden (Benutzungsrechte wie z. B. Wegerecht und Leitungsrecht für ein Grundstück, das keinen direkten Zugang zum öffentlichen Straßenland und den dort verlegten Versorgungsleitungen hat),
- bestimmte Handlungen zu unterlassen (z. B. Bebauungsverbote) oder
- die Ausübung eines Rechts zu unterlassen hat.

Als Recht, das mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden ist, ist die Grunddienstbarkeit Bestandteil des begünstigten Grundstücks (§ 96 BGB).

I.2 Die im Rahmen einer Grunddienstbarkeit möglichen Belastungen eines Grundstücks können nicht nur zugunsten des Eigentümers eines Grundstücks, sondern – als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090) - auch zugunsten einer bestimmten Person begründet werden. Ein häufiger Anwendungsfall sind Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen.

I.3 Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist zu klären, ob ein Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen. Auch die Höhe der vom Berechtigten zu erbringenden Leistungen können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.

I.4 Art und Umfang der Belastung ergeben sich aus der Grundbucheintragung (Abteilung II) und der zu den Grundakten gehörenden Eintragungsbewilligung.

I.5 Bei der Bewertung von Grunddienstbarkeiten sind ggf. u.a. zu berücksichtigen:

- die jeweilige Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks,
- die eingetretene Lageverbesserung des begünstigten Grundstücks (soweit nicht bereits mit der Nutzungsänderung berücksichtigt) unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Nutzung,
- die eingetretenen Wertminderungen des belasteten Grundstücks, die auch dann gegeben sein können, wenn keine Ertragseinbuße vorliegt,
- die für die Begründung der Grunddienstbarkeit vereinbarte Rente und ihre Anpassungsmöglichkeiten.

II. Wegerecht

Ein vereinbartes Wegerecht ist überwiegend als Dauerrecht ohne zeitliche Begrenzung ausgelegt.

II.1 Wegerechtsrente:

Für die Einräumung eines Wegerechts wird entweder eine in der Regel wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts.

Die Höhe der Wegerechtsrente oder einer entsprechenden Einmalzahlung kann sich je nachdem an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche, nach dem Nutzen der Wegerechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren.

II.2 Wert des begünstigten Grundstücks:

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich in der Regel durch eine Erhöhung der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit und ist im Allgemeinen nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks.

Dementsprechend wird der Wert des begünstigten Grundstücks aus dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts ermittelt. Die zu zahlende Wegerechtsrente sowie ggf. weitere mit dem Wegerecht in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des begünstigten Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts und dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts.

II.3 Wert des belasteten Grundstücks

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch das Recht abzuziehen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Einschätzung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung des Rechts nur auf die vom Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigungen liegen.

Diese Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung auf die Minderung des Bodenwerts der Wegerechtsfläche oder des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüber hinaus gehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

Die zu erzielende Wegerechtsrente ist werterhöhend zu berücksichtigen.

II.4 Beispielrechnungen: zeitlich unbefristetes Wegerecht - Bodenwert des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks

zeitlich unbefristetes Wegerecht
Bodenwert des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks

Über das an einer öffentlichen Straße gelegenen Grundstücks A wurde ein Wegerecht zugunsten des dahinterliegenden Grundstücks B bestellt. Das Grundstück B wurde damit verkehrlich erschlossen. Beide Grundstücke wurden nach Bestellung des Wegerechts bebaut und haben jeweils eine Fläche von 650 m². Der unbelastete Bodenwert beträgt 150 €/ m². Es wurde eine jährliche Wegerechtsrente in Höhe von 300 € vereinbart. Die Kosten der Instandhaltung für den Weg betragen jährlich 100 € und sind vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks B zu tragen. Der Weg ist 3 m breit und 20 m lang und verläuft am Rand des Grundstücks A. Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht beeinträchtigt. Durch die Nutzung des Weges entstehen jedoch Immissionen, die bei Grundstück A zu einer sonstigen Nutzungsbeeinträchtigung führen. Auf Grund der Nutzungsintensität und der Lage des Weges wird die Wertminderung mit 15% des unbelasteten Bodenwerts angesetzt. Eine Minderung des Gebäudewerts ist nicht gegeben. Es wird von einem Liegenschaftszinssatz von 3% ausgegangen, der ewige Rentenbarwertfaktor beträgt 33,33.

