

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

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen.

Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise  
am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Vorbemerkungen

1. Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die zuständigen obersten Landesbehörden und die obersten Bundesbehörden können für ihren Geschäftsbereich die Anwendung verbindlich vorgeben. Darüber hinaus werden sie zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der Immobilienwertermittlungsverordnung eröffnet ist.
2. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11):
  - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597),
  - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
  - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
  - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und
  - Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.
3. Der Nummerierung der einzelnen Hinweise liegt folgendes Muster zugrunde:
  - Die erste Zahl entspricht der Nummer des Paragraphen oder der Anlage der ImmoWertV, auf den sich der jeweilige Hinweis bezieht. Bei Paragraphen werden arabische, bei den Anlagen zur ImmoWertV römische Ziffern verwendet.
  - Bei der zweiten Zahl ist zu differenzieren:
    - Ist die zweite Zahl in Klammern gesetzt, bezieht sie sich bei Verwendung arabischer Ziffern (z. B. „7.(1)“) auf den entsprechenden Absatz des Paragraphen und bei Verwendung römischer Ziffer (z. B. „IV.(II)“) auf die entsprechende Gliederungsebene einer Anlage.

- Ist die zweite Zahl nicht in Klammern gesetzt (z. B. „8.1“ oder „II.1“), bezieht sich der Hinweis auf den gesamten Paragraphen bzw. die gesamte Anlage.
  - Zu manchen Paragraphen bzw. Anlagen finden sich sowohl Hinweise, die sich auf einzelne Absätze beziehen, als auch Hinweise, die sich auf den ganzen Paragraphen bzw. die ganze Anlage beziehen.
  - Bei mehreren Hinweisen zu einem Paragraphen, einer Anlage oder einem Absatz wird an der letzten Stelle der Nummerierung fortlaufend nummeriert.
  - Von den Anlagen zur ImmoWertV sind die Anhänge zur ImmoWertA zu unterscheiden, welche ergänzende Erläuterungen oder Beispielrechnungen zu einzelnen Anwendungshinweisen enthalten. Die Anhänge werden mit Großbuchstaben nummeriert; innerhalb der Anhänge wird ggf. mit römischen und arabischen Ziffern gegliedert. Hinweise aus den Anhängen zur ImmoWertA können z. B. wie folgt zitiert werden: „Nummer D.I.1“.
4. Paragraphenangaben ohne Gesetzes- oder Verordnungsbezeichnung beziehen sich auf die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). Soweit in diesen Anwendungshinweisen Rechtsvorschriften unter Verwendung ihrer amtlichen Abkürzung zitiert werden, handelt es sich um folgende Gesetze und Verordnungen:
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
  - BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
  - BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist,
  - BBergG: Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
  - BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist,
  - ErbbauRG: Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist,
  - FStrG: Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
  - GG: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist,

- TKG: Telekommunikationsgesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist,
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist
- II. BV: Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

## **Inhalt**

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

Zu § 25	(Vergleichspreise).....	29
Zu § 26	(Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert) .....	30
Zu § 27	(Grundlagen des Ertragswertverfahrens).....	30
Zu § 28	(Allgemeines Ertragswertverfahren) .....	31
Zu § 29	(Vereinfachtes Ertragswertverfahren) .....	31
Zu § 30	(Periodisches Ertragswertverfahren) .....	32
Zu § 31	(Reinertrag; Rohertrag) .....	33
Zu § 32	(Bewirtschaftungskosten).....	34
Zu § 33	(Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) .....	34
Zu § 34	(Barwertfaktor).....	34
Zu § 35	(Grundlagen des Sachwertverfahrens).....	35
Zu § 36	(Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten) ...	36
Zu § 37	(Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) .....	36
Zu § 38	(Alterswertminderungsfaktor) .....	37
Zu § 39	(Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).....	37
Zu § 40	(Allgemeines zur Bodenwertermittlung).....	37
Zu § 41	(Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße) .....	38
Zu § 42	(Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland) .....	38
Zu § 43	(Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten) .....	38
Zu § 44	(Gemeinbedarfsflächen).....	39
Zu § 45	(Wasserflächen).....	40
Zu § 46	(Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen).....	40
Zu § 47	(Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen) .....	44
Zu § 48	(Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück) .....	47
Zu § 49	(Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht) .....	47
Zu § 50	(Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) .....	48
Zu § 51	(Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück).....	49
Zu § 52	(Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks).....	50
Zu § 53	(Übergangsregelungen).....	50
Zu § 54	(Inkrafttreten, Außerkrafttreten) .....	51
Zu Anlage 1	(Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer).....	52
Zu Anlage 2	(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen).....	53
Zu Anlage 3	(Modellansätze für Bewirtschaftungskosten) .....	69
Zu Anlage 4	(Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)) .....	70
Zu Anlage 5	(Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks) .....	75
Anhang A	(zu Nummer 12.(6).2): Modellbeschreibung.....	76

Anhang B	(zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Kapitalisierung .....	90
Anhang C	(zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Abzinsung.....	94
Anhang D	(zu Nummer 47.12 Buchstabe a): Zur Wertermittlung beim Nießbrauch und bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form des Wohnungsrechts .....	98
Anhang E	(zu Nummer 47.12 Buchstabe b): Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und weiteren beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten .....	104
Anhang F	(zu Nummer 47.12 Buchstabe c): Zur Wertermittlung beim Überbau und Notweg.....	110
Anhang G	(zu Nummer 50.4 und 52.4): Beispielrechnungen zum Erbbaurecht und zum Erbbaugrundstück .....	118

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

- 1.(1).1 Die ImmoWertV bildet für die Wertermittlung im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 den allgemeinen Standard ab und ist deshalb grundsätzlich bei allen Wertermittlungen anzuwenden:
- a) Originärer Anwendungsbereich: Die Verordnung ist bei der Ausführung des BauGB anzuwenden, wenn
    - es nach den Vorschriften des BauGB auf den Verkehrswert nach § 194 BauGB ankommt, z. B.
      - beim preislimitierten Vorkaufsrecht (§ 28 Absatz 3 BauGB),
      - bei der Umlegung (§ 57, § 59 Absatz 2, § 60 BauGB),
      - bei Enteignungsentschädigungen (§ 95 Absatz 1 BauGB) und
    - wenn die Gutachterausschüsse auf Grundlage des § 193 Absatz 1 BauGB Gutachten erstatten.
  - b) Anwendungsbereich kraft Verweisung: Die Anwendung der ImmoWertV kann sich auch aus einem ausdrücklichen Verweis in Rechtsvorschriften anderer Regelungsbereiche ergeben (z. B. § 198 Absatz 1 Satz 2 BewG).
  - c) Faktischer Anwendungsbereich: Da es sich insbesondere im Hinblick auf die in Teil 1 der ImmoWertV normierten Grundsätze der Verkehrswertermittlung um allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland handelt, entfaltet die ImmoWertV eine faktische Bindungswirkung bei der Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 BauGB, wenn hierbei der Anwendung der ImmoWertV weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Die zur Verfügung stehenden Daten und deren Eignung sowie die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs können es hierbei insbesondere erfordern, bei der Wertermittlung von den in den §§ 6 bis 10 vorgesehenen Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.
- 1.(1).2 Die ImmoWertV ist nach § 1 Absatz 1 Nummer 2 auch bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden (§ 193 Absatz 5 BauGB).
- 1.(1).3 Nicht marktfähige Wertermittlungsobjekte sind z. B. Grundstücke, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die grundsätzlich nicht veräußerbar sind. Eine Ermittlung ihrer Werte kann jedoch z. B. für Zwecke der Ablösung von Rechten notwendig sein. Zu diesen Wertermittlungsobjekten zählen insbesondere das Woh-

