

**Vorschlag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat  
für eine entsprechende Beschlussfassung der  
Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz**

**ENTWURF**  
(Stand: 19. Juni 2020)

**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 einer Gliederungsebene einer Anlage, erscheint die Nummer des Absatzes bzw. der Gliederungsebene an zweiter Stelle in Klammern (z. B. „8.(2)“ oder „V.(III)“). Andernfalls beziehen sich die Hinweise 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.
3. 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 [6] des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. [587]) geändert worden ist,
  - BauNVO\*: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)[, die durch Artikel [ ] des Gesetzes vom [ ] 2020 (BGBl. I S. [ ]) geändert worden ist],
  - BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) 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 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist.

---

\* Der Referentenentwurf eines Baulandmobilisierungsgesetz (<https://www.bmi.bund.de/Shared-Docs/gesetzgebungsverfahren/DE/baulandmobilisierungsgesetz.html>). Die Zitierweise wird ggf. zu gegebener Zeit aktualisiert.

## Inhaltsverzeichnis

Zu § 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt) .....	3
Zu § 2 (Grundlagen der Wertermittlung) .....	4
Zu § 3 (Entwicklungszustand).....	6
Zu § 4 (Baujahr, Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer) .....	8
Zu § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale).....	8
Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts).....	12
Zu § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) .....	14
Zu § 8 (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).....	14
Zu § 9 (Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) .....	16
Zu § 10 (Grundsatz der Modellkonformität) .....	18
Zu § 11 (Konkret absehbare künftige Änderungen).....	18
Zu § 12 (Allgemeines zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten) .....	19
Zu § 13 (Allgemeines zu Bodenrichtwerten).....	20
Zu § 14 (Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung).....	20
Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen).....	21
Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks).....	21
Zu § 17 (Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte).....	22
Zu § 18 (Indexreihen) .....	23
Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten).....	23
Zu § 20 (Vergleichsfaktoren) .....	23
Zu § 21 (Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren) .....	23
Zu § 22 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren).....	24
Zu § 23 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens).....	24
Zu § 24 (Ermittlung von Vergleichspreisen) .....	26
Zu § 25 (Objektspezifischer Vergleichsfaktor) .....	27
Zu § 26 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens).....	27
Zu § 27 (Verfahrensvarianten) .....	28
Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren) .....	29
<b>Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren) .....</b>	<b>29</b>
Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren).....	29
Zu § 31 (Reinertrag; Rohertrag) .....	30
Zu § 32 (Bewirtschaftungskosten).....	31
Zu § 33 (Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz) .....	31
Zu § 34 (Barwertfaktor).....	32

Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens).....	32
Zu § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten).....	33
Zu § 37 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).....	34
Zu § 38 (Alterswertminderung).....	34
Zu § 39 (Objektspezifischer Sachwertfaktor).....	34
Zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung).....	34
Zu § 41 (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße).....	36
Zu § 42 (Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland).....	36
Zu § 43 (Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten, nutzungsabhängiger Bodenwert).....	36
Zu § 44 (Gemeinbedarfsflächen).....	36
Zu § 45 (Wasserflächen).....	39
Zu § 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen).....	40
Zu § 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen).....	41
Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück).....	42
Zu § 49 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht).....	43
Zu § 50 (Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht).....	44
Zu § 51 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück).....	45
Zu § 52 (Finanzmathematische Methode für das Erbbaugrundstück).....	46
Zu § 53 (Inkrafttreten; Außerkrafttreten).....	47
Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen).....	47
Zu Anlage 5 (Modellwerte für Bewirtschaftungskosten).....	48
Zu Anlage 6 (Kostenkennwerte [Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010]).....	49
Anhang 1 (zu Nummer 17.1): Schnittstellenbeschreibung für Bodenrichtwertinformationen im CSV-Format.....	55
Anhang 2 (zu Nummer 24.(2) Buchstabe a): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken.....	65
Anhang 3 (zu Nummer 24.(2) Buchstabe b): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.....	67

### **Zu § 1 (Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt)**

- 1.(2).1 Für die Wertermittlung 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).
- 1.(2).2 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 des Bewertungsgesetzes).

- 1.(2).3 Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in § 1 Absatz 2 Nummer 1 bezeichneten Wertermittlungsobjekte beziehen.
- 1.(2).4 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).
- a) Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude und bauliche Außenanlagen (z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen).
  - b) Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind nicht-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.
  - c) In der Wertermittlung werden nur solche baulichen und sonstigen Anlagen bewertet, die wertbeeinflussend sind. Werterhöhend sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine Restnutzungsdauer aufweisen, die durch Umnutzung oder Modernisierung wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können oder die der Gesamtnutzung des Wertermittlungsobjekts dienen. Nicht mehr nutzbar sind z. B. abbruchreife und funktionslose bauliche Anlagen. Bei abbruchreifen baulichen Anlagen ist ggf. eine Wertminderung für Freilegungsmaßnahmen anzusetzen. Insbesondere bei funktionslosen baulichen Anlagen kann eine Wertminderung z. B. durch fortlaufende Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen.
- 1.(2).5 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).6 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).7 Besondere Betriebseinrichtungen sind entweder wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes oder bilden eine selbstständige bauliche Außenanlage.
- 1.(2).8 Nicht marktfähige Wertermittlungsobjekte sind grundsätzlich nicht handelbar. Eine Ermittlung der Werte kann jedoch insbesondere für Zwecke der Ablösung notwendig sein. Zu den nicht marktfähigen Rechten im Sinne des Absatzes 2 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 kann eine Wertermittlung für nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte bzw. eine Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten erforderlich sein.

### **Zu § 2 (Grundlagen der Wertermittlung)**

- 2.1 Bei den allgemeinen Wertverhältnissen 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 Zu den Grundstücksmerkmalen gehören Merkmale des Grund und Bodens und Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen.

a) Merkmale des Grund und Bodens sind zum Beispiel:

- Lagemerkmale (s. § 5 Absatz 4),
- Bodenbeschaffenheit (s. § 5 Absatz 5),
- Grundstücksgröße,
- Grundstückszuschnitt,
- Topographie,
- Aufwuchs,
- Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen,
- Bodenschätze,
- Entwicklungszustand (s. § 3),
- beitragsrechtlicher Zustand (s. § 5 Absatz 2),
- Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (s. § 5 Absatz 1),
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (s. §§ 46 bis 52).

b) 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),
- Anbauart (z. B. Einzelhäuser, Doppelhäuser, Doppelhaushälften),
- Ertragsverhältnisse (s. § 5 Absatz 3),
- Größe der baulichen Anlage,
- Baujahr, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (s. § 4),
- Bauausführung (Ausstattung, Qualität) des Rohbaus (Baukonstruktion nach KG 300 DIN 276) und des Ausbaus (Technische Anlagen nach KG 400 DIN 276),
- Bau- und Unterhaltungszustand wie Modernisierungen, Baumängel und Bauschäden,
- energetischer Zustand,
- Barrierefreiheit.

2.3. Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der §§ 7 bis 8 zu berücksichtigen.

2.4. Der Wertermittlungsstichtag kann ein gegenwärtiger und ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind grundsätzlich die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt geherrscht haben.

- 2.5. 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,
  - städtebaulichen Sanierungsverfahren,
  - städtebauliche Entwicklungsverfahren,
  - Verfahren zur Ermittlung des Zugewinnausgleichs im ehelichen Güterrecht.
- 2.6 Zur Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist auch die gewöhnliche Marktconstellation zu berücksichtigen – wie beispielsweise bei Arrondierungsgrundstücken oder Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr häufig nur eine bipolare Nachfrage auftritt. In diesen Fällen sind die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile besonders zu berücksichtigen. Mit dem Entstehen eines Eigentümererbbaurechts stellt das Erbbaurecht beispielsweise wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Erbbaurechtsgrundstücks mehr dar.

### **Zu § 3 (Entwicklungszustand)**

- 3.1 Lässt sich das Grundstück aufgrund seiner rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der Entwicklungszustände zuordnen, handelt es sich um eine sonstige Fläche im Sinne des Nutzungskatalogs nach Nummer I der Anlage 4 (Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).
- 3.(1).1. Zu den Flächen der Land- und 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.
- 3.(1).2 Insbesondere bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind 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 im Entzugsbereich mit heranzuziehen.

- 3.(2) Bei Bauerwartungsland kann sich die Bauerwartung auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. 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 voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureifmachung (Entwicklungsgrad) ist zu ermitteln.
- 3.(3).1 Bei Rohbauland sind Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs zu ermitteln. Der Entwicklungsgrad (vgl. Nummer 3.(2) Satz 5) ist zu ermitteln.
- 3.(3).2 Bei Flächen, die nach § 30 Absatz 1 und 2 und den §§ 33 und 34 BauGB für eine Bebauung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, handelt es sich um Rohbauland.
- 3.(4).1 Zu den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften können neben solchen des Städtebaurechts 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).2 Wenn Rechtsvorschriften die Bebaubarkeit nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, steht das der Einstufung als baureifes Land nicht entgegen; die eingeschränkte Bebaubarkeit ist aber bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt, wenn Rechtsvorschriften nur eine befristete Bebaubarkeit ermöglichen (z. B. befristete oder auflösend bedingte Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 BauGB).
- 3.(4).3 Zum baureifen Land zählen insbesondere Flächen, auf denen städtebaurechtlich (§ 30 Absatz 1 und 2, §§ 33 und 34 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. Bebaute Grundstücke mit gesicherter Erschließung haben im Regelfall den Entwicklungszustand „baureifes Land“. Dies gilt nicht, wenn die bauliche Nutzung aufgrund der maßgebenden rechtlichen Umstände zum Wertermittlungsstichtag nur vorübergehend (z. B. auf Grund des Bestandsschutzes einer vorhandenen baulichen Anlage im Außenbereich) zulässig ist. Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen, soweit die bauliche Nutzung nach § 35 Absatz 1 BauGB privilegiert ist.
- 3.(4).4 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) und
  - der Anschluss an Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom gewährleistet ist.

Nicht zur Erschließung im Sinne des Städtebaurechts gehört dagegen das Vorhandensein von weiteren Einrichtungen, deren Vorhandensein oder Ausbauzu-

stand 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).

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

- 4.(1).1 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) 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.
- 4.(3).1 Individuelle Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts können im Wege einer Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden. Dabei ist jedoch der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten (§ 4 Absatz 4), wonach die Restnutzungsdauer nach demselben Modell zu ermitteln ist, welches der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes oder des Sachwertfaktors zugrunde lag.
- 4.(3).2 Bei Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Verlängerung der Restnutzungsdauer insbesondere nach Anlage 2. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.
- 4.(3).3 Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel oder Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt; eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt und setzt voraus, dass der Grundsatz der Modellkonformität gewahrt bleibt.
- 4.(3).4 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).5 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.
- 4.(4) Die Modellkonformität nach § 10 wird u. a. durch die Festlegung der, der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrundeliegenden, Gesamtnutzungsdauer sowie durch die Vorgabe der Verwendung von Anlage 2 gewährleistet.

#### **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 Absatz1 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.
- 5.(1).3 In Bebauungsplänen kann das Maß der 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. Für den Fall, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 11 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“).
- 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 Werteeinfluss 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 für die 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 bei der Ermittlung des städtebaulich (höchst)zulässigen Maßes der baulichen Nutzung 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. Insbesondere in diesen 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 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).2 Für die Bemessung des beitragsrechtlichen Zustands ist der Zustand bereits vorhandener Erschließungsanlagen grundsätzlich nicht relevant.
- 5.(3).1 Grundlage der Ermittlung der tatsächlich erzielten Erträge sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, z. B. Lage des Mietobjekts auf dem Grundstück, Art der Nutzung, Möblierung/Inventar, Zubehörräume, Stellplätze, Datum des Vertragsbeginns, Datum der letzten Mietänderung, Vereinbarungen über die Miethöhe (Staffelmiete, Indexmiete), preisgebundener Wohnraum.

