

**IfBS-Synopse zur Reform des Wertermittlungsrechtes (Wertermittlungsverordnung 2021)
auf Beschluss des Bundesrates (Drucksachen Nr. 407/21 und 407/1/21) vom 25.06.2021
ImmoWertV 2021 (vom 01.06.2021) vs. ImmoWertV 2010**

<p align="center">Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)</p>	<p align="center">Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021)</p>
<p align="center">Inhaltsübersicht</p> <p align="center">Abschnitt 1 Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze</p> <p>§ 1 Anwendungsbereich § 2 Grundlagen der Wertermittlung § 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand</p>	<p align="center">Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet die Bundesregierung:</p> <p align="center">Inhaltsübersicht</p> <p align="center">Teil 1 Allgemeines</p> <p align="center">Abschnitt 1 Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagen der Wertermittlung</p> <p>§ 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt § 2 Grundlagen der Wertermittlung</p>
<p>§ 5 Entwicklungszustand § 6 Weitere Grundstücksmerkmale § 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</p>	<p align="center">Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen</p> <p>§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer § 5 Weitere Grundstücksmerkmale</p>

<p>§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts</p>	<p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung</p> <p>§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale § 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten § 10 Grundsatz der Modellkonformität § 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustandes</p>
<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten</p> <p>§ 9 Grundlagen der Ermittlung</p>	<p style="text-align: center;">Teil 2 Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Allgemeines</p> <p>§ 12 Allgemeines zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten</p>
<p>§ 10 Bodenrichtwerte § 11 Indexreihen § 12 Umrechnungskoeffizienten § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke § 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze</p>	<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Bodenrichtwerte</p> <p>§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück § 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung § 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen § 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks § 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte</p>

	<p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten</p> <p>§ 18 Indexreihen § 19 Umrechnungskoeffizienten § 20 Vergleichsfaktoren § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren § 22 Erbbaurechts- und Erbaugrundstücksfaktoren § 23 Erbbaurechts- und Erbaugrundstückskoeffizienten</p>
<p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren</p> <p style="text-align: center;">Unterabschnitt 1 Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung</p> <p>§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts § 16 Ermittlung des Bodenwerts</p>	<p style="text-align: center;">Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren</p> <p>§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens § 25 Vergleichspreise § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</p>
<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren</p> <p>§ 17 Ermittlung des Ertragswerts § 18 Reinertrag, Rohertrag § 19 Bewirtschaftungskosten § 20 Kapitalisierung und Abzinsung</p>	<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Ertragswertverfahren</p> <p style="text-align: center;">Unterabschnitt 1 Allgemeines</p> <p>§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens</p>

	<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 2 Verfahrensvarianten</p> <p>§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren § 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren § 30 Periodisches Ertragswertverfahren</p>
	<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts</p> <p>§ 31 Reinertrag; Rohertrag § 32 Bewirtschaftungskosten § 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 34 Barwertfaktor</p>
<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren</p> <p>§ 21 Ermittlung des Sachwerts § 22 Herstellungskosten § 23 Alterswertminderung</p>	<p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Sachwertverfahren</p> <p>§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten § 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen § 38 Alterswertminderungsfaktor § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</p>

	<p style="text-align: center;">Teil 4 Regelungen für bestimmte Wertermittlungsobjekte</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Bodenwertermittlung</p> <p>§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung § 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße § 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland § 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten § 44 Gemeinbedarfsflächen § 45 Wasserflächen</p>
	<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen</p> <p style="text-align: center;">Unterabschnitt 1 Allgemeines</p> <p>§ 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen</p>
	<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 2 Erbaurecht und Erbbaugrundstück</p> <p>§ 48 Allgemeines zum Erbaurecht und Erbbaugrundstück § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbaurecht § 50 Finanzmathematischer Wert des Erbaurechts § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück § 52 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</p>