nungsrecht (§ 1093 BGB) und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB). Nicht marktgängige Objekte sind Grundstücke, für die es auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt keine Nachfrage gibt.

- 1.(2).1 Ein Wertermittlungsobjekt kann auch aus mehreren der in § 1 Absatz 2 genannten Gegenständen bestehen. Maßgeblich hierfür ist insbesondere die Verkehrsanschauung.
- 1.(2).2 Wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes können selbständiger Gegenstand einer Wertermittlung sein. Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 Absatz 2 BGB). Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, z. B. Einbauküchen und sonstige Einbauten von Mietern, sind keine Bestandteile des Gebäudes.
- 1.(2).3 Anlagen und Einrichtungen, die kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder des Gebäudes sind oder nur zu einem vorübergehenden Zweck eingefügt wurden (z. B. Anlagen für erneuerbare Energien), können auch selbständiger Gegenstand der Wertermittlung sein.
- 1.(2).4 Rechte, die mit dem Eigentum an dem Grundstück verbunden sind (§ 96 BGB), können selbständiger Gegenstand einer Wertermittlung sein. Dazu zählen insbesondere subjektiv-dingliche Rechte, also Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstücks hinsichtlich eines anderen Grundstücks zustehen. Darunter fallen insbesondere die Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB), der Überbau (§ 912 BGB), das Notwegerecht (§ 917 BGB), das Rentenrecht des Nachbarn, der den Überbau oder den Notweg zu dulden hat (§ 913 BGB) und das Jagdrecht; dingliche Vorkaufsrechte und Rechte aus einer Reallast, wenn sie gemäß § 1094 Absatz 2 BGB und § 1105 Absatz 2 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sind. Daneben sind auch ein vereinbarter Heimfallanspruch (§ 3 ErbbauRG) und der Erbbauzinsanspruch (§ 9 Absatz 1 und 2 ErbbauRG) Rechte im Sinne des § 96 BGB. Zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen finden sich weiterführende Regelungen in den §§ 46 bis 52. Mit dem Eigentum am Grundstück ist auch das Eigentum an grundeigenen, nicht aber an bergfreien Bodenschätzen verbunden (§ 3 Absatz 2 BBergG).
- 1.(2).5 Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dementsprechenden räumlichen Verhältnis stehen; eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie nach der Verkehrsanschauung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 BGB). Bei gewerblich genutzten Gebäuden dienen die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften (gewerbliches Inventar) dem Zweck der Hauptsache (§ 98 Nummer 1 BGB) und sind somit Zubehör.

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

- 2.(2) Bei den allgemeinen Wertverhältnissen (auf dem Grundstücksmarkt) handelt es sich um eine Vielzahl von Umständen, die aus allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen hervorgehen oder nur örtlich (z. B. Bevölkerungsentwicklung) anzutreffen sind, sowie solche Umstände, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten (z. B. Mietenentwicklung) betreffen.
- 2.(3) § 2 Absatz 3 Satz 2 listet eine nicht abschließende, beispielhafte Auswahl von Grundstücksmerkmalen auf. Zu einzelnen Grundstücksmerkmalen enthalten die §§ 3 bis 5 weitergehende Vorgaben. Darüber hinaus werden nachfolgend weitere Hinweise zu einzelnen Grundstücksmerkmalen gegeben:

- Die tatsächliche Nutzung bestimmt sich nach der am Qualitätsstichtag ausgeübten oder kurzfristig realisierbaren Nutzung.
  - Grundstückszuschnitt und Topographie bestimmen die Nutzbarkeit des Grundstücks z. B. durch einzuhaltende Abstandsflächen, notwendige Erschließungsflächen, realisierbare Gebäudemaße, Bewirtschaftungserschwer-nisse, Vor- und Nachteile bei Hanglagen.
  - Zur Bodenbeschaffenheit (§ 5 Absatz 5) gehört bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch die Art und Qualität der Böden.
  - Art der Anlage: z. B. Gebäude, bauliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen.
  - Ergänzung zur Art der Nutzung: z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfa-milienhäuser, Geschäftshäuser (vgl. Anlage 5 Nummer I).
  - Bauweise bzw. Gebäudestellung zur Nachbarbebauung: z. B. offene Bau-weise, geschlossene Bauweise bzw. Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihen-ent- bzw. Reihemittelhaus (vgl. auch Nummer 16.(2)).
  - Baugestaltung: z. B. Konstruktionsart (beispielsweise Fachwerk, Massivbau, Holzbau, Fertigteilbauweise) und Dachform (beispielsweise Flachdach, Pult-dach, Satteldach).
  - Größe der baulichen Anlagen: z. B. Wohnfläche, Brutto-Grundfläche (vgl. Anlage 4 Nummer I.2), Zahl der Vollgeschosse oder oberirdischen Ge-schosse, Zahl der Wohnungen oder Zimmer.
  - Ausstattung, Qualität des Rohbaus und des Ausbaus, Gebäudestandard (vgl. Anlage 4 Nummer III).
  - Der energetische Zustand wird z. B. im Energieausweis und dort insbeson-dere durch den Endenergiebedarf beschrieben.
  - Gesetzliche Anforderungen an die Barrierefreiheit baulicher Anlagen erge-ben sich insbesondere aus den Bauordnungen der Länder.
- 2.(4) Der Wertermittlungsstichtag kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. dazu auch Nummer 9.(1).3) maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren.
- 2.(5).1 Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszu-stand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.
- 2.(5).2 Ein vom Wertermittlungsstichtag abweichender Qualitätsstichtag (§ 2 Absatz 5 Satz 2) kann aufgrund rechtlicher oder sonstiger Gründe maßgeblich sein. Beispiele für einen abweichenden Qualitätsstichtag sind Wertermittlungen im Rahmen von
- Umlegungsverfahren,
  - Enteignungsverfahren,
  - städtebaulichen Sanierungsverfahren,
  - städtebaulichen Entwicklungsverfahren.
- 2.(5).3 Beim Qualitätsstichtag kommt auch eine Beschreibung bestimmter Annahmen zum Grundstückszustand in Betracht, ohne dass es insoweit einer bestimmten kalenda-rischen Festlegung bedarf. Für ein Wertermittlungsobjekt können auch unterschied-liche Qualitätsstichtage in Betracht kommen (z. B. unterschiedliche Qualitätsstich-tage für den Grund und Boden einerseits und die baulichen Anlagen andererseits).