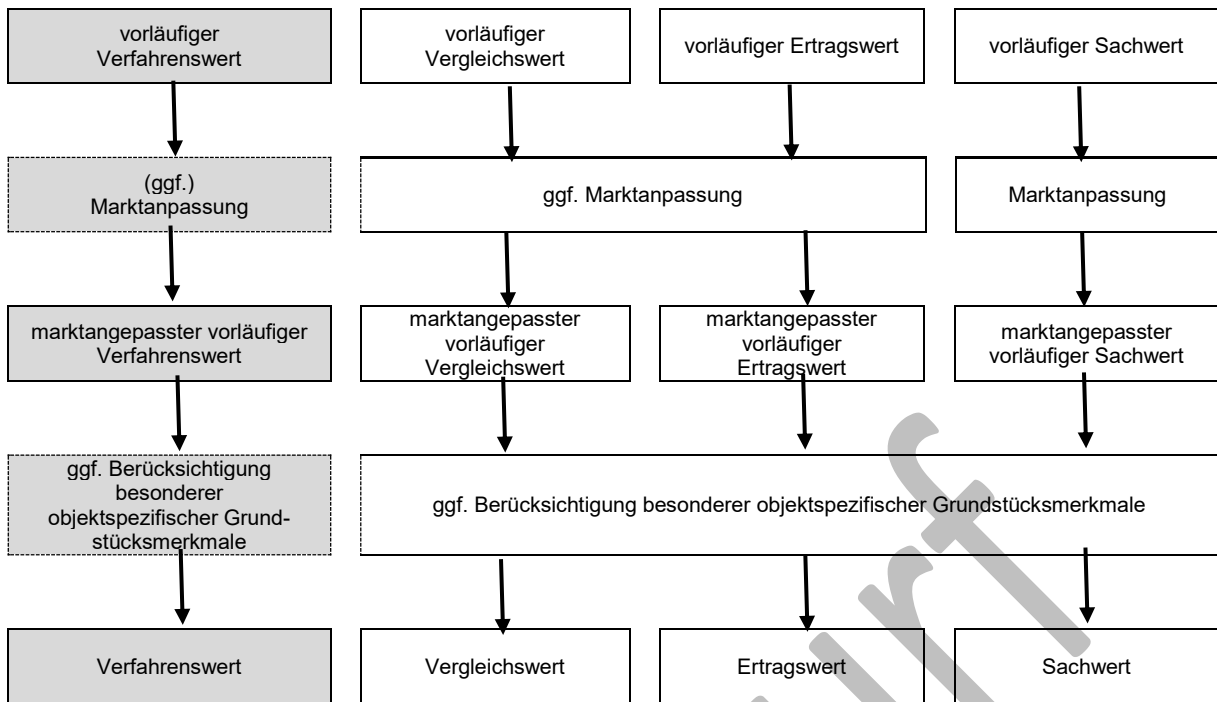
- 5.(3).2. Bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das, auf der Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse, dem Grundstück innewohnende Ertragspotential. Bei Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge ist ggf. zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. Anhaltspunkte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge bei bestehenden Mietverhältnissen liefern z. B. Daten aus Mietspiegeln.
- 5.(4).1 Zu den sich aus der räumlichen Position ergebenden Grundstücksmerkmalen 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,
  - Lage zur Straße,
  - Nachbarschaft,
  - Wasserlage,
  - Aussichts- und Wasserlage,
  - Lage im Überschwemmungsgebiet,
  - vorhandene Immissionsbelastungen insbesondere hinsichtlich Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen 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 und 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
    - 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 oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Absatz 5 BBodSchG).

- 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 7 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 Wenn die in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) nicht anwendbar sind, können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren. Da die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt, ist sie 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 grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht jedoch 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 objektspezifischen 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 objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zur Nutzbarkeit baulicher und sonstiger Anlagen s. Erläuterung § 1 Nummer 1.(2).2 Buchstabe c.
- 6.(2).1 Absatz 2 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. Es gilt folgendes allgemeines Ablaufschema:



6.(2).2 Die normierten Verfahren nach Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

- a) vorläufiger Verfahrenswert: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- b) marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
- c) Verfahrenswert: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.

6.(2).3 Dabei erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2).
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7)
  - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und
  - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts,
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

6.(2).4 Eine Marktanpassung erfolgt im Sachwertverfahren zwingend. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur dann, wenn die angesetzten Eingangsparameter die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, Daraus ergibt sich auch, dass im Vergleichs- und Ertragswertverfahren das vorläufige und das marktangepasste vorläufige Verfahrensergebnis in der Regel identisch sind.

6.(3). Der jeweilige Verfahrenswert (bei den normierten Verfahren: Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert) entspricht in der Regel dem Verkehrswert.

## **Zu § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse)**

- 7.1 In den einzelnen Wertermittlungsverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse bei unterschiedlichen Verfahrensschritten berücksichtigt:
- a) Im Vergleichswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparemeter, vor allem von Vergleichspreisen oder eines objektspezifischen Vergleichsfaktors, berücksichtigt.
  - b) Im Ertragswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts insbesondere dadurch berücksichtigt, dass marktgerechte Eingangsparemeter, vor allem die Erträge und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, marktüblich angesetzt werden.
  - c) Im Sachwertverfahren erfolgt kein Ansatz marktgerechter Eingangsparemeter, vielmehr werden die allgemeinen Wertverhältnisse erst bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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, sondern nur für die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts verwendet wird. Für die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts wird die Formulierung „Ansatz marktgerechter Eingangsparemeter“ verwendet.

- 7.2 Eine Marktanpassung ist im Sachwertverfahren stets, im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur erforderlich, wenn die Eingangsdaten wie z. B. Liegenschaftszinssätze aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, so dass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag 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 Objekten abgeleitet werden, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 aufweisen. Zur Wahrung der Modellkonformität sind daher bei der Wertermittlung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse anzusetzen. Steht keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung, können auch Kaufpreise verwendet werden, bei denen nur ein begrenzter Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegt.

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

- 8.(1).1 Zur umfassenden Beschreibung des Wertermittlungsobjekts sollen auch nicht wertbeeinflussende, das Wertermittlungsobjekt gleichwohl prägende Grundstücksmerkmale aufgeführt werden.
- 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 Altlasten und Baumängeln) 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.(3).1 Die Unterscheidung in allgemeine Grundstücksmerkmale oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale orientiert sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarkts. 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).2 Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.
- 8.(3).3 Besondere Ertragsverhältnisse 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 bzw. Bauschäden,
  - bei Erträgen aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten und Ähnlichem,
  - bei Vorliegen von Ertragsbestandteilen für Inventar, Zubehör und Ähnliches oder
  - aus abweichenden Vereinbarungen zur Umlegbarkeit von Kosten (z. B. zu den üblicherweise vom Mieter zu tragenden Betriebskosten und zu den üblicherweise vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten).
- Die Wertminderung oder Werterhöhung aufgrund von besonderen Ertragsverhältnissen ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.
- 8.(3).4 Baumängel 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 Bauschäden 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).5 Wertminderungen durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung
- der anfallenden Kosten,
  - der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
  - der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile
- zu ermitteln.
- 8.(3).6 Die Wertminderung von Grundstücken, bei denen Bodenverunreinigungen vorliegen, 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).7 Vorgaben zur Wertermittlung im Zusammenhang mit grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sind in den §§ 46 bis 52 geregelt.
- 8.(3).8 Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze (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.
- 8.(3).9 Die Aufzählung in § 8 Absatz 3 ist nicht abschließend. Darüber hinaus kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal z. B. in folgenden Fällen in Betracht kommen:
- a) Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz einer Alterswertminderung 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.

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

- 9.(1) Im Einzelnen ist für die Geeignetheit der Daten zum Beispiel erforderlich, dass



- a) bei Vergleichsfaktoren die für den jeweiligen Teilmarkt wesentlichen Eigenschaften eines typischen Grundstücks durch eine Grundnormierung festgelegt sind (Normgrundstück),
- b) die Vergleichsgrundstücke hinreichend genau beschrieben sind,
- c) bei Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen das Ableitungsmodell und die Datengrundlage bekannt sind,
- d) die Bodenrichtwerte mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen dargestellt sind und zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- beziehungsweise Abschläge angegeben sind,
- e) bei den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten die zugrundeliegenden Modellgrößen sowie ggf. die wesentlichen Grundstücksmerkmale des Normobjekts angegeben sind und die wesentlichen Merkmale der Stichprobe wie Umfang und Qualität der ihrer Ermittlung zugrundeliegenden Daten dargestellt sind.

9.(2) Für die Herkunft der Daten gelten im Regelfall folgende Grundsätze:

- 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 herangezogen werden;
- c) stehen weder beim örtlichen Gutachterausschuss noch bei anderen Gutachterausschüssen geeignete Daten zur Verfügung, können auch Daten aus anderen Quellen herangezogen werden.

Die sachverständige Schätzung soll erst zur Anwendung kommen, wenn nach Satz 1 keine geeigneten Daten vorliegen.

9.(3).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. Umgekehrt ist es bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht.

9.(3).2. Wann eine erhebliche Abweichung in vergleichbaren Fällen vorliegt, die zu einem Ausschluss der Daten führt, ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. 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 („gleichnamig gemacht“) werden. Im Vergleichswertverfahren werden dazu die Kaufpreise vor allem mit Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen auf einen Referenzzustand angepasst.

9.(3).3 Kaufpreise und andere Daten, die nach der Anpassung an gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder der

allgemeinen Wertverhältnisse erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen aufweisen (Ausreißer), sind zur Wertermittlung und zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ungeeignet und bleiben dabei unberücksichtigt. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden.

- 9.(3).4 Wenn die öffentliche Hand (insbesondere Kommunen) auf dem regionalen Grundstücksmarkt in nennenswertem Umfang Grundstücke zu Preisen veräußern, die unter den Preisen anderer Grundstücksanbieter liegen, kann dies den Grundstücksmarkt nachhaltig beeinflussen, wenn sich andere Grundstücksanbieter an den Preisen orientieren.

#### **Zu § 10 (Grundsatz der Modellkonformität)**

- 10.1 Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu beachten bei Ermittlung des
- a) Vergleichswerts insbesondere bei den zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerten;
  - 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.
- 10.3 Zur Sicherstellung ihrer modellkonformen Anwendung und zur Einschätzung der Aussagekraft und damit Verwendbarkeit der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine Modellbeschreibung erforderlich (§ 12 Absatz 3).
- 10.4 Zur Gewährleistung der Modellkonformität gehört, dass die aus dem Markt abgeleiteten Daten nur für solche Objekte verwendet werden können, die hinreichend vergleichbare Grundstücksmerkmale aufweisen wie die Objekte, auf deren Basis die Ableitung der Daten erfolgt ist.

#### **Zu § 11 (Konkret absehbare künftige Änderungen)**

- 11.(1).1. Sind künftige Änderungen nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellte bzw. von einer Beibehaltung der allgemeinen Wertverhältnisse wie sie sich am Wertermittlungsstichtag darstellten, auszugehen.
- 11.(1).2 Liegt der maßgebliche Stichtag in der Vergangenheit, sind nur solche Änderungen zu berücksichtigen, die bereits am maßgeblichen Stichtag hinreichend konkret absehbar waren.
- 11.(1).3. 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).4 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 bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.
- 11.(1).5 Bei den allgemeinen Wertverhältnissen sind konkret absehbare künftige Änderungen in der Regel nicht mit hinreichender Sicherheit zu prognostizieren. Allenfalls auf dem lokalen bzw. regionalen Grundstücksmarkt können sich Hinweise für eine künftige Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse anhand bestimmter Entwicklungen mit hinreichender Sicherheit abzeichnen. Dies können z. B. demographische Aspekte insbesondere in vom Stadtumbau betroffenen Gemeinden, Entwicklungsplanungen, ein geplanter Ausbau der Infrastruktur, Ansiedlungsvorhaben größerer Art oder auch ein drohender Wegfall solcher Einrichtungen sein. Konkret absehbare künftige Änderungen bei den allgemeinen Wertverhältnissen sind in der Regel nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, als sie nicht bereits durch den im Rahmen der Wertermittlung angesetzten Marktanpassungsfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wurden.
- 11.(2) Die Wartezeit bis zu einer am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierbaren baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks richtet sich 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). Bei Abschätzung der Wartezeit ist auch auf das Risiko von Verzögerungen einzugehen.