<p style="text-align: center;">Abschnitt 4 Schlussvorschrift</p> <p>§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten</p> <p>Anlage 1 (zu § 20) Barwertfaktoren für die Kapitalisierung</p> <p>Anlage 2 (zu § 20) Barwertfaktoren für die Abzinsung</p>	<p style="text-align: center;">Teil 5 Schlussvorschrift</p> <p>§ 53 Übergangsregelungen § 54 Inkrafttreten, Außerkrafttreten</p> <p>Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer</p> <p>Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen</p> <p>Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten</p> <p>Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)</p> <p>Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.</p>	<p style="text-align: center;">Teil 1 Allgemeines</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Anwendungsbereich; Gegenstand und Grundlagender Wertermittlung</p> <p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt</p> <p>(1) Diese Verordnung ist anzuwenden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

<p>(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.</p>	<p>(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.
<p style="text-align: center;">§ 2 Grundlagen der Wertermittlung</p> <p>Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.</p> <p>In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.</p> <p style="text-align: center;">§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse</p> <p>(1) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.</p> <p>(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preis-</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Grundlagen der Wertermittlung</p> <p>(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.</p> <p>(4) <i>Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.</i></p> <p>(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhn-</p>

bildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

§ 4

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).

lichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung;
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

<p>(1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p>	<p>(4) siehe oben</p> <p>(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Entwicklungszustand</p> <p>(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.</p> <p>(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.</p> <p>(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.</p> <p>(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p>	<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen</p> <p style="text-align: center;">§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen</p> <p>(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.</p> <p>(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.</p> <p>(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.</p> <p>(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p>

	(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.
<p style="text-align: center;">§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale</p> <p>6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer</p> <p>(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.</p> <p>(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale</p> <p>(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale</p> <p>(1) Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben</p>

<p>Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.</p> <p>(2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.</p> <p>(3) Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.</p> <p>(4) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.</p> <p>(5) Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung,</p>	<p>sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.</p> <p>(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.</p> <p>(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.</p> <p>(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.</p> <p>(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.</p>
---	---

<p>die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.</p> <p>(6) siehe oben: zu § 4 (3) Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer ImmoWertV 2021</p>	
<p style="text-align: center;">§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts</p> <p>(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.</p> <p>(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks. 	<p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung</p> <p style="text-align: center;">§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts</p> <p>(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.</p> <p>(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. <p>(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;

	<p>2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.</p> <p>Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten, bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.</p> <p>(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</p> <p>(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. <p>(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.</p>

hierher aus:

**§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2010
Ermittlung des Verkehrswertes**

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

§ 8

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

<p style="text-align: center;">§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</p> <p>Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten</p> <p>(1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.</p> <p>(2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann grundsätzlich angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.</p> <p>(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.</p>
--	--

	<p style="text-align: center;">§ 10 Grundsatz der Modellkonformität</p> <p>(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.</p> <p>(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustandes</p> <p>(1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.</p> <p>(2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustandes ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.</p>
<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten</p> <p style="text-align: center;">§ 9 Grundlagen der Ermittlung</p> <p>(1) Bodenrichtwerte (§ 10) und sonstige für die Wertermittlung erforderliche</p>	<p style="text-align: center;">Teil 2 Für die Wertermittlung erforderliche Daten</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Allgemeines</p> <p style="text-align: center;">§ 12 Allgemeines für die Wertermittlung erforderlichen Daten</p> <p>(1) Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Boden-</p>

<p>Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse abzuleiten. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13) und Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14).</p> <p>(2) Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 nur geeignet, wenn die Abweichungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen, 2. durch Zu- oder Abschläge oder 3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können. 	<p>richtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind insbesondere ermittelt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indexreihen, 2. Umrechnungskoeffizienten, 3. Vergleichsfaktoren, 4. Liegenschaftszinssätze, 5. Sachwertfaktoren, 6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie 7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten. <p>Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen.</p> <p>(2) Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt.</p> <p>(3) Geeignet im Sinne des Absatzes 2 sind Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder 2. in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigen lassen. <p>Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gilt § 9 Absatz 2 entsprechend.</p> <p>(4) Zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.</p>
--	---