Beispielrechnung Nr. 18: Bodenwert des begünstigten Grundstücks nach Nr. 4.5.1.2 WertR 2006

Bodenwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der geänderten Lagequalität (650 m² x 150 €/ m²)	97.500 €
abzüglich Barwert der Wegerechtsrente (300 € x 33,33)	- 9.999 €
abzüglich Barwert der Kosten für die Instandhaltung des Weges (100 € x 33,33)	- 3.333 €
	84.168 €
Bodenwert des begünstigten Grundstücks	84.000 €

Beispielrechnung Nr. 19: Bodenwert des belasteten Grundstücks nach Nr. 4.5.1.3 WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (650 m² x 150 €/ m²)	97.500 €
abzüglich Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Wegerecht (15% von 97.500 €)	- 14.625 €
zuzüglich Barwert der Wegerechtsrente (300 € x 33,33)	+ 9.999 €
	92.874 €
Bodenwert des belasteten Grundstücks	93.000 €

III. Leitungsrecht

- III.1 Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück kann ein Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit aber auch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bestellt werden. Sie sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Zudem kann das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung betreten werden.
- III.2 Für die Eintragung eines Leitungsrechts wird zum Zeitpunkt der Einräumung des Leitungsrechts eine Entschädigung gewährt, die sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung bemisst.
- III.3 Wesentliche Parameter für die Bewertung des mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks sind:
- Leitungsart,
 - Nutzung des belasteten Grundstücks,
 - Größe der belasteten Fläche,
 - Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.
- Es können sich insbesondere folgende Beeinträchtigungen ergeben:
- eine über die bereits im durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) berücksichtigte weitere Minderung des Lagewerts z.B. durch eine direkte Überspannung des Grundstücks,
 - eine Einschränkung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit.
- III.4 Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen, wobei z.B. auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerte zurückgegriffen werden kann.

III.5 Beispielrechnungen: Bodenwert eines mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Bodenwertermittlung eines mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks	
<p>Eine unterirdische Erdgasleitung durchquert ein Einfamilienhausgrundstück im rückwärtigen Bereich. Der Schutzstreifen ist 200 m² groß. Das 800 m² große Grundstück wird in seiner baulichen Ausnutzung nicht beeinträchtigt, die sonstige Ausnutzung wird nur geringfügig beeinträchtigt. Der Bodenwert beträgt 150 €/ m².</p>	
Beispielrechnung Nr. 20: Bodenwert des belasteten Grundstücks nach Nr. 4.5.2 WertR 2006	
Bodenwert der Grundstücks ohne Berücksichtigung des Rechts (800 m ² x 150 €/ m ²)	120.000 €
Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen eingeschränkter sonstiger Nutzbarkeit (hier 15%)	
15% x 200 m ² x 150 €/ m ²	- 4.500 €
	115.500 €
Bodenwert des belasteten Grundstücks	116.000 €

III.6 Wenn Leitungsrechte das gesamte Grundstück beeinträchtigen, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen (vgl. Beispielrechnung Nr. 21).

III.7 Beispielrechnung: Bodenwert eines mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Bodenwertermittlung eines mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Das bisher unbebaute 600 m² große Grundstück (Wohnbauland) wird vom Schutzstreifen einer 220 KV-Freileitung berührt. Das Benutzungsrecht ist dinglich gesichert. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden. Die ohne das Recht tatsächlich und rechtlich mögliche GFZ von 0,65 ist durch diese Einschränkung nicht realisierbar, sondern nur eine eingeschränkte Bebaubarkeit mit einer GFZ von 0,5. Der unbelastete Bodenwert beträgt 100 €/ m².

Die direkte Nachbarschaft des Grundstücks zur Freileitung begründet noch einen zusätzlichen Wertabschlag in Höhe von 10% des unbelasteten Bodenwerts, da diese Tatsache im Bodenrichtwert noch nicht berücksichtigt wurde.

Wiederkehrende Entschädigungszahlungen werden nicht geleistet.

Beispielrechnung Nr. 21: Bodenwert belasteten Grundstücks Nr. 4.5.2 WertR 2006

Bodenwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Rechts (600 m ² x 100 €/ m ²)		60.000 €
sonstige Wertminderung (hier 10% des Bodenwerts)	-	<u>6.000 €</u>
geminderter Bodenwert		54.000 €
Wertminderung durch die eingeschränkte Bebaubarkeit (GFZ-Umrechnungskoeffizient der WertR 0,89)	X	<u>0,89</u>
		48.060 €

Bodenwert des belasteten Grundstücks 48.000 €

Anhang 11 (zu Nummer 47.8 Buchstabe c): Zur Wertermittlung beim Überbau

I. Grundsätze

- I.1 Ein Überbau liegt vor, wenn eine bauliche Anlage rechtswidrig die Grundstücksgrenze überschreitet. Der Eigentümer des Grundstücks, das überbaut wurde, hat den Überbau zu dulden, wenn der Eigentümer des (überbauenden) Nachbargrundstücks weder vorsätzlich noch grob fahrlässig gehandelt hat und wenn er dem Überbau nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB). Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.
- II.2 Da in der Regel nicht davon auszugehen ist, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, in absehbarer Zeit aufgeben wird, ist im Falle einer Verrentung von einer Zeitrente auszugehen, deren Dauer unter Berücksichtigung der Möglichkeit nutzungsdauerverlängernder Investitionen einzuschätzen ist. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz. Die üblicherweise jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen.