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

- 12.(1).1 Zu unterscheiden sind die sich im Rahmen der Auswertung der einzelnen Kaufverträge ergebenden Einzeldaten, zum Beispiel (Einzel-) Liegenschaftszinssätze oder (Einzel-) Sachwertfaktoren, die von den Gutachterausschüssen auf dieser

Grundlage ermittelten und veröffentlichten Daten, zum Beispiel Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und die im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegten objektspezifischen Daten, für deren Ermittlung unter anderem die § 33 und § 39 gelten.

- 12.(1).2 Die erforderliche Anzahl von Kaufpreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen. Steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen zur Verfügung, deren Abweichungen unerheblich sind, sind ausschließlich diese Kauffälle für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten heranzuziehen.
- 12.(3).1 Anlage 3 bildet die Grundlage für die einheitliche und nachvollziehbare Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie bildet damit auch gleichzeitig die Voraussetzung für eine modellkonforme Anwendung dieser Daten.

### **Zu § 13 (Allgemeines zu Bodenrichtwerten)**

13. Bei der Bodenrichtwertzone handelt es sich um ein abgegrenztes Gebiet, der überwiegende Teil der hier erfassten Grundstücke soll weitgehend gleichartige Wertverhältnisse aufweisen. Der Bodenrichtwert beschreibt die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. 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 den durchschnittlicher Lagewert der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt. Lageunterschiede sind bei Bedarf durch die Bildung von unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen darzustellen.

### **Zu § 14 (Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung)**

- 14.1 Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses wird eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen empfohlen.
- 14.2 Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.
- 14.3 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, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
  - 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.

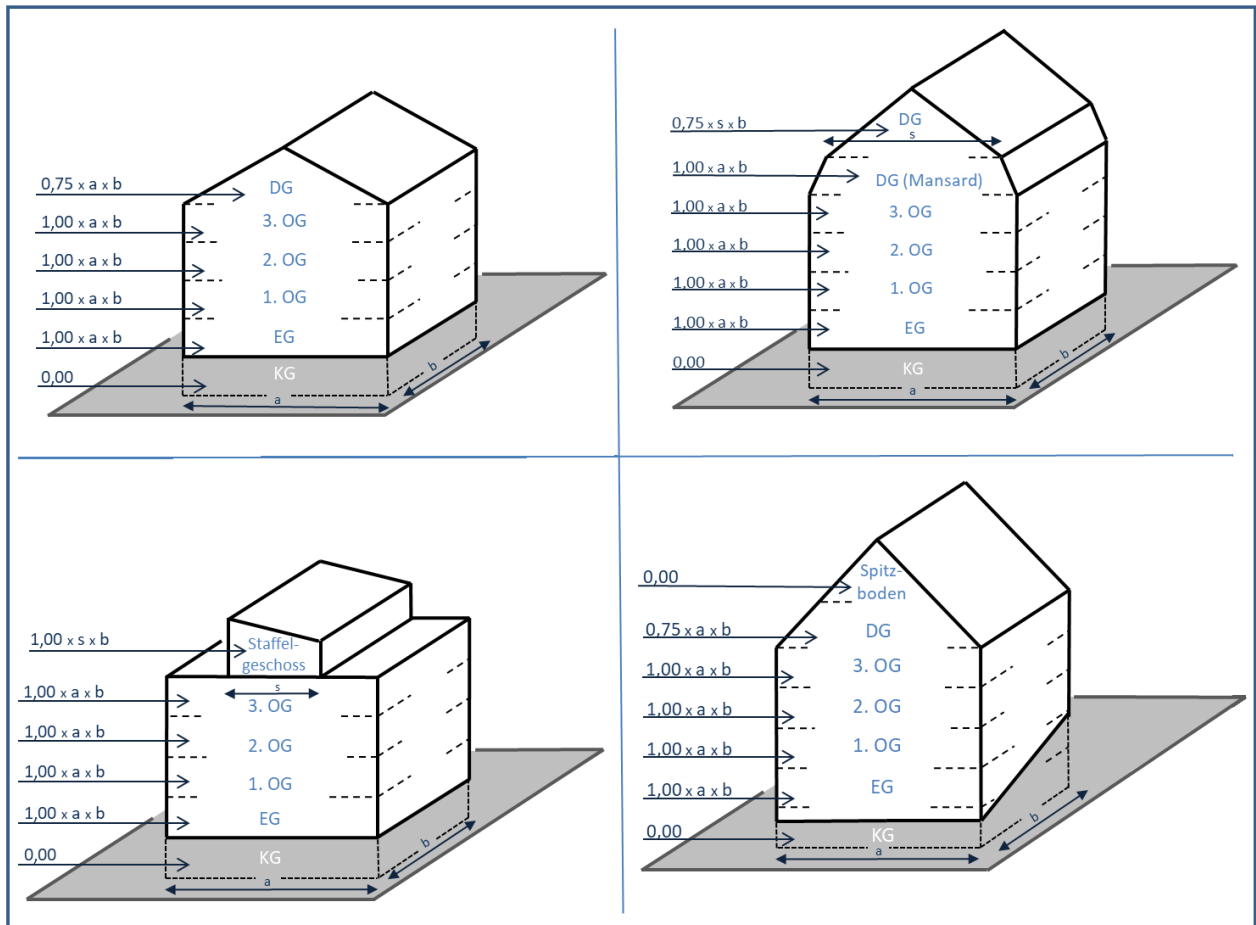
#### **Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen)**

- 15.(1) Bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind vorhandene Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich heranzuziehen. Im Übrigen sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zugrunde zu legen.
- 15.(2).1 Eine deckungsgleiche Überlagerung von Bodenrichtwertzonen kann sich insbesondere ergeben, wenn in einer Bodenrichtwertzone nicht eine sondern zwei Nutzungen vorherrschend sind.
- 15.(2).2 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.
- 15.(4) Der Entwicklungsgrad bezeichnet den voraussichtlichen Zeitraum bis zur Baureifmachung.

#### **Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)**

- 16.(1).1 Privatrechtliche Vereinbarungen sind z. B. Miet- und Pachtverträge.
- 16.(1).2 Öffentlich-rechtliche Merkmale sind z. B. Baulasten, Denkmalschutz und Miet- und Belegungsbindungen der sozialen Wohnraumförderung.
- 16.(1).3 Tatsächliche Belastungen sind z. B. Bodenverunreinigungen.
- 16.(2).1 Es sind nur die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks darzustellen. Die Aufzählung in § 16 Absatz 2 Satz 2 listet – nicht abschließend – die Grundstücksmerkmale auf, die vielfach wertbeeinflussend sein können.
- 16.(4).1 Die WGFZ gewinnt insbesondere Bedeutung, wenn nach § 5 Absatz 1 Satz 2 Variante 2 für die Kaufpreisbemessung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine vom städtebaulichen (höchst-) zulässigen Maß der Nutzung abweichende Bestimmung oder Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt wird (s. o. Nummer 5.(1).8)).
- 16.(4).2 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).
- 16.(4).3 Als oberirdische Geschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausreichen (Absatz 4 Satz 2); andernfalls handelt es sich um Kellergeschosse. Die Vollgeschossdefinitionen der Landesbauordnungen (vgl. § 20 Absatz 1 BauNVO) findet auf oberirdische Geschosse im Sinne des Absatzes 4 keine Anwendung.

- 16.(4).4 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.(5) Landesrecht ist für das Erschließungsbeitragsrecht nur dann 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 1 anzuwenden.
- 17.2 Es gelten die Anforderungen des § 247 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes: „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, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge anzugeben.

### Zu § 18 (Indexreihen)

18. Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für
- Bodenpreise,
  - Preise für Eigentumswohnungen und
  - Preise für Einfamilienhäuser.

### Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten)

- 19.(2).1 Die Erbbaurechtskoeffizienten können insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des vorläufigen Wertermittlungsverfahrenswerts variieren.
- 19.(2).2 Zu beachten ist, dass die Vergleichspreise aus geeigneten Kaufpreisen von Erbbaurechten abgeleitet werden, die um den Werteinfluss der gegebenenfalls vorliegenden weiteren (d.h. ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts) besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind.
- 19.(2).3 Bei unbebauten Erbbaurechten ist zu beachten, dass sich der Erbbaurechtskoeffizient von dem für bebaute Erbbaurechte unterscheiden kann. Zur Plausibilisierung ist in diesen Fällen auch der Wert des entsprechenden Erbbaugrundstücks zu ermitteln.
- 19.(2).4 Bei der Ermittlung von Erbbaugrundstückskoeffizienten können Kaufpreise sowohl aus Verkäufen an den Erbbauberechtigten als auch an Dritte herangezogen werden.

### 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 berücksichtigt werden.

### Zu § 21 (Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren)

- 21.(2) Formel zur Ermittlung des (Einzel-) Liegenschaftszinssatzes

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

Erste Näherung:  $p_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$

KP geeigneter Kaufpreis

RE Reinertrag (§ 31)

BW Bodenwert

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3)

n Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3)

q  $1 + \frac{p}{100}$

p Zinsfuß

- 21.(3).1 Sachwertfaktoren dienen der Marktanpassung der modellhaft ermittelten vorläufigen Sachwerte.
- 21.(3).2 Formel zur Ermittlung des (Einzel-) Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

KP	geeigneter Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3)
vSW	vorläufiger Sachwert (35 Absatz 4)