### **Zu § 3 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen)**

3.(1) Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,
- durch ihre Funktion oder
- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigt Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

3.(2) Konkrete Tatsachen, aus denen sich eine Bauerwartung ergeben kann, können z. B. Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung, eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan, informelle Planungen in Form von städtebaulichen Entwicklungskonzepten, die förmliche Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens oder Planfeststellungsverfahrens, oder auch entsprechende Absichtsbekundungen und Verhaltensweisen der Gemeinde (etwa Gemeinderatsbeschlüsse) oder von Fachplanungsträgern sein, sofern die jeweiligen Planungsabsichten zum Wertermittlungsstichtag allgemein bekannt und noch aktuell sind. Eine Bauerwartung erfordert zudem die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung. Für eine Eignung kann z. B. eine günstige Verkehrslage (z. B. unmittelbare Stadtnähe) sprechen. Umgekehrt können tatsächliche und rechtliche (z. B. umwelt-, naturschutz- oder planungsrechtliche) Hemmnisse, die sich nicht in absehbarer Zeit ausräumen lassen, der Bauerwartung entgegenstehen. Darüber hinaus muss in absehbarer Zeit mit einer baulichen Nutzung gerechnet werden können. Der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife ist wertbeeinflussend und sachverständig zu schätzen.

3.(3) Bei Rohbauland sind Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs zu ermitteln. Der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife ist wertbeeinflussend und sachverständig zu schätzen.

3.(4).1 Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn

- städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und



- sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.
- 3.(4).2 Wenn Rechtsvorschriften die bauliche Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, steht das der Einstufung als baureifes Land nicht entgegen; die zeitlich eingeschränkte Bebaubarkeit ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt, wenn Rechtsvorschriften nur eine befristete bauliche Nutzung ermöglichen (z. B. befristete oder auflösend bedingte Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 BauGB).
- 3.(4).3 Die Erschließung ist im Sinne des § 30 Absatz 1, 2 und § 34 Absatz 1 BauGB gesichert, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind. Maßgeblich ist insbesondere, ob für das Grundstück im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlage bzw. der Aufnahme der Nutzung
- die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen (vgl. § 4 der Musterbauordnung) sowie
  - die (nicht zwangsläufig externe) Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung
- gewährleistet ist.
- Nicht zur Erschließung im Sinne des Städtebaurechts gehört dagegen das Vorhandensein von weiteren Einrichtungen, deren Vorhandensein oder Ausbauzustand für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nicht erforderlich ist, gleichwohl aber von Werteeinfluss sein kann, wie z. B. Leitungen für digitale Infrastruktur, Gas und Fernwärme (Erschließung im weiteren Sinne).
- 3.(4).4 Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).
- 3.(5) Nicht alle Flächen lassen sich einem Entwicklungszustand im Sinne von § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen. Die entsprechenden Flächen werden als sonstige Flächen bezeichnet (vgl. Anlage 5 Nummer I, Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14). Somit lässt sich jedes Grundstück einem definierten Entwicklungszustand oder den sonstigen Flächen nach § 3 Absatz 5 zuordnen.

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

- 4.(1) Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.
- 4.(2) Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).
- 4.(3).1 Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) ist bei der Wertermittlung die Restnutzungsdauer grundsätzlich nach demselben Modell zu ermitteln, welches der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Eine Berücksichtigung individueller Gegebenheiten ist bei Wahrung der Modellkonformität möglich.

- 4.(3).2 Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken. In Anlehnung an § 555b BGB, der den Modernisierungsbegriff für Mietwohnungen konkretisiert, sind Modernisierungsmaßnahmen insbesondere solche baulichen Veränderungen,
- durch die in Bezug auf die bauliche Anlage Endenergie nachhaltig, d. h. von einiger Dauer und Erheblichkeit, eingespart wird (energetische Modernisierung),
  - durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung erfolgt ist,
  - durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
  - durch die der Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöht wird,
  - durch die die bauliche Anlage erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
  - durch die die allgemeinen Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
  - durch die neuer Wohnraum oder sonstiger dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienender Raum geschaffen wird.
- 4.(3).3 Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.
- 4.(3).4 Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen (Haupt-) Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen (Haupt-)Anlage.

### **Zu § 5 (Weitere Grundstücksmerkmale)**

- 5.(1).1 Art und Maß der nach dem Städtebaurecht zulässigen Nutzung ergeben sich
- im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans aus den entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen (§ 30 Absatz 1 BauGB),
  - im künftigen Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans unter den Voraussetzungen des § 33 BauGB aus den beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen,
  - im unbeplanten Innenbereich (d. h. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) aus den Vorgaben des § 34 BauGB,
  - im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der nicht über die Mindestfestsetzungen nach § 30 Absatz 1 BauGB verfügt (einfacher Bebauungsplan), aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen aus den Vorgaben des § 34 oder des § 35 BauGB (§ 30 Absatz 3 BauGB).

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

Für Vorhaben des Bundes oder eines Landes sind nach Maßgabe des § 37 BauGB Abweichungen von den §§ 29 bis 36 möglich. Nach Maßgabe des § 38 BauGB finden die §§ 30 bis 37 BauGB keine Anwendung auf Planfeststellungsverfahren und die sonstigen in § 38 BauGB genannten Verfahren.

5.(1).2 In Bebauungsplänen wird die Art der zulässigen Nutzung durch die Festsetzung von Baugebieten bestimmt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Baugebietsfestsetzung in Verbindung mit der für dieses Baugebiet einschlägigen Vorschrift der §§ 2 bis 10 BauNVO oder im Fall eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO aus der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung. Die Regelungen zu den allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den §§ 2 bis 10 BauNVO können dabei nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO modifiziert sein. Im Regelfall ist die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Anwendung fand. Für Baugebietsfestsetzungen in Plänen, die vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes von 1960 erlassen worden sind und die nach § 233 Absatz 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten (sog. übergeleitete Pläne), können die Vorgaben der BauNVO entsprechend herangezogen werden, wenn die festgesetzten Baugebiete mit den in der BauNVO genannten Baugebieten vergleichbar sind.