	<p>(5) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.</p> <p>(6) Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben; hierzu gehören insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Angabe von Rahmendaten zum Beispiel zum Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage, 2. die Beschreibung der Stichprobe, 3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik, 4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie 5. sonstige Selektionsparameter.
	<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Bodenrichtwerte</p> <p style="text-align: center;">§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück</p> <p>(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.</p> <p>(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück,</p>

	<p>dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">§ 10 Bodenrichtwerte</p> <p>(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung</p> <p>(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.</p> <p>(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.</p> <p>(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.</p> <p>(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.</p> <p>(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen</p> <p>(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der</p>

	<p>Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.</p> <p>(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstück zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein; hierbei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutige zuordnen lassen. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.</p> <p>(4) Bei Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bau-erwartungsland und Rohbauland, sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</p> <p>(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist grundsätzlich keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende</p>

<p>(2) Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl, 2. bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und 3. bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen. <p>Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.</p>	<p>privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.</p> <p>(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Maß der zulässigen baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1, 2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, 3. die Grundstücksgröße, 4. die Grundstückstiefe und 5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl. <p>Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.</p> <p>(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.</p> <p>(4) Wird beim Maß der zulässigen baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend berechnetes oder bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit</p>
---	--

	<p>75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse gelten nicht als Dachgeschosse; ihre Flächen werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).</p> <p>(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.</p>
<p>hierher aus: § 10 Abs. 3 ImmoWertV 2010 Bodenrichtwerte</p> <p>(3) Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.</p> <p style="text-align: center;">§ 11 Indexreihen</p> <p>(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.</p> <p>(2) Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben. Die Indexpunkte können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte</p> <p>Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten</p> <p style="text-align: center;">§ 18 Indexreihen</p> <p>1. Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.</p> <p>(2) Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben. Die Indexpunkte können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums be-</p>

<p>(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.</p> <p>(4) Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bodenpreise, 2. Preise für Eigentumswohnungen und 3. Preise für Einfamilienhäuser. 	<p>zogen werden.</p> <p>(3) Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.</p>
<p style="text-align: center;">§ 12 Umrechnungskoeffizienten</p> <p>Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 19 Umrechnungskoeffizienten</p> <p>(1) Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, ergeben.</p> <p>(2) Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.</p> <p>(3) Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreis nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.</p>

<p style="text-align: center;">§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</p> <p>Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 20 Vergleichsfaktoren</p> <p>(1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.</p> <p>(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).</p> <p>(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. geeigneten Kaufpreisen und 2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.
<p style="text-align: center;">§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze</p> <p>(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.</p> <p>(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),</p> <p>2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).</p>	<p style="text-align: center;">§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren</p> <p>(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.</p> <p>(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.</p> <p>(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.</p>

<p>(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.</p>	
	<p style="text-align: center;">§ 22 Erbbauerechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren</p> <p>(1) Erbbauerechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbauerecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.</p> <p>(2) Erbbauerechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbauerechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbauerechts an. Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.</p> <p>(3) Die Erbbauerechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 23 Erbbauerechts- und Erbbaugrundstückskoeffizient</p> <p>(1) Erbbauerechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbauerecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.</p>

	<p>(2) Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne von § 49 Absatz 1 Satz 2 an. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 an.</p> <p>(3) Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreise und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.</p>
<p style="text-align: center;">Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren</p> <p style="text-align: center;">Unterabschnitt 1 Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung</p> <p style="text-align: center;">§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts</p> <p>(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.</p>	<p style="text-align: center;">Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren</p> <p style="text-align: center;">§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens</p> <p>(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.</p> <p>(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

<p>(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.</p>	<p>2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.</p> <p>(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.</p> <p>(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 25 Vergleichspreise</p> <p>Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</p> <p>(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>

	<p>(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren</p> <p style="text-align: center;">§ 17 Ermittlung des Ertragswerts</p> <p>(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.</p>	<p style="text-align: center;">Abschnitt 2 Ertragswertverfahren</p> <p style="text-align: center;">Unterabschnitt 1</p> <p style="text-align: center;">Allgemeines</p> <p style="text-align: center;">§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens</p> <p>(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.</p> <p>(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.</p> <p>(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.</p> <p>(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.</p> <p>(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten</p>