### **Zu § 22 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren)**

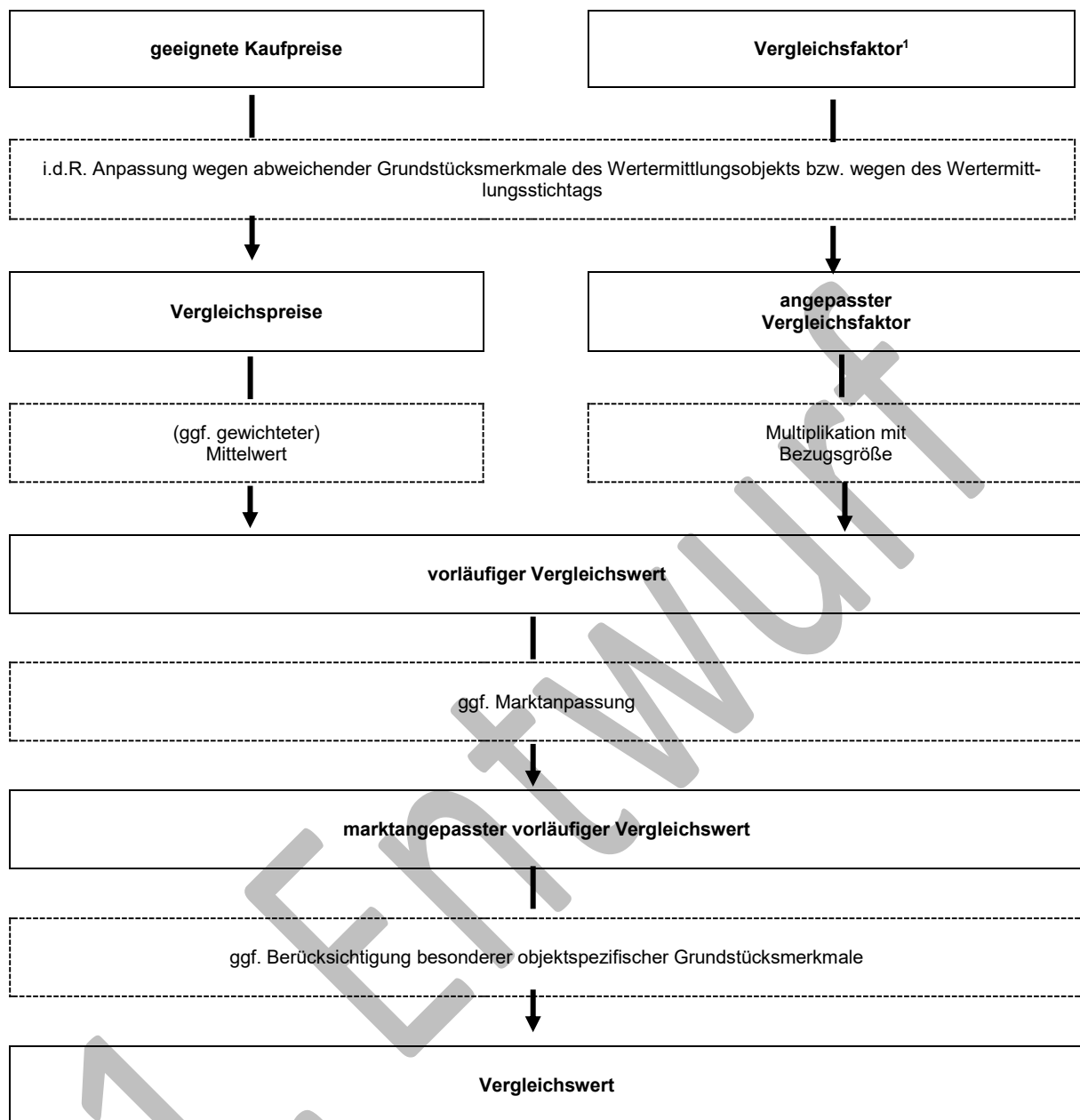
- 22.1 Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren können insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des unbelasteten Bodenwertes variieren.
- 22.2 Zu beachten ist, dass mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt werden. Denn im vorläufigen finanzmathematischen Wert sind bereits die sich im Einzelfall aus den vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Werteeinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis der tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 2 Absatz 2 werden hingegen bereits bei der Ermittlung der vorläufigen finanzmathematischen Werte berücksichtigt.
- 22.3 Zu beachten ist, dass die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren aus geeigneten Kaufpreisen von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken abgeleitet werden, die um den Werteeinfluss der gegebenenfalls vorliegenden weiteren (d.h. ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts) besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bereinigen sind.
- 22.4 Bei unbebauten Erbbaurechten ist zu beachten, dass sich der Erbbaurechtsfaktor von dem für bebaute Erbbaurechte unterscheiden kann. Zur Plausibilisierung kann in diesen Fällen auch der Wert des entsprechenden Erbbaugrundstücks ermittelt werden.
- 22.5 Bei der Ermittlung von Erbbaugrundstücksfaktoren können Kaufpreise sowohl aus Verkäufen an den Erbbauberechtigten als auch an Dritte herangezogen werden.

### **Zu § 23 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)**

- 23.1 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.



23.2 Für das Vergleichswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



23.3 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.

23.(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 und Vergleichsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbilden, z. B. weil sie aus zurückliegenden Zeiträumen stammen. Wird die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt, sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

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

<sup>1</sup> bzw. Bodenrichtwert im Rahmen der Bodenwertermittlung

bestimmen. Der Mittelwert nach Absatz 4 Nummer 1 ist gegebenenfalls zu gewichten. Die vorgenommene Gewichtung ist zu begründen. Soweit dies fachlich sinnvoll ist, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen.

### **Zu § 24 (Ermittlung von Vergleichspreisen)**

- 24.(1).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 § 24 Absatz 2 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.
- 24.(1).2 Eine hinreichende Übereinstimmung eines Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn dieser nur unerheblich oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 24 Absatz 3 in sachgerechter Weise insbesondere durch Indexreihen berücksichtigt werden können.
- 24.(1).3 Lässt sich der Werteeinfluss der Abweichungen vom Grundstückszustand der Vergleichsgrundstücke mit dem des Wertermittlungsobjekts, insbesondere beim Vorliegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, oder der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht hinreichend sicher bestimmen, sind die entsprechenden Kaufpreise ungeeignet.
- 24.(1).4 Die Kriterien zur Auswahl von Kaufpreisen und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.
- 24.(2) Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der 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 2 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 3 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.

24.(3) Für die Eignung und Herkunft von Umrechnungskoeffizienten gilt § 9.

24.(4) Für die Eignung und Herkunft von Indexreihen gilt § 9.

#### **Zu § 25 (Objektspezifischer Vergleichsfaktor)**

25.1 Für die Eignung und Herkunft von Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen gilt § 9.

25.2 Eine andere sachgerechte Weise zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Unterschieden kann z. B. eine mehrdimensionale Schätzfunktion sein.

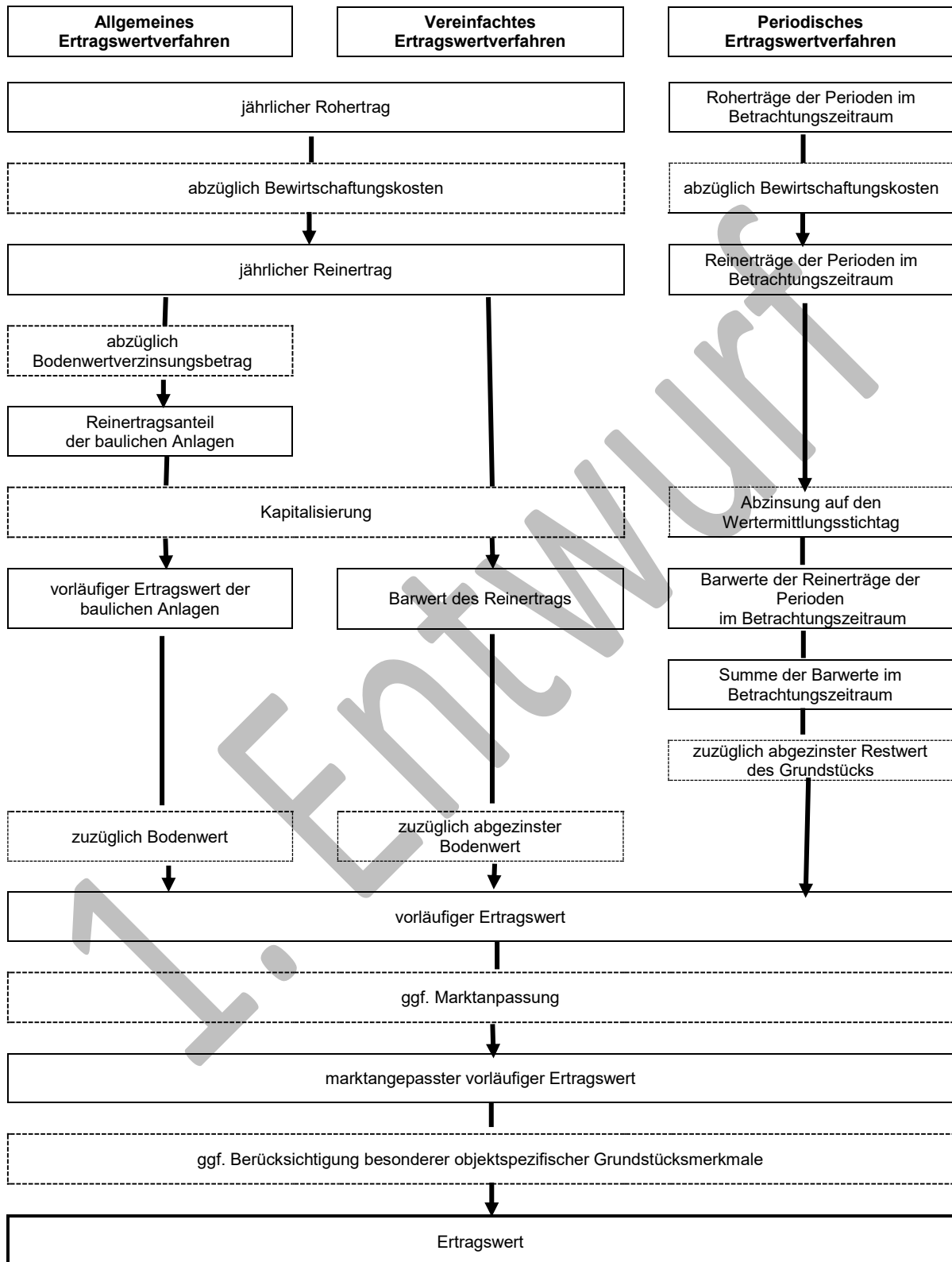
#### **Zu § 26 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens)**

26.1 Der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 hat im Ertragswertverfahren insbesondere Bedeutung für die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen und Einflussgrößen.

26.(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 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden und nicht entsprechend angepasst wurden. Wird die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt, sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

## Zu § 27 (Verfahrensvarianten)

27.1 Für das Ertragswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



- 27.2 Bei gleichen Ausgangsdaten führen die genannten Verfahrensvarianten zu gleichen Ertragswerten, denn dass das Ergebnis der Wertermittlung kann nicht von der Wahl einer der drei Verfahrensvarianten abhängig sein.

### Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren)

- 28.1 Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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

- 28.2 Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus der Summe aus dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert (vgl. §§ 40 ff i.V.m. §§ 23 ff.) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrag ermittelt.

### Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren)

- 29.1 Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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

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

- 29.2 Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus der Summe aus dem Barwert des Reinertrags und dem Bodenwert (vgl. §§ 40 ff i.V.m. §§ 23 ff.) ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts des Reinertrags wird der jährliche Reinertrag kapitalisiert. Eine Verminderung des jährlichen Reinertrags um den Bodenwertverzinsungsbetrag erfolgt nicht.

### Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren)

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

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

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

wobei  $AF_{1...b} = q^{-1...-b}$

wobei  $AF_b = q^{-b}$

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

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

$q = 1 + LZ$

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

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
REi	=	Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
RER	=	Reinertrag der Restperiode
RW	=	Restwert des Grundstücks (hier ermittelt im vereinfachten Ertragswertverfahren)
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
AFi	=	Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
AFb	=	Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum
AF <sub>R</sub>	=	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
KF <sub>R</sub>	=	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 Im periodischen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert aus der Summe der Barwerte der Reinerträge der Perioden im Betrachtungszeitraum und dem Restwert ermittelt. Entsprechend der in § 30 dargestellten Vorgehensweise wird der Bodenwert (vgl. §§ 40 ff i.V.m. §§ 23 ff.) bei der Ermittlung des Restwerts des Grundstücks berücksichtigt. Der Restwert kann neben dem Ertragswertverfahren auch mit Hilfe anderer Wertermittlungsverfahren ermittelt werden. Neben dem in § 30 beschriebenen Verfahrensablauf für das periodische Ertragswertverfahren können auch modifizierte Verfahrensabläufe angewandt werden.