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

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

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

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

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

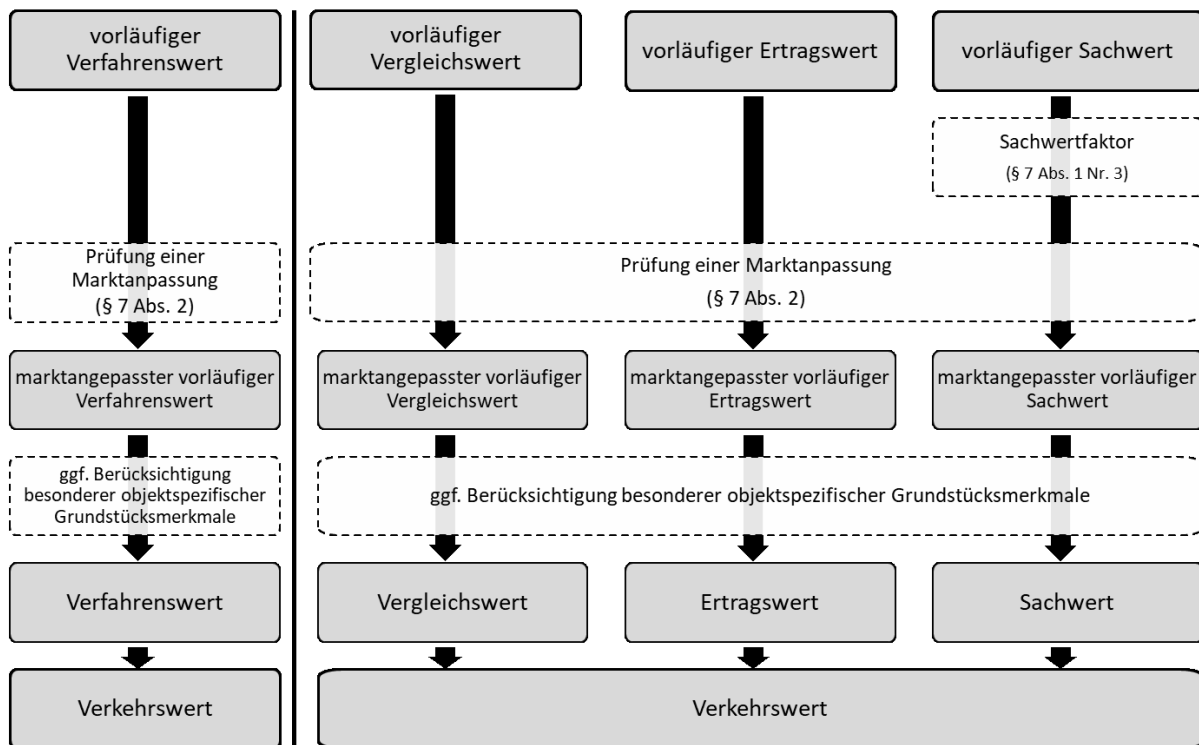
kommen faktische Baugebiete nur bei Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Campingplatzgebieten (§ 10 Absatz 3 bis 5 BauNVO) in Betracht. Die dargestellten Maßstäbe sind auch in Gebieten mit einfachem Bebauungsplan (§ 30 Absatz 3 BauGB) anwendbar, soweit dieser keine Festsetzungen trifft.

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

- grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben).
- 5.(2).2 Für die Einstufung des beitragsrechtlichen Zustands ist der Zustand bereits vorhandener, endgültig hergestellter Erschließungsanlagen nicht relevant. Gibt der Zustand der Erschließungsanlagen Anlass zu der Erwartung, dass es zu einer Beitragspflicht kommen kann, wirkt sich dies nur dann auf den beitragsrechtlichen Zustand aus, wenn die Entstehung der Beitragspflicht am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen (z. B. in der Haushaltsplanung bereits enthalten) kurzfristig zu erwarten ist (§ 11 Absatz 1).
- 5.(3).1 Grundlage der Ermittlung der tatsächlich erzielten Erträge sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, z. B. konkreter Mietgegenstand, Art der Nutzung, Vereinbarungen über die Miethöhe, Datum der letzten Mietänderung, Datum des Vertragsbeginns, Vertragslaufzeit sowie insbesondere bei Gewerbemietverträgen Verlängerungsmöglichkeiten sowie die Übernahme von Bewirtschaftungskosten oder Instandhaltungen einschließlich baulicher Maßnahmen durch den Mieter bzw. Pächter.
- 5.(3).2 Grundlage der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge ist bei bestehenden Wohnraummietverhältnissen insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete aus geeigneten Mietspiegeln und Mietpreisübersichten.
- 5.(4) Zu den Lagemerkmale gehören z. B.
- Zugehörigkeit zu Bundesland, Region, Gemeinde, Ortsteil, Quartier,
  - Wohn- und Geschäftslage,
  - demografische und soziale Struktur des räumlichen (z. B. Quartier, Ortsteil) und sachlichen Teilmarkts (z. B. Mehrfamilienhäuser),
  - Entfernung zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
  - Verkehrsanbindung,
  - Art und Ausbau der Straße,
  - Nachbarschaft,
  - Wasserlage,
  - Aussichtslage,
  - vorhandene Immissionsbelastungen, insbesondere hinsichtlich Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen z. B. durch benachbarte störende Betriebe und Gebäude,
  - Nachbarschaft zu Störfallbetrieben.
- 5.(5).1 Die Bodengüte ist insbesondere für landwirtschaftlich nutzbare Flächen relevant und wird üblicherweise mittels Acker- oder Grünlandzahl beschrieben.
- 5.(5).2 Die Eignung als Baugrund und als Anbaufläche wird insbesondere durch die physikalischen Eigenschaften des Bodens und durch das Grundwasserniveau bestimmt.
- 5.(5).3 Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen i. S. des § 2 BBodSchG sowie beim Vorhandensein von Kampfmitteln im Sinne der Landes-Kampfmittelverordnungen.

## Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts)

- 6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die Werteeinflüsse nicht sachgerecht erfassen).
- 6.(1).2 Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.
- 6.(1).3 Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.
- 6.(1).4 Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.
- 6.(3).1 § 6 Absatz 3 konkretisiert § 6 Absatz 2 und stellt im Zusammenwirken mit § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) und § 8 Absatz 2 und 3 (Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) die zentrale Verfahrensgrundnorm für die normierten Verfahren dar.
- 6.(3).2 Die normierten Verfahren nach § 6 Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:
- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts: vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
  - Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts: marktangepasster vorläufiger Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwert,
  - Ermittlung des Verfahrenswerts: Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert.
- Der Verkehrswert wird aus dem Verfahrenswert oder den Verfahrenswerten ermittelt (§ 6 Absatz 4; vgl. Nummer 6.(4)). Folgendes Ablaufschema gibt einen Überblick über die Wertermittlungsverfahren:



Detaillierte Ablaufschemata zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren finden sich unter den Nummern 24.1, 27.(5) und 35.1.