II. Überbaurente

- II.1 Für die Bemessung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der gesetzlich geregelten Überbaurente (vgl. Nummer I.1) ist nicht vorgesehen.
- II.2 Im Zeitverlauf ergibt sich mit der Veränderung der Bodenwerte eine Diskrepanz zwischen der Überbaurente und der tatsächlichen Bodenwertminderung des Grundstücks.
- II.3 Für die Ermittlung der Überbaurente sind
- die Größe der überbauten Grundstücksfläche und
 - der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus festzustellen.

Die Höhe der Überbaurente ermittelt sich aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts zum Zeitpunkt des Überbaus.

II.4 Beispielrechnungen: Überbau – Ermittlung der Überbaurente

Wertermittlung im Fall eines Überbaus	
<p>Bei der Bebauung des Innenstadtgrundstücks B wurde ein Überbau vom Nachbargrundstück A um 3,00 m auf einer Länge von 20 m festgestellt. Der derzeitige Bodenwert beträgt 200 €/ m². Zum Zeitpunkt des Überbaus 1965 betrug der Bodenwert 60 €/ m². Der Liegenschaftszinssatz betrug 6%. Die Grundstücke haben jeweils eine Fläche von 450 m². Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Überbau noch 100 Jahre bestehen bleibt, da der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird. Der Berechnung ist der vorschüssige Rentenbarwertfaktor in Höhe von 17,61 (100 Jahre, 6%) zu Grunde zu legen.</p>	

Beispielrechnung Nr. 22: Ermittlung der Überbaurente nach Nr. 4.6.1 WertR 2006	
Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche - Bodenwertverzinsungsbetrag (60 m ² * 60 €/ m ² * 6%)	216 €
jährliche Überbaurente	216 €

III. Wert des begünstigten Grundstücks

III.1 Der Verkehrswert des begünstigten Grundstücks (Grundstück, von dem überbaut wurde) ergibt sich aus

- dem Bodenwert des Grundstücks abzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (einschließlich Überbau).

III.2 Beispielrechnungen: Überbau – Bodenwert des begünstigten Grundstücks

Beispielrechnung Nr. 23: Bodenwert des begünstigten Grundstücks A nach Nr. 4.6.2 WertR 2006	
Bodenwert des Grundstücks (450 m ² x 200 €/m ²)	90.000 €
Barwert der Überbaurente (216 € * 17,61)	- 3.804 €
	86.196 €
Bodenwert des begünstigten Grundstücks	86.000 €

IV. Wert des belasteten (überbauten) Grundstücks

IV.1 Der Verkehrswert des belasteten (überbauten) Grundstücks ergibt sich aus

- dem Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (ohne Überbau).

IV.2 Der Bodenwert des belasteten Grundstücks ist in der Regel geringer als der Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks, da der Barwert der Überbaurente im Zeitablauf aufgrund fehlender Anpassungsmöglichkeiten (vgl. Nummer II.1) die Wertminderung nicht mehr ausgleicht.

IV.3 Ggf. sind sonstige Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit des Grundstücks zu berücksichtigen (z.B. durch einen faktisch verschlechterten Zuschnitt des Grundstücks).

IV.4 Beispielrechnungen: Überbau – Bodenwert des belasteten Grundstücks

Beispielrechnung Nr. 24: Bodenwert des belasteten Grundstücks B nach Nr. 4.6.3 WertR 2006

abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils $200 \text{ €/ m}^2 \times 60 \text{ m}^2 \times 0,0029$		35 €
Barwert der Überbaurente (216 € * 17,61)	+	3.804 €
Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteils $(450 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2) \times 200 \text{ €/ m}^2$	+	78.000 €
		<hr/>
		81.839 €

Bodenwert des belasteten Grundstücks	82.000 €
---	-----------------

Anhang 12 (zu Nummer 50.2 und 52.4): Beispielrechnungen zum Erbbaurecht und zum Erbbaugrundstück