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:

- Zur Ermittlung des Rohertrags sollen vorrangig die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden. Voraussetzung dafür ist, dass sie marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen. Bei einer erheblichen Abweichung gilt dagegen Buchstabe b.
- Liegen besondere Ertragsverhältnisse vor oder sind wesentliche Änderungen der Ertragsverhältnisse des Wertermittlungsobjekts mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen absehbar, 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 Erträge 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 Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Für die Ermittlung des Restwerts, die zum Beispiel im vereinfachten Ertragswertverfahren erfolgen kann, sind als Rohertrag die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

- 31.4 Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.
- 31.5 Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

### **Zu § 32 (Bewirtschaftungskosten)**

- 32.(1).1 Zur Wahrung der Modellkonformität sind dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.
- 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. 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).1 Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- 32.(3).2 Im Regelfall können im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Instandhaltungskosten angesetzt werden. Tatsächlich bekannt sind in aller Regel nur die in der Vergangenheit tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten und die Kosten solcher Instandhaltungsmaßnahmen, die in naher Zukunft geplant sind. Daraus lässt sich in der Regel kein langjähriges Mittel ermitteln.
- 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 (Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz)**

- 33.1 Ausgangspunkt für die Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind vorrangig (vgl. § 9) die von den Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze, die an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sind.
- 33.2 Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Liegenschaftszinssatz nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch

der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

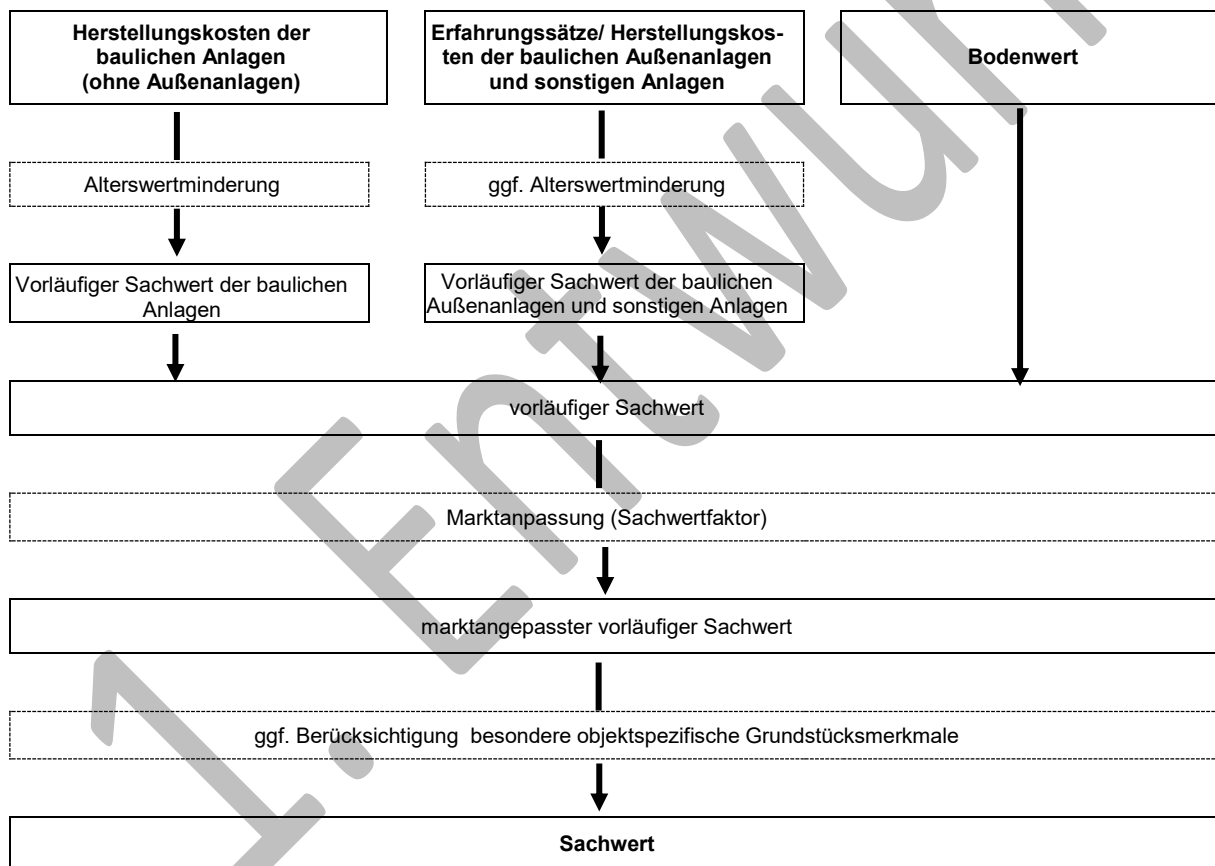
- 33.3 Insbesondere bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls sachverständig anzupassen.

#### Zu § 34 (Barwertfaktor)

34. Es ist zu beachten, dass die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor erfolgt. Der Umstand, dass in der Praxis eine monatlich vorschüssige Zahlungsweise üblich ist, steht dem nicht entgegen weil die Auswirkungen auf das Ergebnis der Wertermittlung in einem tolerierbaren Bereich liegen.

#### Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens)

- 35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



- 35.2 Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der auf Basis der Modell-Kostenkennwerte der Anlage 6 ermittelte vorläufige Sachwert mit Hilfe eines objektspezifischen Sachwertfaktors anzupassen. Erst mit dem Sachwertfaktor werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt. Aufgrund der regional teilweise sehr hohen Baukosten und Baulandkosten können auch die Sachwertfaktoren sehr hoch ausfallen. Die Marktanpassung kann deshalb gegebenenfalls auch in zwei Schritten durch eine Anpassung mittels eines Regionalfaktors nach § 36 Absatz 4 erfolgen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.



- 35.3 Für die Ermittlung des Bodenwerts gelten die §§ 40 ff.
- 35.4 Der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 hat im Sachwertverfahren insbesondere Bedeutung bei der Anwendung von Sachwertfaktoren im Hinblick auf die ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen und Einflussgrößen.

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

- 36.(2) Durchschnittliche Herstellungskosten dienen als plausible und angemessene 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.
- 36.(3).1 Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.
- 36.(3).2 Unterscheiden sich Gebäudeteile hinsichtlich des Gebäudestandards oder der Nutzung, können die Herstellungskosten der Gebäudeteile auch getrennt ermittelt werden. Mit den Kostenkennwerten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
- 36.(3).3 Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der Kostenkennwerte der Anlage 6 ist zu berücksichtigen.
- 36.(3).4 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. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist damit nicht möglich.

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 <sup>2</sup> 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

$$\frac{\text{Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2015= 100}}{\text{durchschnittlicher Baurpreisindex für das Jahr 2010 Basisjahr 2015=100}} \times 1005$$

€/ m<sup>2</sup> BGF

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

- 36.(4).1 Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen.
- 36.(4).2 Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Braupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Braupreisniveau abweicht.

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

37. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

#### **Zu § 38 (Alterswertminderung)**

- 38.1 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 auch bei der Wertermittlung anzusetzen.
- 38.2 Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

#### **Zu § 39 (Objektspezifischer Sachwertfaktor)**

39. Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 4) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lagen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

#### **Zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung)**

- 40.(1).1 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale wird auf Nummer 24.(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.(5).1 Zur erheblichen Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung (Absatz 5 Nummer 1):
- a) Art der Nutzung

- aa) Eine ggf. den Bodenwert beeinflussende Abweichung von der bauplanungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung kann beispielsweise 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) Maß der Nutzung
    - aa) Ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Ist eine Anpassung rechtlich und tatsächlich nicht möglich oder ist sie unwirtschaftlich, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt im Sinne des Absatzes 5 Nummer 3; die Beeinflussung des Bodenwerts richtet sich nach § 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 (Definition in § 43 Absatz 2) 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 Lage-merkmale (z. B. Entfernung zur Ortslage), der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße ermittelt werden.
  - b) Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich oder tatsächlich nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (vgl. auch Nummer 40.(5).3), können nach Maßgabe von § 43 Freilegungskosten zu berücksichtigen sein.
- 40.(5).3 Zu Liquidationsobjekten (§ 40 Absatz 5 Nummer 3):
  - a) Von einer fehlenden wirtschaftliche Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist auszugehen,
    - aa) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, aufgrund von Mängeln der Baubsubstanz oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit auch nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
    - bb) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie nicht wirtschaftlich vorteilhaft ist.
  - b) Regelungen zur Liquidation bzw. zur Ermittlung des entsprechenden Bodenwerts (vgl. § 43) gelten unabhängig von den Wertermittlungsverfahren.

- c) 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.

#### **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 24.(2)), insbesondere bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße, ist nur die übliche Grundstücksgröße der Wertermittlung 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 z. B. selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder um Teilflächen handeln, die eine abweichende Nutzbarkeit aufweisen. 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 nur noch als 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 (Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten, nutzungsabhängiger Bodenwert)**

- 43.1 Regelungen zur Liquidation bzw. zur Ermittlung des entsprechenden Bodenwerts gelten unabhängig von den Wertermittlungsverfahren.
- 43.(1). Sowohl die Frage, ob eine Minderung um Freilegungskosten erfolgt, als auch der Umfang der Minderung („soweit“) richtet sich nach der Marktüblichkeit.
- 43.(2). Der Bodenwert ist der Bodenwert, der sich ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten und ohne Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung ergeben würde.
- 43.(3) Die rechtliche Zulässigkeit einer Freilegung kann z. B. durch Vorgaben des Denkmalschutzes entfallen.

#### **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 werten, 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 Anerkennungsbetrag 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 ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit

maßgebend. Dabei kann der Verkehrswert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.

- 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, Re-kultivierung).

#### 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. Vermögensvorteile sind zu berücksichtigen.
- 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 m<sup>2</sup>) 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 entsprechend 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. Der Verkehrswert der Wasserfläche ist 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. In der Regel liegt der Verkehrswert der Wasserfläche bei der Hälfte des Verkehrswerts 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).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 (Erbbaurechtsgesetz).
- 46.(2).2 Beschränkt 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 beschränkt 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.

Derartige Beschränkungen ergeben sich nur ausnahmsweise aus öffentlichen Büchern (z. B. Altlastenkataster).

- 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 zum Beispiel § 566 BGB unterliegen.

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

- 47.1 Gegenstand der Wertermittlung können der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks ggf. in Verbindung mit der Ermittlung des Werteeinflusses durch das Rechts oder die Belastung sein. Gegenstand der Wertermittlung können auch das Recht oder die Belastung selbst sein.
- 47.2 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 Wegerechte.
- 47.3 Wird die Bebaubarkeit durch das Recht eingeschränkt (z. B. durch ein Aussichtsrecht) oder ermöglicht (bspw. durch ein Wegerecht), ist für die Ermittlung des Grundstückswertes der durch das Recht geänderte Grundstückszustand maßgebend.
- 47.4 Auch bei einer fehlenden faktischen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).
- 47.5 Die Unkündbarkeit und 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. Beim Wohnungsrecht kann die fehlende Flexibilität hinsichtlich Lage und Größe der Wohnung wertbeeinflussend sein.
- 47.6 Es ist zu beachten, dass die Wertminderung des belasteten Grundstücks in der Regel nicht dem Wert des Rechts bzw. der Werterhöhung des begünstigten Grundstücks entspricht.
- 47.7 Wirtschaftliche Vorteile beim belasteten Grundstück können beispielsweise dann vorliegen, wenn dem Inhaber des Rechts eine Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück obliegt oder regelmäßige Ausgleichszahlungen (z. B. Wege-rechtsrente) vereinbart sind.
- 47.8 Die wirtschaftlichen Vorteile des Rechts bestimmen sich aus der tatsächlich vorhandenen und der absehbaren Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit.

- 47.9 Wirtschaftliche Vorteile können sich beispielsweise aus
- ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten oder Pachten bzw. den aus dem Grundstück zustehenden Erträgen und
  - ggf. aus 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) ergeben.
- 47.10 Die zur Ermittlung der wirtschaftlichen Nachteile maßgebliche Beeinträchtigung bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen und der absehbaren Inanspruchnahme des Grundstücks innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit.
- 47.11 Wirtschaftliche Nachteile können sich beispielsweise aus entgangenen Mieten oder Pachten und weiteren Aufwendungen ergeben, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden.
- 47.12 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Inhaber des Rechts zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.
- 47.(5).1 Vorbehaltlich der Nummer 47.(4).2 sind Zeitrentenbarwertfaktoren zu verwenden.
- 47.(5).2 Sind Rechte oder Belastungen an das Leben einer oder mehrerer natürlicher Personen gebunden, sind Leibrentenbarwertfaktoren, bei mehreren Personen verbundene Leibrentenbarwertfaktoren zu verwenden. Dazu sind in der Regel die Versicherungsbarwerte für Leibrenten des Statistischen Bundesamtes zu verwenden.