	<p>zur Verfügung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das allgemeine Ertragswertverfahren; 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren; 3. das periodische Ertragswertverfahren.
<p>hierher aus: § 17 Abs. 2, Nr. 1 ImmoWertV 2010 Ermittlung des Ertragswertes</p> <p>(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder 	<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 2 Verfahrensvarianten</p> <p style="text-align: center;">§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren</p> <p>Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und 2. dem Bodenwert. <p>Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objekt-spezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p>
<p>hierher aus: § 17 Abs. 2, Nr. 2 ImmoWertV 2010 Ermittlung des Ertragswertes</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. [oder] aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren). 	<p style="text-align: center;">§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren</p> <p>Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und

<p>Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.</p>	<p>2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.</p> <p>Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p>
<p>hierher aus: § 17 Abs. 2, Nr. 3 ImmoWertV 2010 Ermittlung des Ertragswertes</p> <p>(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.</p>	<p>§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren</p> <p>(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks. <p>(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.</p> <p>(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert. <p>Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.</p>

<p style="text-align: center;">§ 18 Reinertrag, Rohertrag</p> <p>(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).</p> <p>(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.</p>	<p style="text-align: center;">Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts</p> <p style="text-align: center;">§ 31 Reinertrag; Rohertrag</p> <p>(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.</p> <p>(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 19 Bewirtschaftungskosten</p> <p>(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.</p> <p>(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind</p>	<p style="text-align: center;">§ 32 Bewirtschaftungskosten</p> <p>(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

<ol style="list-style-type: none"> 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung; 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen; 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung; 4. die Betriebskosten. <p>Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.</p>	<p>(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.</p> <p>(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.</p> <p>(4) Das Mietausfallwagnis umfasst</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
	<p style="text-align: center;">§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</p> <p>Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>

**§ 20
Kapitalisierung und Abzinsung**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

**Unterabschnitt 3
Sachwertverfahren**

**§ 21
Ermittlung des Sachwerts**

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem

**§ 34
Barwertfaktor**

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

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

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

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

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

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

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

**Abschnitt 3
Sachwertverfahren**

**§ 35
Grundlagen des Sachwertverfahrens**

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

<p>Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.</p> <p>(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.</p>	<p>(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert. <p>(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.</p> <p>(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.</p>
<p>hierher aus: § 21 Absatz 2 ImmoWertV 2010 Ermittlung des Sachwertes</p> <p>(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.</p> <p style="text-align: center;">§ 22 Herstellungskosten</p> <p>(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten</p> <p>(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.</p> <p>(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-,</p>

<p>(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.</p> <p>(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.</p>	<p>Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.</p> <p>(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.</p>
<p>hierher aus: § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2010 Ermittlung des Sachwertes</p> <p>(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</p> <p>Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.</p> <p>Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 Absatz 2 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.</p>

<p style="text-align: center;">§ 23 Alterswertminderung</p> <p>Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 38 Alterswertminderungsfaktor</p> <p>Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.</p> <p>Alterswertminderungsfaktor = $\frac{RND}{GND}$ x durchschnittliche Herstellungskosten.</p> <p>GND = Gesamtnutzungsdauer; RND = Restnutzungsdauer</p>
	<p style="text-align: center;">§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</p> <p>Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 16 Ermittlung des Bodenwerts</p> <p>(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde</p>	<p style="text-align: center;">Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen</p> <p style="text-align: center;">Abschnitt 1 Bodenwertermittlung</p> <p style="text-align: center;">§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung</p> <p>(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.</p> <p>(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26</p>

<p>gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.</p> <p>(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder 2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt. <p>(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154</p> <p>Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus vorhandenen baulichen Anlagen auf einem Grundstück ergeben, zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, die baulichen Anlagen weiter zu nutzen.</p>	<p>Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.</p> <p>(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.</p> <p>(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1</p> <p>oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.</p> <p>(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
--	--