### 6.(3).3 Bei den Wertermittlungsverfahren erfolgt die Berücksichtigung

- a) der allgemeinen Grundstücksmerkmale jeweils bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 8 Absatz 2),
- b) der allgemeinen Wertverhältnisse
  - im Vergleichs- und Ertragswertverfahren insbesondere bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 1 und 2) und
  - im Sachwertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 7 Absatz 1 Nummer 3),
- c) der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (§ 8 Absatz 3).

6.(4) Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist der Vergleichswert, Sachwert oder Ertragswert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten, zu würdigen.

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

7.(1) Im Regelfall werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolgt beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert.

- 7.(2) Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Absatz 1 ausreichend berücksichtigt worden sind. Wird dabei weiterer Anpassungsbedarf festgestellt, so sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.

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

- 8.1 Die Zuordnung eines Grundstücksmerkmals zu den allgemeinen oder zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen obliegt sachverständiger Einschätzung. Hierbei sind die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarkts zu berücksichtigen. Dabei kann dasselbe Grundstücksmerkmal auf einem Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch, auf dem das Vorliegen dieses Merkmals unüblich ist, kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal sachgerecht sein.
- 8.2 Sämtliche Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt entspricht.
- 8.(3).1 Eine Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kommt in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweicht.
- 8.(3).2 Besondere Ertragsverhältnisse (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1) liegen bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlich erzielten von den marktüblich erzielbaren Erträgen vor. Sie können sich u. a. ergeben
- auf Grund wohnungs-, vertrags-, pacht- oder mietrechtlicher Bindungen (s. hierzu auch Nummer 46.(2).5),
  - bei vorhandenen Baumängeln und Bauschäden (sofern entsprechende Wertminderungen nicht nach § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 [vgl. auch Nummer 8.(3).3] als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst werden),
  - bei Erträgen aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten und Ähnlichem,
  - bei Vorliegen von Ertragsbestandteilen für Inventar, Zubehör und Ähnliches oder
  - aus abweichenden Vereinbarungen zur Umlage von Kosten (z. B. zu den üblicherweise vom Mieter zu tragenden Betriebskosten und zu den üblicherweise vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten).
- 8.(3).3 Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können
- nach Erfahrungswerten,



- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

8.(3).4 § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 regelt nicht nur die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sondern enthält auch eine Legaldefinition der Liquidationsobjekte.

- a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,
- wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
  - wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,
  - wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

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

- b) Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen
- die anfallenden Kosten,
  - die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
  - die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.
- c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.

8.(3).5 Die Wertminderung von Grundstücken, bei denen Bodenverunreinigungen vorliegen (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 4), kann unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der hierfür erforderliche Aufwand orientiert sich an der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks. Soweit zur Vermeidung von anderenfalls anfallenden höheren Kosten für die Sanierung des Bodens auf die Realisierung einer an sich naheliegenden Bebauung oder Nutzung verzichtet wird, ist dies bei Ermittlung der Wertminderung zu berücksichtigen (z. B. Verzicht auf Unterkellerung, gewerbliche Bebauung anstelle von Wohnbebauung).

8.(3).6 Bei Bodenschätzen ist zwischen bergfreien Bodenschätzen im Sinne des § 3 Absatz 3 BBergG und grundeigenen Bodenschätzen im Sinne des § 3 Absatz 4 BBergG zu differenzieren. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des

Grundstückseigentümers; auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht (§ 3 Absatz 2 BBergG).

- 8.(3).7 Zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 6) siehe §§ 46 bis 52.
- 8.(3).8 Die Aufzählung in § 8 Absatz 3 Satz 2 ist nicht abschließend. Darüber hinaus kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal z. B. in folgenden Fällen in Betracht kommen:
- a) Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung kommt in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
  - b) Ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands kommt in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.
  - c) Ein Abschlag wegen eines merkantilen Minderwerts kommt in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt trotz vollständiger Beseitigung bzw. Wegfalls eines Mangels, Schadens oder sonstigen wertmindernden Grundstücksmerkmals (z. B. Bodenverunreinigungen, Schimmel, Asbest) aufgrund eines fortwirkenden Imageschadens am Markt einen geringeren Kaufpreis erzielen würde, als ein vergleichbares Grundstück, das zu keinem Zeitpunkt einen entsprechenden Mangel etc. aufgewiesen hat. Der merkantile Minderwert sinkt dabei mit zunehmender Dauer der Zeitspanne, die zwischen dem Qualitätsstichtag und dem Zeitpunkt des Schadensereignisses bzw. dem Zeitpunkt der Behebung des Mangels liegt.

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

- 9.(1).1 § 9 Absatz 1 regelt für die Wertermittlung:
- a) die Anforderungen an die Eignung von Kaufpreisen und weiterer Daten wie insbesondere der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 9 Absatz 1 Satz 1),
  - b) ihre Anpassung an abweichende allgemeine Wertverhältnisse (§ 9 Absatz 1 Satz 2) und
  - c) ihre Anpassung an abweichende Grundstücksmerkmale (§ 9 Absatz 1 Satz 3).
- Auf § 9 Absatz 1 wird zudem verwiesen bei der Ermittlung
- von Vergleichspreisen (§ 25 Satz 2),
  - des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors (§ 26 Absatz 1),
  - des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts (§ 26 Absatz 2),
  - des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33),
  - des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39),
  - des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors (§ 49 Absatz 2 Satz 2),

- des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 Absatz 2 Satz 2),
- des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktors (§ 51 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 49 Absatz 2 Satz 2) und
- des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 51 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 49 Absatz 2 Satz 2).

Zudem verweist § 12 Absatz 3 Satz 2 für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten hinsichtlich der Anpassung der Kaufpreise auf § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3.