#### **Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)**

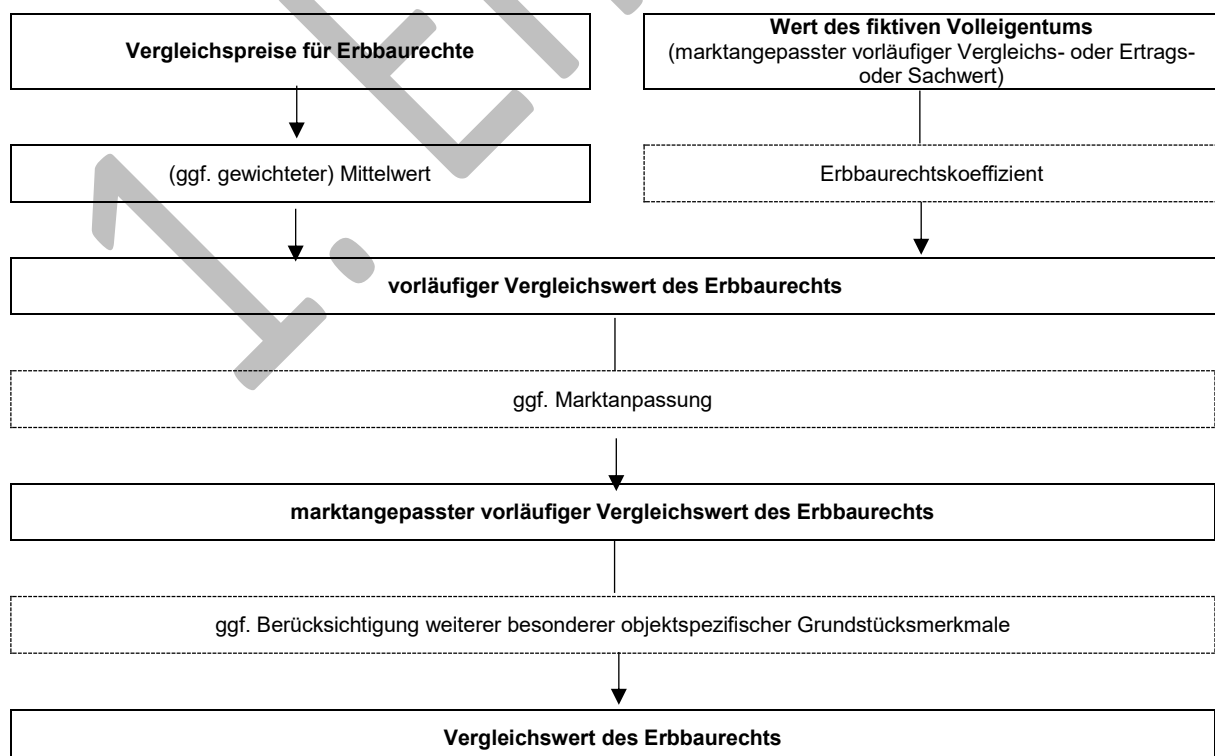
- 48.(1).1 Zu den zu berücksichtigenden vertraglichen Vereinbarungen zählen insbesondere
- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungsmöglichkeiten,
  - die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
  - eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung für die baulichen Anlagen.
- 48.(1).2 Bei Erbbaurechten, die Wohnzwecken dienen, sind Erhöhungen des Erbbauzinses begrenzt auf die 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. 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 zwischen den Stichtagen auf mehr als das 2,5-fache gestiegen ist; dies entspricht einem Kaufkraftschwund von 60%.
- 48.(1).3 Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist regelmäßig zu entschädigen, soweit eine Entschädigung nicht vertraglich ausgeschlossen ist (§ 27 Absatz 1 ErbbauRG). Ist das Erbbaurecht zur „Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“, d. h. für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Wertes betragen, den die Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts haben (§ 27 Absatz 2 ErbbauRG).

- 48.(1).4 Werteinflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen sind gesondert zu berücksichtigen (wie z. B. fehlende Wertsicherungsklauseln oder der Ausschluss der Anpassung des Erbbauzinses).
- 48.(1).5 Der Umstand, dass ein Grundstück bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bebaut war, wurde ggf. durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt.

#### Zu § 49 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht)

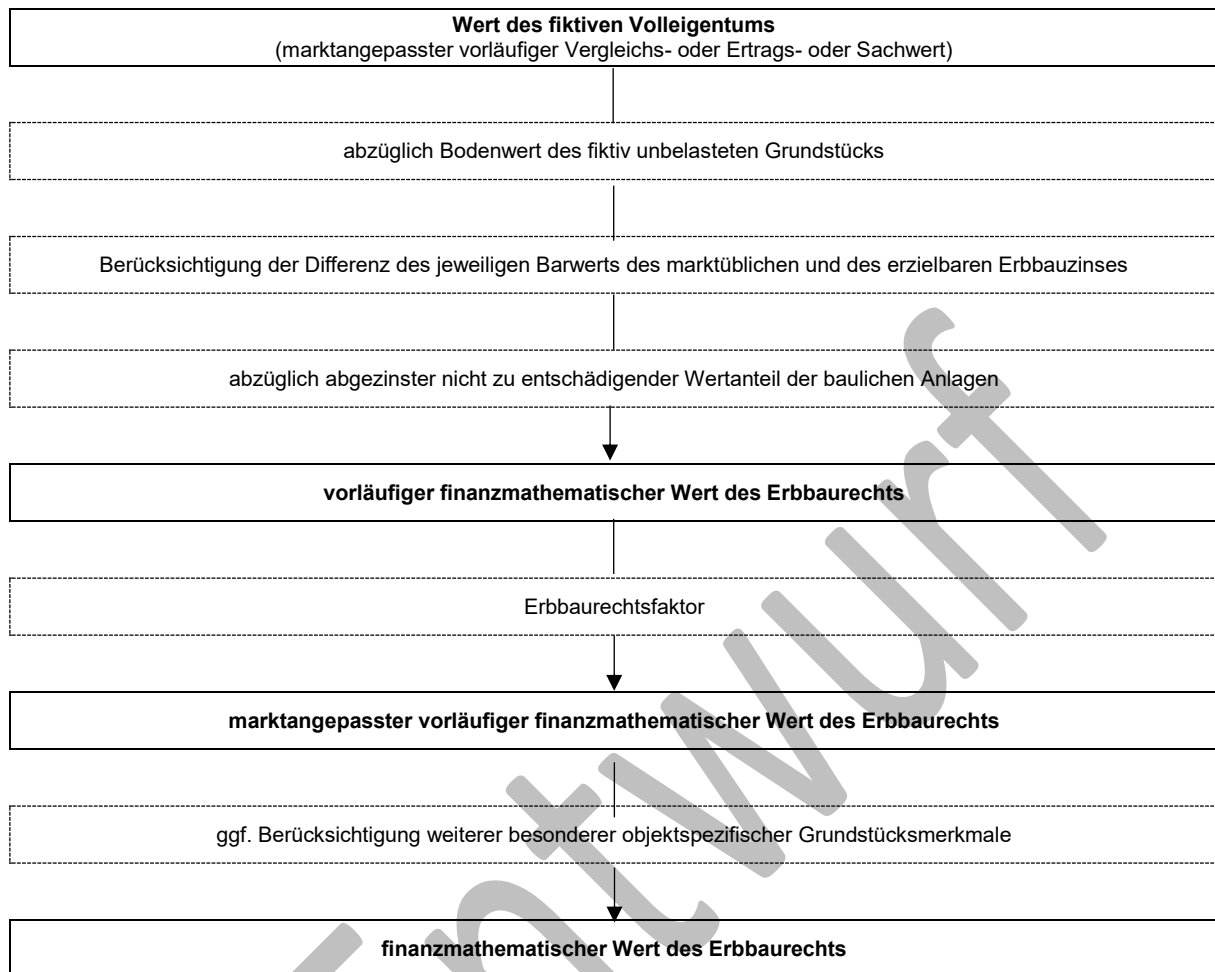
- 49.1 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaurechtskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.
- 49.2 Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne die Berücksichtigung des Erbbaurechts. Dabei kann der Wert des Grundstücks 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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hier nicht berücksichtigt werden. Mit dem Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums ist die Anpassung an allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums enthalten.
- 49.3 Der Werteinfluss des Erbbaurechts auf den Wert des fiktiven Volleigentums wird mit dem Erbbaurechtskoeffizienten berücksichtigt. Im Einzelfall kann der nach § 19 Absatz 2 ermittelte Erbbaurechtskoeffizient an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein.

- 49.4 Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht, Verfahrensvarianten



## Zu § 50 (Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht)

### 50.1 Ablaufschema: finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht



50.2 Mit dem Erbbaurechtsfaktor erfolgt keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse. Diese Anpassung erfolgt bereits bei der Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums (s. Nummer 22.2).

50.3 Im Einzelfall kann der nach § 22 ermittelte Erbbaurechtsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein.

50.(4).1 Bei der Ermittlung des nach § 50 Absatz 5 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen ist der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts und die Restnutzungsdauer des Gebäudes zugrunde zu legen.

50.(4).2 Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts kann bei langen Restlaufzeiten unberücksichtigt bleiben, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

50.(4).3 Entsprechend der Regelung nach § 50 Absatz 4 Nummer 2 kann es sachgerecht sein, für die Kapitalisierung des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses unterschiedliche Zinssätze zu verwenden.

50.(8) Für die Kapitalisierung und Abzinsung sind die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten zugrunde lagen. Werden vom Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht, können

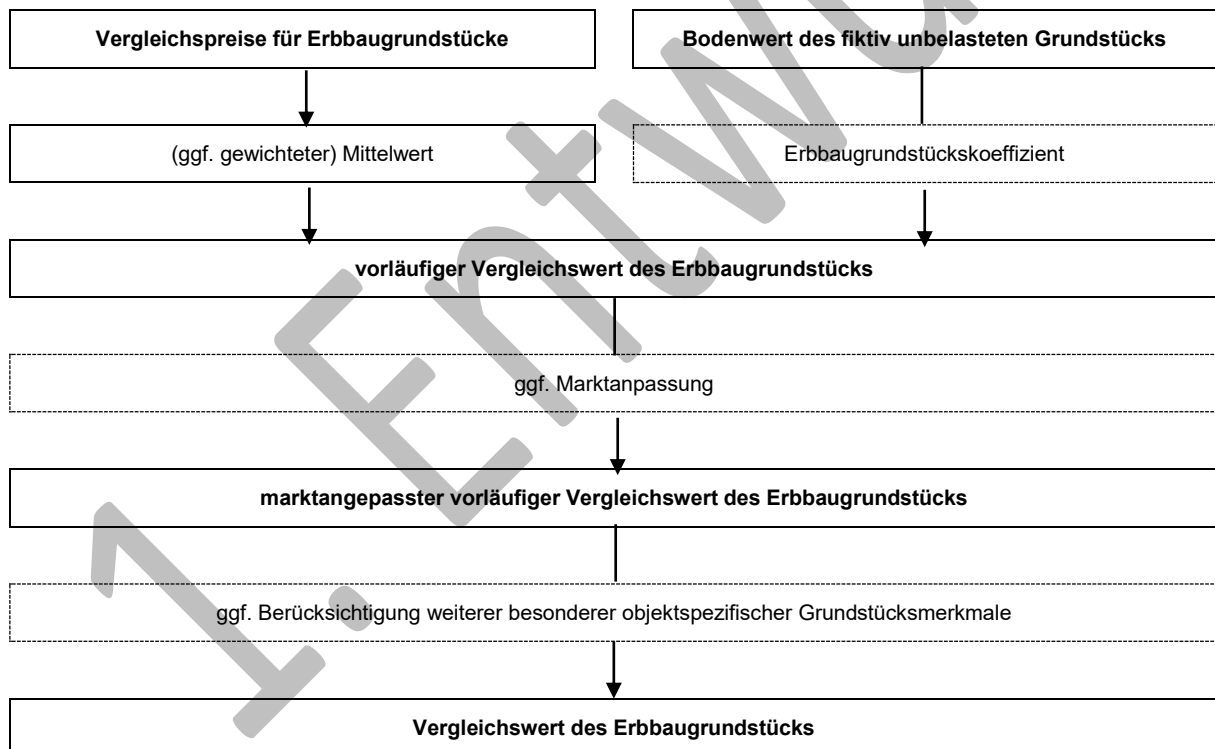
- für die Kapitalisierung nach § 50 Absatz 4 Nummer 2 der marktübliche Erbbauzinssatz und

- für die Abzinsung nach § 50 Absatz 5 der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum

verwendet werden.