	<ol style="list-style-type: none"> 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen; 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.
	<p style="text-align: center;">§ 41</p> <p style="text-align: center;">Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße</p> <p>Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 42</p> <p style="text-align: center;">Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland</p> <p>Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisikonach § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.</p>

	<p style="text-align: center;">§ 43 Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten</p> <p>(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.</p> <p>(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist; der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.</p>
<p style="text-align: center;">aus WertR 2006: 5 ZUM BODENWERT IN BESONDEREN FÄLLEN 5.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN</p> <p>Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.</p>	<p style="text-align: center;">§ 44 Gemeinbedarfsflächen</p> <p>Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die</p>

<p>Es ist zu unterscheiden zwischen Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeingebrauch verbleiben (bleibende Gemeinbedarfsflächen), • solchen, die einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen (abgehende Gemeinbedarfsflächen) und • (bislang privatwirtschaftlich genutzten) Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen (künftige Gemeinbedarfsflächen). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen), 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder 3. bislang privatwirtschaftlich genutzt wurden und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).
<p style="text-align: center;">aus WertR 2006: 5.3 WASSERFLÄCHEN 5.3.1 DEFINITION</p> <p>Wasserflächen im Sinne dieser Richtlinien sind die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen, z.B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile.</p> <p style="text-align: center;">5.3.2 BEGRENZUNGSLINIEN</p> <p>Die Abgrenzung der Gewässer gegen ihre Ufer richtet sich nach den wasserrechtlichen Vorschriften. Zu Grunde zu legen ist in der Regel die zuletzt festgestellte Uferlinie, bei staugeregelten Flüssen und Kanälen die Wasserlinie bei Normalstau. Auskunft über den Verlauf der Begrenzungslinien erteilen die zuständigen Stellen, z.B. die Wasserbehörden.</p> <p style="text-align: center;">5.3.3 RECHTLICH ZULÄSSIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEIT</p> <p>Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem ab von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit; ggf. ist der Herrichtungsaufwand zu berücksichtigen. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch öffentlich-rechtliche Erlaubnisse, Bewilligungen und Genehmigungen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 45 Wasserflächen</p> <p>Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.</p>

aus WertR 2006:

**Zweiter Teil
Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche**

4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

4.1 Vorbemerkung

Grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen können die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen.

Neben dem Erbbaurecht (geregelt in der Verordnung über das Erbbaurecht - ErbbauVO) können insbesondere folgende, im BGB geregelte Rechte und Belastungen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks haben:

- Überbau (§§ 912 – 916 BGB),
- Grunddienstbarkeit (§§ 1018 – 1029 BGB),
- Nießbrauch (§§ 1030 – 1089 BGB),
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 – 1093 BGB),
- Reallast (§§ 1105 – 1112 BGB).

Zu den nicht im BGB geregelten Rechten oder Belastungen, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen können, gehören z.B. die Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte (§§ 31 ff. WEG) sowie öffentlich-rechtliche Verpflichtungen wie Baulasten oder Nutzungsbeschränkungen nach den Vorschriften zum Denkmal- und Naturschutz.

[...] Die folgenden Hinweise beschränken sich auf die in der Praxis häufigen Wertermittlungsfragen im Zusammenhang mit:

- Erbbaurechten, • Wohnungsrechten, • Nießbrauch, • Wegerechten,
- Leitungsrechten und • Überbau.

Abschnitt 2
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Unterabschnitt 1

Allgemeines

§ 46

Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

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

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

1. grundstücksgleiche Rechte,
2. weitere beschränkte dingliche Rechte,
3. Baulasten,
4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

aus WertR 2006:

4.2 Grundsätze der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung können sowohl das Recht oder die Belastung als auch das mit dem Recht belastete oder das begünstigte Grundstück sein. Zur Wertermittlung ist in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Erst wenn hierfür nicht ausreichend verwertbare Daten vorliegen, sind andere geeignete Verfahren anzuwenden (vgl. Nr. 1.5.5). Vor allem für diesen häufig anzutreffenden Fall gelten die folgenden Hinweise. Ausgangspunkt der Wertermittlung des belasteten bzw. des begünstigten Grundstücks ist in der Regel dessen Verkehrswert bzw. der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung bzw. Begünstigung durch das Recht.