- 9.(1).2 Die Eignung von Daten kann nur dann sachgerecht nach § 9 Absatz 1 geprüft werden, wenn zu den jeweiligen Daten ausreichende Informationen vorliegen. Das setzt insbesondere voraus
- a) bei Vergleichspreisen die hinreichend genaue Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke und des Vertragszeitpunkts (vgl. § 25),
  - b) bei Bodenrichtwerten die Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 Absatz 2),
  - c) bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Vorliegen einer Modellbeschreibung (§ 12 Absatz 6).
- 9.(1).3 Der Wertermittlung sind die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. Nummer 2.(4)). In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.
- 9.(1).4 Kaufpreise sind zunächst hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Grundstücksmerkmale vor allem mit Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten auf einen festzulegenden Referenzzustand anzupassen. Bei starken Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse bzw. der Grundstücksmerkmale ist zu prüfen, ob eine Anpassung noch sachgerecht ist.
- 9.(1).5 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bodenwertermittlung:
- a) Bei wertbeeinflussenden Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung können Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit z. B. von der WGFZ (vgl. § 16 Absatz 4). In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann (z. B. mittels des Mietsäulenverfahrens).
  - b) Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksgröße können – vorbehaltlich des § 41 bei erheblicher Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße – Umrechnungskoeffizienten verwendet werden, soweit der Wertunterschied nicht bereits in sonstiger Weise berücksichtigt wurde.
  - c) Die Kaufpreise sind ggf. an den beitragsrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 5.(2).1 und 5.(2).2) anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags (z. B. Erschließungsbeitrag), ggf. unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

- d) Die Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Unterschieden kann auch durch geeignete statistische Methoden erfolgen.
- 9.(1).6 Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Abhängigkeiten zwischen den unterschiedlichen Einflussgrößen zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist auszuschließen.
- 9.(1).7 Die Vorgabe des § 9 Absatz 1 Satz 4, wonach Kaufpreise um die Werteinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen sind, ergänzt die Vorgaben zur Eignung der Daten (§ 9 Absatz 1 Satz 1) und ist der Anpassung von Kaufpreisen an abweichende Grundstücksmerkmale (§ 9 Absatz 1 Satz 3) vorgelagert.
- 9.(2).1 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es jedoch nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht.
- 9.(2).2 Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden.
- 9.(2).3 Auch die öffentliche Hand kann Marktteilnehmer sein. Veräußert die öffentliche Hand Grundstücke zu Preisen, die sich innerhalb normaler Preisschwankungen bewegen (vgl. Nummer 9.(2).2), können die entsprechenden Kaufpreise grundsätzlich herangezogen werden. Werden von der öffentlichen Hand Grundstücke zu Preisen veräußert, die deutlich unter den Preisen anderer Grundstücksanbieter liegen, können gewöhnliche Verhältnisse vorliegen, wenn der jeweilige Grundstücksmarkt dadurch nachhaltig, d. h. von einiger Dauer und Erheblichkeit, beeinflusst wird; dies ist insbesondere der Fall, wenn sich wegen des Umfangs entsprechender Veräußerungen andere Grundstücksanbieter an diesen Preisen orientieren.
- 9.(3).1 Maßstab für die Wahl der Quelle ist die Eignung der Daten. Dabei gilt in der Regel Folgendes:
- a) vorrangig sind die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden;
  - b) stehen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 BauGB (Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen) herangezogen werden;
  - c) im Übrigen können auch geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden.
- 9.(3).2 Sollen Daten aus anderen Quellen herangezogen werden, steht es der Eignung dieser Daten nicht entgegen, wenn bei Ermittlung dieser Daten Modellansätze und Modelle angewendet wurden, die von § 12 Absatz 5 i. V. m. den Anlagen 1 bis 4 abweichen. Bei Anwendung dieser Daten ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.
- 9.(3).3 Die Quelle der verwendeten Daten ist anzugeben.

- 9.(3).4 Eine Schätzung nach § 9 Absatz 3 kommt nur in Betracht, wenn keine geeigneten Daten vorliegen.

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

- 10.(1) Der Grundsatz der Modellkonformität ist bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten. Dies gilt bei Ermittlung des
- a) Vergleichswerts insbesondere hinsichtlich der zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren;
  - b) Ertragswerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze;
  - c) Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze.
- 10.(2) § 10 Absatz 2 ermöglicht, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV. Die Vorschrift schafft damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können. Die Regelung zielt auf Fälle, in denen für den Wertermittlungsstichtag lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden ImmoWertV ermittelt worden sind. Gemeint sind insbesondere folgende Fallkonstellationen:
- a) Der Wertermittlungsstichtag liegt vor Inkrafttreten der geltenden ImmoWertV, d. h. vor dem 1. Januar 2022 (§ 54). Für solche Wertermittlungsstichtage können in der Regel nur solche Daten vorliegen, die nach den für diesen Zeitpunkt geltenden Regelungen und Vorgaben ermittelt worden sind.
  - b) Der Wertermittlungsstichtag liegt zwar nach dem 1. Januar 2022, jedoch liegen aufgrund des zeitlich geringen Abstands zum Tag des Inkrafttretens der ImmoWertV noch keine nach neuem Recht ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.
  - c) Es werden sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen. In diesen Fällen ist insoweit von der ImmoWertV abzuweichen, als die Daten nach anderen Modellen bzw. Modellansätzen ermittelt wurden (vgl. Nummer 9.(3).2).

### **Zu § 11 (Künftige Änderungen des Grundstückszustands)**

- 11.(1).1 Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt, auszugehen. Gleichwohl kann in diesen Fällen eine auf eine Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer den Wert beeinflussen (vgl. z. B. Nummer 3.(1)).
- 11.(1).2 Liegt der maßgebliche Stichtag in der Vergangenheit, sind nur solche Änderungen zu berücksichtigen, die bereits am maßgeblichen Stichtag hinreichend konkret absehbar waren.
- 11.(1).3 Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten der Entwicklung ihres Grundstückszustands kann es geboten sein, für mehrere mögliche Nutzungsvarianten Werte zu ermitteln. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.
- 11.(1).4 Konkret absehbare künftige Änderungen des Grundstückszustands können insbesondere in folgenden Fällen vorliegen:

- a) Eine anderweitige Nutzung ist konkret absehbar, wenn sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwartet wird. Davon abweichende anderweitige persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht. Von einer anderweitigen künftigen Nutzung ist z. B. auszugehen, wenn
    - aa) im Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig ist; dabei ist die festgesetzte Folgenutzung zu berücksichtigen (§ 9 Absatz 2 BauGB);
    - bb) Grundstücke von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind und nicht von einer Fortsetzung der bisherigen Grundstücksnutzungen auszugehen ist; hier kann es sich insbesondere um Grundstücke in förmlich festgesetzten Sanierungs- (vgl. § 136 ff. BauGB), Stadtumbaugebieten (vgl. § 171 ff. BauGB) oder Gebieten der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB) handeln, bei denen sich eine absehbare anderweitige Folgenutzung aus Stadtentwicklungs-/ Stadtumbaukonzepten ergeben kann; entscheidend für eine absehbare anderweitige Nutzung in diesen Fällen ist jedoch nicht nur die formale Ausweisung, sondern auch die tatsächliche Situation.
  - b) Eine wesentliche Änderung der Ertragsverhältnisse ist absehbar, wenn sie auf Veränderungen der qualitativen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Modernisierung, Umstrukturierung, Dachgeschossausbau), auf gesetzlichen Änderungen, auf vertraglichen Vereinbarungen wie Miet- oder Pachtverträgen oder deren Änderungen beruhen. Allgemein erwartete Änderungen der Ertragsverhältnisse sind dagegen bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.
- 11.(2).1 Im Falle einer absehbaren Nutzungsänderung richtet sich die Wartezeit nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind, z. B. wenn eine Veränderungssperre einer sofortigen Bebauung entgegensteht.
- 11.(2).2 Das Realisierungsrisiko trägt dem Umstand Rechnung, dass auch eine hinreichend konkrete Erwartung hinsichtlich einer künftigen Änderung nicht gleichbedeutend mit einer hundertprozentigen Sicherheit ist, sondern stets eine Prognoseentscheidung bleibt. Das Realisierungsrisiko ist in der Regel umso höher, je länger die Wartezeit ist.