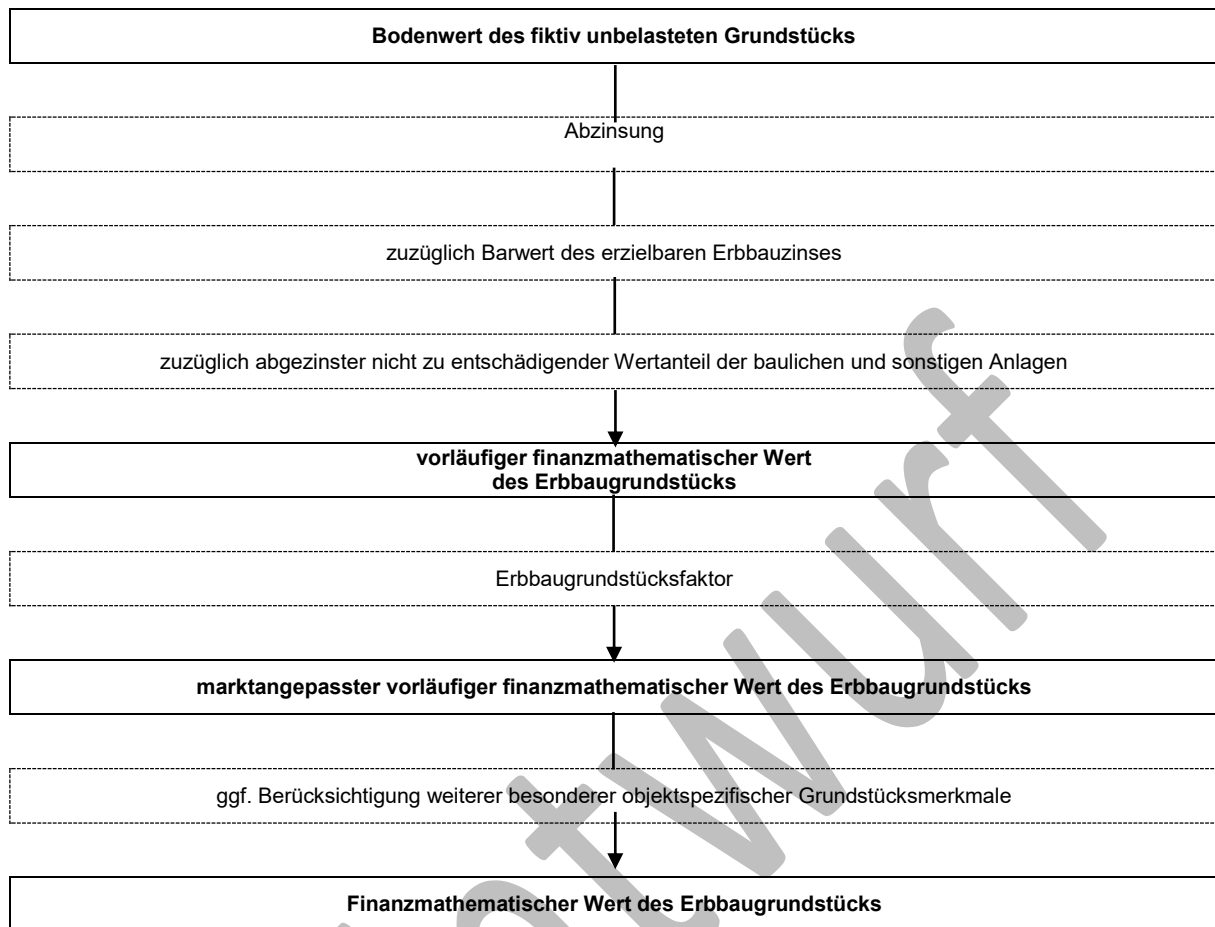
### Zu § 51 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück)

- 51.1 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 Erbbaugrundstückskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.
- 51.2 Bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Mit dem Ansatz des fiktiv unbelasteten Bodenwerts ist die Anpassung an allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits enthalten.
- 51.3 Der Werteinfluss des Erbbaurechts auf den unbelasteten Bodenwert wird mit Hilfe der Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigt. Im Einzelfall kann der nach § 19 Absatz 3 ermittelte Erbbaugrundstückskoeffizient an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein.
- 51.4 Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück, Verfahrensvarianten



## Zu § 52 (Finanzmathematische Methode für das Erbbaugrundstück)

### 52.1 Ablaufschema: finanzmathematische Methode für das Erbbaugrundstück



- 52.(3).1 Mit dem Erbbaugrundstücksfaktor erfolgt keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse. Diese Anpassung erfolgt bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks (s. Nummer 22.2).
- 52.(3).2 Im Einzelfall kann der nach § 22 ermittelte Erbbaugrundstücksfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein.
- 52.(4.).1 Bei der Ermittlung des nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen ist die zum Ablaufzeitpunkt gegenüber dem Wertermittlungstichtag reduzierte Restnutzungsdauer der Anlagen sowie das Risiko sonstiger Zustandsverschlechterungen zu berücksichtigen.
- 52.(4).2 Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts kann bei langen Restlaufzeiten unberücksichtigt bleiben, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
- 52.(5) Wenn der Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, können
- für die Kapitalisierung nach § 52 Absatz 4 Nummer 2 der marktübliche Erbbauzinssatz und
  - für die Abzinsung nach § 52 Absatz 4 Nummer 1 und Absatz 5 der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum
- herangezogen werden.

### **Zu § 53 (Inkrafttreten; Außerkrafttreten)**

- 53.1 Die Verordnung findet mit Ihrem Inkrafttreten auch Anwendung auf Wertermittlungen, die auf einen Stichtag vor dem Inkrafttreten bezogen sind.
- 53.2 Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) kann in Einzelfällen eine modifizierte Anwendung einzelner Bestimmungen erfordern (vgl. Nummer 38.1).

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

- II.1 Anlage 2 enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, dass bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.
- II.2 Die Modernisierungspunkte können
- a) nach der Punktetabelle (Tabelle 1) oder
  - b) in den Fällen, wo es an detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlt, durch sachverständige Einschätzung nach Tabelle 2 anhand einer groben Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen.
- II.3 Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer können alternativ die Formel nach II.1 unter Berücksichtigung der in der Tabelle 3 vorgegebenen Werte für die Variablen a, b und c oder die Tabellen in II.2 (Tabellen 5 bis 8) für unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern angewendet werden.
- II.4 In II.2 sind nur Tabellen für Gesamtnutzungsdauern enthalten, die auch in Anlage 1 aufgeführt werden. Für die Ermittlung einer verlängerten Restnutzungsdauer, der eine andere Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt wird, ist die Formel unter II.1 anzuwenden.
- II.5 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. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, 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 diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein.

II.6 Folgende Beispiele verdeutlichen die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten:

a) Beispiel 1

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Baujahr 1890,  
vollständig kernsaniert im Jahr 2010,  
Gebäudestandardkennzahl: 3,4

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

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

b) Beispiel 2

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Baujahr 1890,  
a) vollständig kernsaniert im Jahr 1989,  
b) im Jahr 2012 wieder modernisiert,  
Gebäudestandardkennzahl: 3,0,  
Modernisierungspunkte: 8

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

fiktives Baujahr	$1989 - (10\% \text{ von } 80) = 1981$
fiktives Alter	$2015 - 1981 = 34 \text{ Jahre}$
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	$80 - 34 = 50 \text{ Jahre}$

**Zu Anlage 5 (Modellwerte für Bewirtschaftungskosten)**

V.1 Anlage 5 enthält –in Anlehnung an die II. BV- 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.

V.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. 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.



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

Abweichend von der II. BV wird von einer jährlichen Anpassung ausgegangen. Dazu wird als Bezugsgröße auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 abgestellt, um die Anpassung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach der II. Berechnungsverordnung auf Grundlage gleicher Ausgangsdaten zu ermitteln.

V.4 Im Hinblick auf die Frage, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, wird auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13) zur Unwirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hingewiesen.

V.5 Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung für das Jahr 2020. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2015 = 100)	81,6
Verbraucherpreisindex Oktober 2019 (2010 = 100)	106,1

$$\begin{aligned} \text{Verwaltungskosten 2020} &= \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2019}}{\text{Index Oktober 2001}} \\ &= 230 \text{ €} \times \frac{106,1}{81,6} = 299,05 \text{ €} \end{aligned}$$

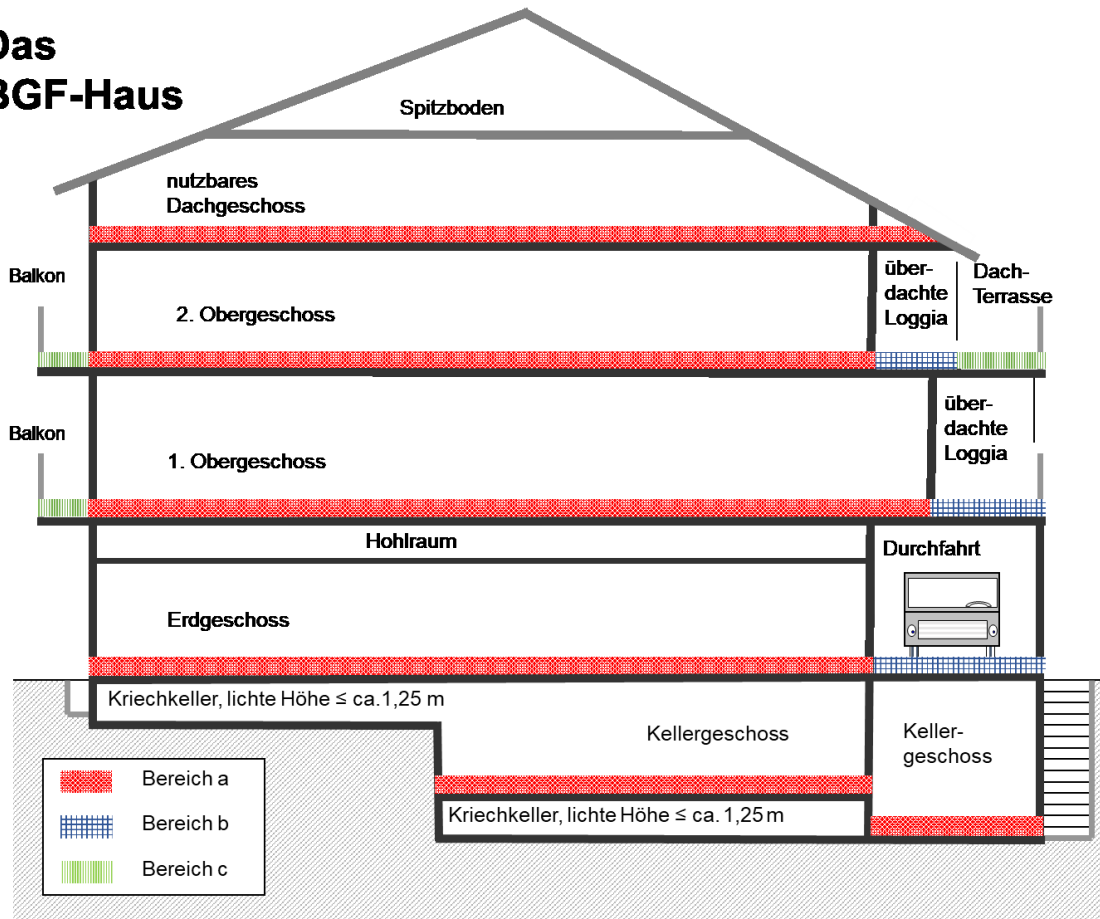
Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro auf den Betrag von 299 € gerundet.