Es ist zu beachten, dass die Wertminderung des belasteten Grundstücks nicht dem Wert des Rechts entsprechen muss.

Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück bzw. der Berechtigte durch das Recht erfährt, bzw. die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil bzw. Nachteil, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist.

§ 47

Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

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

1. aus Vergleichspreisen oder
2. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung oder zu berücksichtigen

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

1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder
2. durch Berücksichtigung des Werteeinflusses des Rechts oder der Belastung.

(3) Der Werteeinfluss im Sinne des Absatzes 2 Nummer 2 kann ermittelt werden

1. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder
2. in anderer geeigneter Weise.

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

1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,
2. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile,
3. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks, oder
4. in anderer geeigneter Weise.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

<p>Zur Wertermittlung befristeter Rechte oder Belastungen ist der jährliche Vor- bzw. Nachteil über die Restlaufzeit zu kapitalisieren. Hierbei ist zu unterscheiden, ob sie</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf einen festen Zeitraum bezogen sind oder • mit dem Ableben des Berechtigten erlöschen. <p>Sind Rechte oder Belastungen auf feste Zeiträume bezogen, ist mit Zeitrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren.</p> <p>Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren, bei mehreren Berechtigten mit verbundenen Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.</p> <p>Den Berechnungen ist in der Regel jeweils der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen, der nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen ist und in allen behandelten Fällen zu hinreichend genauen Ergebnissen führt.</p>	<p>(5) Wird der Wert einfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren; ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.</p>
<p>aus WertR 2006:</p> <p>4.3 Erbbaurecht und Erbbaugrundstück 4.3.1 Grundsätze</p> <p>Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.</p> <p>Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere</p>	<p>Unterabschnitt 2</p> <p>Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</p> <p>§ 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</p> <p>Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.</p> <p>Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der</p>

<ul style="list-style-type: none"> • der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses und • seiner Anpassungsmöglichkeiten, • der Restlaufzeit des Erbbaurechts, • einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung <p>sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.</p>	<p>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.</p>
<p style="text-align: center;">aus WertR 2006:</p> <p style="text-align: center;">4.3.2 WERT DES ERBBAURECHTS (ANLAGEN 12, 14)</p> <p>4.3.2.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (BEISPIELRECHNUNG NR. 1)</p> <p>Als Vergleichspreise sind Verkäufe von bebauten Erbbaurechten zu Grunde zu legen. Vergleichsgrundstücke sind möglichst</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der gleichen Grundstücksart • mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes, • aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau, • mit etwa gleicher Restlaufzeit und • mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln) <p>zu wählen.</p> <p>Das grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren ist allerdings in der Praxis nur anwendbar, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.</p> <p>Ggf. kann der Verkehrswert durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermittelt werden.</p> <p>Durch Analyse einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise lässt sich grundsätzlich der Einfluss von Merkmalen des Erbbaurechts auf den Verkehrswert feststellen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 49</p> <p style="text-align: center;">Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht</p> <p>(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte, 2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder 3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2. <p>Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrag- der Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.</p> <p>(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird insbesondere ermittelt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, 2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtswertfaktor, oder 3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem

<p>Werden derartige Untersuchungen durchgeführt oder liegen sie vor, können die Ergebnisse dann zur Wertermittlung verwendet werden, wenn sie sachlich und räumlich dem zu bewertenden Objekt entsprechen bzw. zuvor die Gültigkeit der jeweiligen Untersuchungsergebnisse überprüft wurde.</p>	<p>objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizient.</p> <p>Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach den § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p> <p>(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.</p> <p>(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.</p>
<p>aus WertR 2006:</p> <p>4.3.2.2 FINANZMATHEMATISCHE METHODE</p> <p>Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.</p> <p>Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder Ausschluss einer Anpassung) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).</p>	<p>§ 50 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</p> <p>(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.</p> <p>(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und 2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

4.3.2.2.1 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS (BEISPIELRECHNUNG NR. 2)

[...]