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

- 12.(1).1 Die Aufgabe der Gutachterausschüsse, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln, ergibt sich aus § 193 Absatz 5 BauGB. Eine flächendeckende Ermittlungspflicht besteht nur bei Bodenrichtwerten (§ 196 Absatz 1 Satz 1 BauGB).
- 12.(1).2 Bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine Ermittlung zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 Absatz 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB empfehlenswert.
- 12.(2) Die ausreichende Anzahl von Kaufpreisen soll insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig bestimmt werden. Liegen keine oder nur wenige geeignete Kaufpreise vor, können andere geeignete Daten oder Verfahren unterstützend herangezogen werden (vgl. auch § 14 Absatz 2).
- 12.(3) Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse gelten die Hinweise in den Nummern 9.(2).1 bis 9.(2).3 entsprechend.

- 12.(4) Der Gutachterausschuss soll in geeigneter Form - ggf. auf Nachfrage - darüber informieren, wenn sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nicht ermittelt werden konnten.
- 12.(6).1 Durch die Beschreibung des Modells zur Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Modellbeschreibung) sollen
- a) eine Prüfung der Eignung dieser Daten nach § 9 Absatz 1 Satz 1 ermöglicht und
  - b) eine modellkonforme Anwendung der Daten entsprechend § 10 Absatz 1 sichergestellt
- werden.
- 12.(6).2 Zur Modellbeschreibung nach § 12 Absatz 6 gehört neben der Beschreibung des Modells für die Ermittlung des für die Wertermittlung erforderlichen Datums auch die Darstellung des Ergebnisses. In Anhang A werden Hinweise zu den Mindestanforderungen und Beispiele für deren Darstellung gegeben.

### **Zu § 13 (Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück)**

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

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

- 14.(1).1 Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses sollte eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen erfolgen. Dies kann auch eine Zurverfügungstellung von Vergleichskaufpreisen zur Vergrößerung der jeweiligen Stichprobe beinhalten.
- 14.(1).2 Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte können neben den Daten der Kaufpreissammlung und den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zweckdienliche sonstige Daten und Informationen herangezogen werden. Hierzu können zum Beispiel gehören:
- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topografische Informationen,
  - Bauleitpläne, Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
  - Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht (Grabungsschutzgebiete), Naturschutzrecht (bspw. Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) und Wasserrecht (bspw. Wasserschutzgebiete),
  - Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete nach den Vorgaben zum Hochwasserschutz (vgl. §§ 72 bis 81 WHG),
  - Lärmkarten (vgl. Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Verordnung über die Lärmkartierung] vom 6. März 2006 (BGBl. I S. 516), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 28. Mai 2021 (BGBl. I S. 1251) geändert worden ist),

- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
  - Verordnungen nach § 250 BauGB,
  - städtebauliche Entwicklungskonzepte beim Stadtumbau (§ 171b Absatz 2 BauGB),
  - städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 176a BauGB),
  - Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
  - Daten über Art und Umfang der Erschließung,
  - Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen,
  - Informationen über Mieten,
  - Informationen über Pachten,
  - Bodengütekarten,
  - Ergebnisse der Bodenschätzung,
  - Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
  - Daten zur demografischen Entwicklung,
  - Daten aus Wald-, Grünflächen- und Rebflächenkatastern.
- 14.(2) Als andere geeignete Verfahrensweisen im Sinne des § 14 Absatz 2 Satz 2 kommen z. B. Mietlage- und Mietsäulenverfahren, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Ermittlung auf der Grundlage der Miet- und Pachtentwicklung oder auf der Grundlage des Verhältnisses der Mieten in Geschäftslagen sowie die Zielbaumethode in Betracht.
- 14.(4) Die Vorgabe des § 14 Absatz 4, wonach der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthält, hat nur in den Fällen Bedeutung, in denen dem Aufwuchs ein Werteinfluss beizumessen ist. Dies hat regelmäßig nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke Bedeutung.
- 14.(5) Die Dokumentation ist nicht Bestandteil der Veröffentlichungs- und Auskunftspflicht nach § 196 Absatz 3 BauGB.