#### **Zu Anlage 6 (Kostenkennwerte [Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010])**

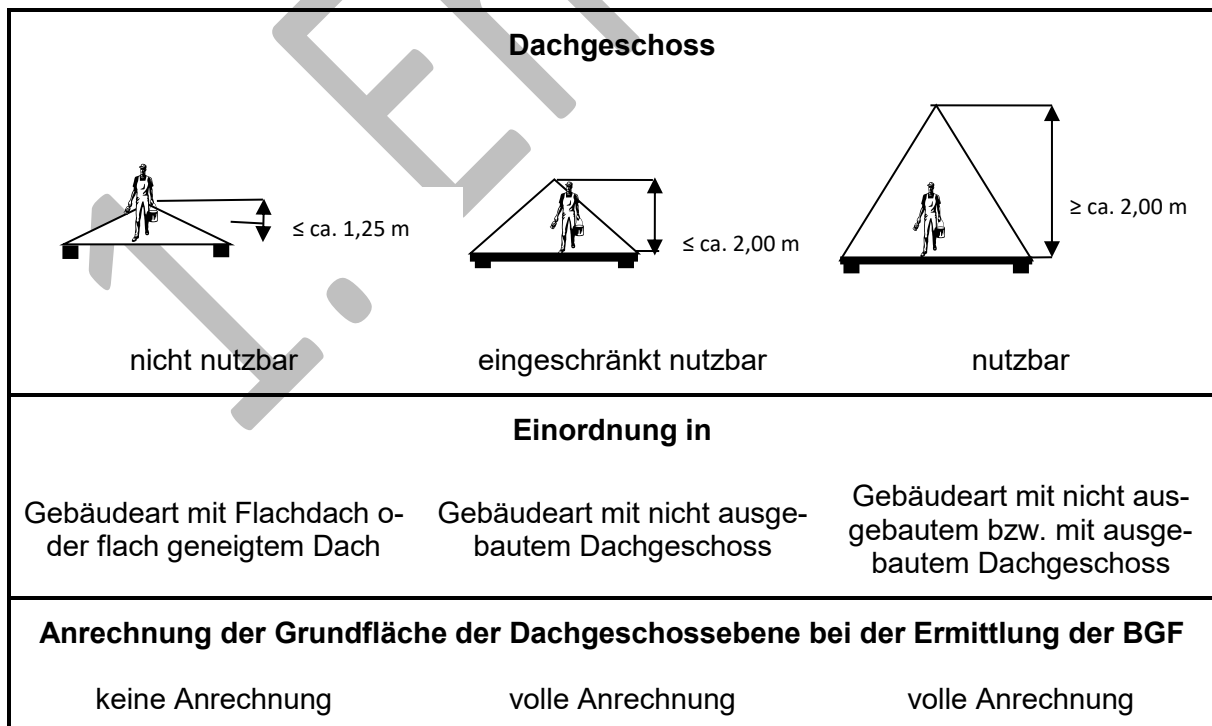
VI.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

VI.(I).2 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:

# Das BGF-Haus

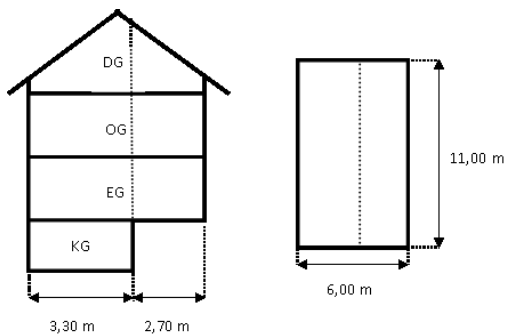


VI.(I).3 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Nummer I.3 Absatz 2 verdeutlicht folgende Abbildung:



VI.(I).4 Die Mischkalkulation nach Nummer I.3 verdeutlicht folgende Beispielrechnung:

a) Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts 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 <sup>2</sup> BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m <sup>2</sup> BGF
-------------------------	------	--------------------------	-------------------------------	------	--------------------------

unterkellertes Gebäudeteil

Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m<sup>2</sup>  
BGF: 4 Ebenen x 36,3 m<sup>2</sup> = 145,2 m<sup>2</sup>

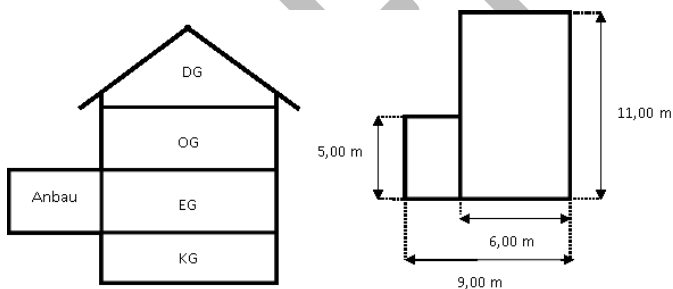
nicht unterkellertes Gebäudeteil

Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m<sup>2</sup>  
BGF: 3 Ebenen x 29,7 m<sup>2</sup> = 89,1 m<sup>2</sup>

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

Herstellungskosten: 190.000 €

b) Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts 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 <sup>2</sup> BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1105 €/m <sup>2</sup> BGF
-------------------------	------	--------------------------	--	------	---------------------------

Gebäude (ohne Anbau)

Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m<sup>2</sup>  
BGF: 4 Ebenen x 66 m<sup>2</sup> = 264 m<sup>2</sup>

Anbau

Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m  
=15 m<sup>2</sup>

**264 m<sup>2</sup> BGF x 785 €/m<sup>2</sup> BGF + 15 m<sup>2</sup> BGF x 1105 €/m<sup>2</sup> BGF = 223.815 €**

**Herstellungskosten: 225.000 €**

- VI.(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.
- VI.(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.
- VI.(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 auflisten. 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.
- VI.(III).4 Für die Beschreibung der Standards bestimmter Gebäudearten nach Nummer III gilt zusätzlich Folgendes:
- a) Gebäudearten nach Anlage 5 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 5 Nummer III.2 bis III.7 und III.9  
Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.
- VI.(III).5 Die Ermittlung der Standardstufe nach Tabelle III 1 kann nach folgendem Beispiel erfolgen:  
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 €/ m <sup>2</sup> BGF	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>	

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>192 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 15\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>138 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>101 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 5\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>46 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Sanitäreinrichtungen	$1 * 9\% * 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>59 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Heizung	$0,6 * 9\% * 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 * 9\% * 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>81 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 * 6\% * 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 * 6\% * 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>41 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>880 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

1. Entwurf

## Anhang 1 (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 <sup>2</sup> 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

<b>Feldnr.</b>	<b>Feldname</b>	<b>Kurzbezeichnung</b>	<b>Feldlänge</b>	<b>Zulässige Feldinhalte</b>	<b>Bedeutung</b>	<b>Belegungspflicht</b>
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 <sup>2</sup> 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	<p>Angabe des verfahrensrechtlichen Zustandes (Maßnahmen nach BauGB):</p> <p>SU = sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>SB = sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>EU = entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p>EB = entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p>	Pflicht falls das Bodenrichtwertgrundstück im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt
40	Bodenart	BOD	max 2	siehe Auswahlliste	<p>Bodenart gemäß Bodenschätzungsgesetz</p> <p>S = Sand</p> <p>SI = anlehmiger Sand</p> <p>IS = lehmiger Sand</p> <p>SL = stark lehmiger Sand</p> <p>sL = sandiger Lehm</p> <p>L = Lehm</p> <p>LT = schwerer Lehm</p> <p>T = Ton</p> <p>Mo = Moor</p>	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

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
43	Wegeerschließung	WEER	max 1	siehe Auswahlliste	Wegeerschließung für land-/forstwirtschaftliche Flächen: 1 = erschlossen 0 = nicht erschlossen	freiwillig
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

### 3. Umrechnungskoeffizientendatei

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
1	2	3	4	5	6	7
1	Bundesland-schlüssel	LAND	gen 2	0 bis 9	Bundeslandschlüssel aus dem amtlichen Gemeindegemeinschafts des statistischen Bundesamtes	Pflicht
2	Gutachterausschusskennziffer	GASL	5 gen 6	0 bis 9	Nummer des zuständigen Gutachterausschusses gemäß Landesschlüssel	Pflicht
3	Nummer der Umrechnungstabelle	UMNUM	max 16	0 bis 9	Nummer der Umrechnungstabelle / der Indexreihe nach Landesschlüssel	Pflicht
4	Art der Umrechnung	UMART	gen 1	siehe Auswahlliste	Art der Umrechnung: 1 = Umrechnungskoeffizienten 2 = Zu-/Abschläge	Pflicht
5	Einflussgröße	UMEIN	max 4	siehe Auswahlliste	Einflussgröße: BEIT, NUTA, BAUW, GEZ, WGFZ, GRZ, BMZ, FLAE, TIE, BREI, ACZA, GRZA, BOD, HINW	Pflicht
6	Stetigkeit	UMSTET	gen 1	siehe Auswahlliste	Indikator zur Verarbeitungsfähigkeit der Einflussgröße: 1 = ja, interpolierbare Zahlen 2 = ja, interpolierbares Datum, 3 = nein, nur diskrete Zahlen, 4 = nein, nur diskreter Text-Parameter	Pflicht

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 <sup>2</sup> ) getrennt durch ein Leerzeichen.	Pflicht
8	Umrechnungsformel	UFORM	max 100	keine Einschränkungen	Umrechnungsformel mit numerischem Geltungsbereich	freiwillig

1. Entwurf



**Anhang 2 (zu Nummer 24.(2) Buchstabe a): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken<sup>7</sup>**

**Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten**

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (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 <sub>unter 300</sub> : Bodenrichtwerte unter 300 €/m <sup>2</sup> Modell <sub>200 bis 400</sub> : Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m <sup>2</sup> Modell <sub>300 und mehr</sub> : Bodenrichtwerte 300 €/m <sup>2</sup> und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell <sub>unter 300</sub> : 80 bis 300 €/m <sup>2</sup> (Median = rd. 200 €/m <sup>2</sup> ) Modell <sub>200 bis 400</sub> : 200 bis 400 €/m <sup>2</sup> (Median = rd. 290 €/m <sup>2</sup> ) Modell <sub>300 und mehr</sub> : 310 bis 650 €/m <sup>2</sup> (Median = rd. 410 €/m <sup>2</sup> )
Anzahl der Kauffälle	Modell <sub>unter 300</sub> : 885 Modell <sub>200 bis 400</sub> : 915 Modell <sub>300 und mehr</sub> : 800
Bestimmtheitsmaße	Modell <sub>unter 300</sub> : 0,75 Modell <sub>200 bis 400</sub> : 0,45 Modell <sub>300 und mehr</sub> : 0,53

<sup>7</sup> Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter [www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

## 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 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 $380\text{€/m}^2 \times \frac{1,25}{1,09} = \text{rd. } 436\text{€/m}^2$

**Anhang 3 (zu Nummer 24.(2) Buchstabe b): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken<sup>9</sup>**

**Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten**

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei; 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Bestimmtheitsmaß	0,95

**Funktionsgleichung**

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

<sup>9</sup> Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter [www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

## Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertspanne von 30 bis 300 €/m<sup>2</sup> 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.

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