[...]

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

[...]

[..]

[...]

4.3.2.2.2 GEBÄUDEWERTANTEIL DES ERBBAURECHTS (BEISPIELRECHNUNGEN NR. 3, 6, 7)

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaurechts.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

(3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

(4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

<p>[...]</p> <p>[...]</p> <p>Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und • dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist. <p>In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist (Beispielrechnungen Nrn. 6, 7).</p> <p>Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.</p>	<p style="text-align: center;">§ 51</p> <p style="text-align: center;">Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück</p> <p>(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke, 2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder 3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.
<p style="text-align: center;">aus WertR 2006:</p> <p>4.3.3 WERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (ANLAGE 13, 15)</p> <p>4.3.3.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (BEISPIELRECHNUNG NR. 4)</p> <p>Als Vergleichspreise sind Verkäufe von Erbbaugrundstücken zu Grunde zu legen.</p> <p>Vergleichsgrundstücke sind möglichst</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der gleichen Grundstücksart, • mit etwa gleich großer Höhe des erzielbaren Erbbauzinnsatzes, 	<p style="text-align: center;">§ 51</p> <p style="text-align: center;">Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück</p> <p>(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke, 2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder 3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

<ul style="list-style-type: none"> • aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau, • mit etwa gleicher Restlaufzeit und • mit etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung (Wertsicherungsklauseln) <p>zu wählen.</p> <p>Das grundsätzlich vorrangige Vergleichsverfahren ist allerdings in der Praxis nur anwendbar, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.</p> <p>Ggf. kann der Verkehrswert durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaugrundstück auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ermittelt werden.</p> <p>Durch Analyse einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise lässt sich grundsätzlich der Einfluss von Merkmalen des Grundstücks und des Erbbaurechtsvertrags auf den Verkehrswert des Erbbaugrundstücks feststellen.</p> <p>Werden derartige Untersuchungen durchgeführt oder liegen sie vor, können die Ergebnisse dann zur Wertermittlung verwendet werden, wenn sie sachlich und räumlich dem zu bewertenden Objekt entsprechen bzw. zuvor die Gültigkeit der jeweiligen Untersuchungsergebnisse überprüft wurde.</p>	<p>(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann insbesondere ermittelt werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke, 2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor, oder 3. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten 4. . <p>Für die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten gilt § 49 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.</p> <p>(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks.</p> <p>(4) Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.</p>
<p>aus WertR 2006:</p> <p>4.3.3.2 Finanzmathematische Methode</p> <p>Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise</p>	<p>§ 52</p> <p>Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</p> <p>(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.</p> <p>(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch</p>

<p>ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt (vgl. Nr. 4.3.3.2.2).</p> <p>Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.</p> <p>Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nähert sich bei kurzen Restlaufzeiten dem unbelasteten Bodenwert.</p> <p>4.3.3.2.1 BODENWERTANTEIL DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNGEN NR. 5)</p> <p>Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe</p> <ul style="list-style-type: none"> • des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und • den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zu ermitteln. <p>[...]</p> <p>Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinsätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.</p> <p>[...]</p> <p>[...]</p> <p>[...]</p> <p>4.3.3.2.2 GEBÄUDEWERTANTEIL DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS (BEISPIELRECHNUNGEN NR. 8, 9)</p> <p>Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn</p>	<p>Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und 2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Absatz 4. <p>Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und • dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist. <p>[...]</p> <p>Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.</p>	
<p style="text-align: center;">Abschnitt 4 Schlussvorschrift</p> <p style="text-align: center;">§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten</p> <p>Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) geändert worden ist, außer Kraft.</p> <p>Der Bundesrat hat zugestimmt.</p>	<p style="text-align: center;">Teil 5 Schlussvorschrift</p> <p style="text-align: center;">§ 53 Übergangsregelungen</p> <p>(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.</p> <p>(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.</p> <p style="text-align: center;">§ 54 Inkrafttreten, Außerkrafttreten</p> <p>Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.</p> <p>Der Bundesrat hat zugestimmt am 25.06.2021</p>