I. Beispielrechnungen: Wert des Erbbaurechts

Wert des Erbbaurechts		
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus	
Wertermittlungstichtag	20.07.2020	
Ausgangsdaten		
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks		75.000,00 €
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen		55 Jahre
Restlaufzeit (RL) des Erbbaurechts		40 Jahre
Entschädigung für die baulichen Anlagen		75%
tatsächlicher jährlicher Erbbauzins = erzielbarer Erbbauzins da keine Anpassungsmöglichkeit		1.200,00 €
angemessener Erbbauzinssatz		2,5%
Liegenschaftszinssatz		2,0%
Erbbaurechtsfaktor		0,85
Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht nach § 49 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3; Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 und § 50 - finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		
Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Absatz 1 Satz 2)	Nebenrechnung 1	294.890,63 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	75.000,00 €
kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (§ 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2)	Nebenrechnung 2 +	16.944,37 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	Nebenrechnung 3 -	7.801,75 €
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	229.033,25 €
Erbbaurechtsfaktor	X	0,85
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	194.678,27 €
ggf. Marktanpassung	+/-	-00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	194.678,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	-00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	194.678,27 €

Nebenrechnung 1: Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums (am Wertermittlungsstichtag)**Sachwertverfahren*****Ausgangsdaten**

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 Absatz 2)	350.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (in Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen)	5%
Regionalfaktor	1,0
Sachwertfaktor	0,9

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen		350.000,00 €
Alterswertminderungsfaktor (80 Jahre GND, 55 Jahre RND)	X	0,6875
Regionalfaktor	X	1,0
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.625,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.031,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	252.656,25 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	+	75.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	327.656,25 €
Sachwertfaktor	X	0,9
marktangepasster vorläufiger Sachwert = Wert des fiktiven Volleigentums	=	294.890,63 €

* In der nachfolgenden Nebenrechnung wird zur Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums das Sachwertverfahren verwendet. Grundsätzlich richtet sich die Wahl des Wertermittlungsverfahrens nach § 6 Absatz 1.

Nebenrechnung 2: Ermittlung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins

angemessener Erbbauzins (2,5% von 75.000€)		1.875,00 €
erzielbarer Erbbauzins	-	1.200,00 €
Differenz	=	675,00 €
Barwertfaktor (2,5%, 40 Jahre RL)	X	25,1028
kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	=	16.944,37 €

Nebenrechnung 3: Ermittlung des abgezinsten, nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbaurechts

Nebenrechnung 3: Ermittlung des abgezinsten, nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts

Sachwertverfahren

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen		350.000,00 €
(80 Jahre GND, 15 Jahre RND bei Vertragsablauf)	X	0,1875
Regionalfaktor	X	1,0
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	65.625,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.281,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	68.906,25 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	+	75.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	143.906,25 €
Sachwertfaktor	X	0,9
marktangepasster vorläufiger Sachwert = Wert des fiktiven Volleigentums	=	129.515,63 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	75.000,00 €
Wertanteil der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	=	54.515,63 €
Abzinsungsfaktor (2,0%, 40 Jahre RL)	X	0,4529
Wertanteil der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf (abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag)	=	24.689,60 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		25%
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen		6.172,40 €

3. Entm

II. Beispielrechnungen: Wert des Erbbaugrundstücks

Wert des Erbbaugrundstücks		
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus	
Wertermittlungsstichtag	20.07.2020	
Ausgangsdaten		
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	75.000,00 €	
Restlaufzeit (RL) des Erbbaurechts	40 Jahre	
Entschädigung für die baulichen Anlagen	75%	
tatsächlicher jährlicher Erbbauzins = erzielbarer Erbbauzins da keine Anpassungsmöglichkeit	1.200,00 €	
Liegenschaftszinssatz	2,0%	
angemessener Erbbauzinssatz	2,5%	
Erbbaugrundstücksfaktor	0,92	
finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks		
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks		75.000,00 €
Abzinsungsfaktor (2,0%, 40 Jahre RL des Erbbaurechts)	X	0,4529 €
abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	=	33.966,78 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	Nebenrechnung 1	+ 30.123,33 €
nicht zu entschädigender Anteil der baulichen Anlagen		+ 6.172,40 €
vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	=	70.262,51 €
Erbbaugrundstücksfaktor	X	0,92
marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	=	64.641,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	=	64.641,51 €
Nebenrechnung 1: Barwert des erzielbaren Erbbauzinses		
erzielbarer Erbbauzins		1.200,00 €
Barwertfaktor (2,5%, 40 Jahre RL)	X	25,1028
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses		30.123,33 €