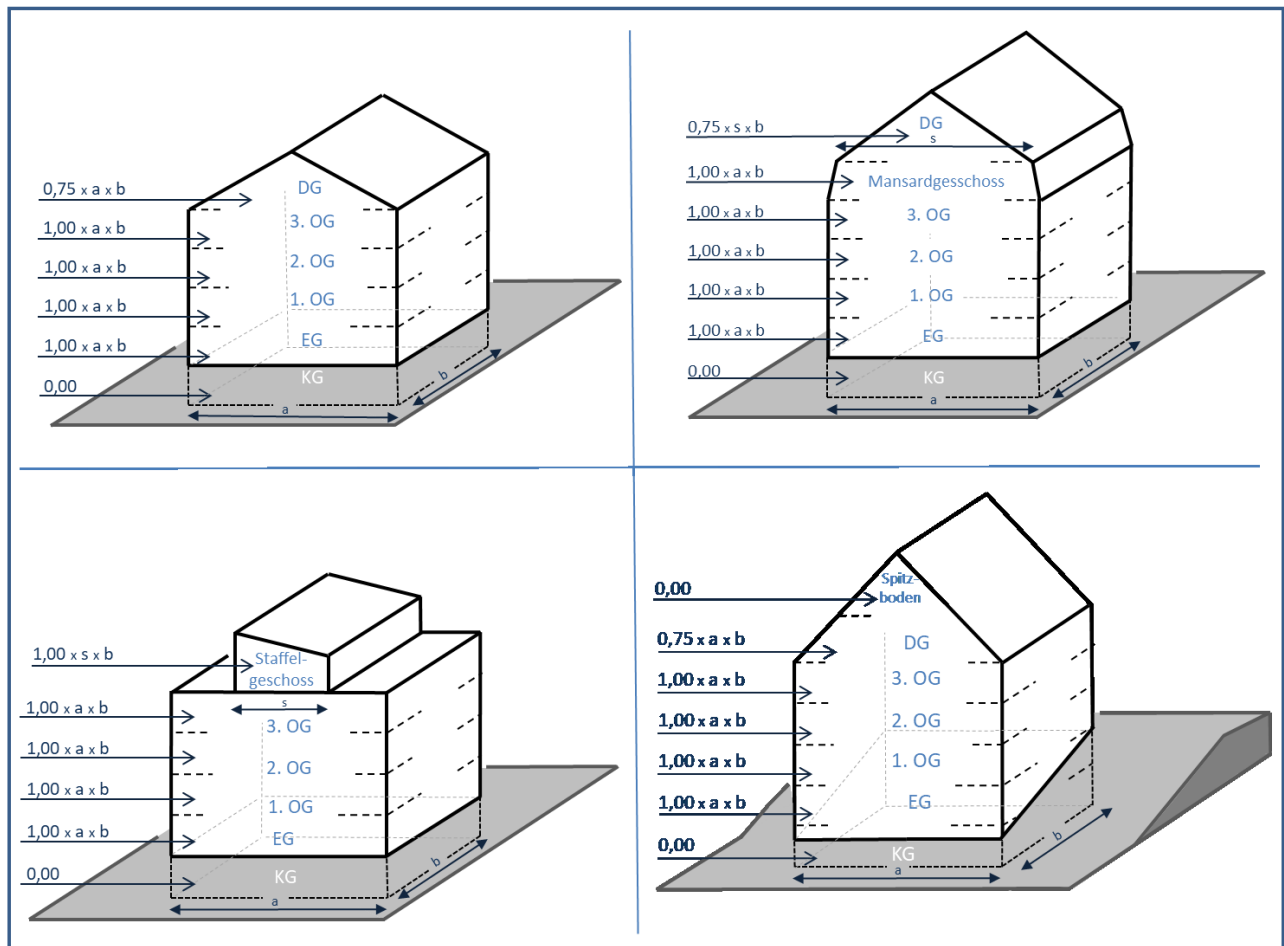
### **Zu § 15 (Bildung der Bodenrichtwertzonen)**

- 15.(1) Der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zugrunde zu legen. Vorhandene Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich sind zu berücksichtigen. Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtlichen Wirkungen.
- 15.(3) Eine nicht deckungsgleiche Überlagerung von Bodenrichtwertzonen (§ 15 Absatz 3 Satz 3) kann sich ergeben, wenn sich z. B. durch die Sanierung oder die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die Grundstücksqualitäten geändert haben und dies durch eine unterschiedliche Ausweisung der Bodenrichtwertzonen für den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten und den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Bodenrichtwert berücksichtigt wird.



## Zu § 16 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)

- 16.(1).1 Privatrechtliche Besonderheiten im Sinne des § 16 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 können z. B. auf Miet- oder Pachtverträgen beruhen; öffentlich-rechtliche Besonderheiten können z. B. aus Baulasten, aus Vorgaben des Denkmalschutzes oder aus Miet- und Belegungsbindungen der sozialen Wohnraumförderung resultieren; tatsächliche Besonderheiten können z. B. aus Bodenverunreinigungen resultieren.
- 16.(1).2 § 16 Absatz 1 Satz 2 gilt z. B. bei Miet- und Belegungsbindungen der sozialen Wohnraumförderung, wenn für die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 und Satz 3, 4 BauGB gelten (vgl. hierzu auch Anlage 5 Nummer I: sozialer Mietwohnungsbau als Ergänzung zur Art der Nutzung).
- 16.(1).3 § 16 Absatz 1 Satz 2 kann auch bei Grundstücksmerkmalen zur Anwendung kommen, die nicht in Anlage 5 aufgeführt sind, deren Berücksichtigung aber zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks erforderlich sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein bei Pachtverträgen, wenn landwirtschaftliche Grundstücke auf dem örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise im verpachteten Zustand veräußert werden.
- 16.(2) Der städtebaurechtliche Begriff „Bauweise“ in § 16 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 meint – wie in § 22 BauNVO – die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die seitliche Grundstücksgrenze. Dementsprechend bezeichnen die Hausformen „Doppelhaus“ und „Hausgruppe“ im Sinne des § 22 BauNVO aufgrund ihrer ausschließlich städtebaurechtlichen Bedeutung nur solche Gebäude, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut und somit ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet worden sind. Gebäude dagegen, die zum Teil im Sprachgebrauch als Doppelhäuser bezeichnet werden, sich aber auf nur einem Grundstück befinden, sind keine Doppelhäuser im Sinne des § 22 BauNVO und des städtebaurechtlichen Begriffs der Bauweise. Damit auch solche Fallgestaltungen erfasst werden, tritt in § 16 Absatz 2 Satz 2 neben den Begriff der Bauweise die (von Grundstücksgrenzen unabhängige) Gebäudestellung zur Nachbarbebauung.
- 16.(3) Nicht in Anlage 5 aufgeführte wertbeeinflussende Merkmale, die zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks erforderlich sind, sind ergänzend anzugeben (vgl. Anlage 5 Satz 1 und Nummer I Satz 2).
- 16.(4).1 Die WGFZ beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche, während die (städtebauliche) GFZ das Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse (im Sinne der Bauordnungen der Länder) zur Grundstücksfläche ausdrückt (§ 20 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauNVO). GFZ oder WGFZ sind nur anzugeben, wenn sie wertbeeinflussend sind.
- 16.(4).2 Folgende Übersichten veranschaulichen die Ermittlung der WGFZ. Die angegebenen Faktoren beziehen sich jeweils auf die Grundfläche der Geschosse:



16.(4).3 Sind im Dachraum mehrere Dachgeschosebenen ausgebaut oder ausbaufähig, ist § 16 Absatz 4 Satz 3 für alle Dachgeschosebenen anzuwenden. Staffelgeschose werden dagegen nach § 16 Absatz 4 Satz 4 in vollem Umfang angerechnet; aufgrund der insoweit vergleichbaren Situation gilt dies in der Regel analog auch für Mansardgeschose. In Hanglagen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die untersten Geschosse nach § 16 Absatz 4 Satz 2 als oberirdische Geschosse gelten.

16.(5) Die Beitragsfreiheit bezieht sich auf

- die Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB oder Landesrecht),
- (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB) sowie
- grundstücksbezogene Beiträge nach dem Kommunalabgabenrecht (z. B. Anschlussbeträge für die Wasserversorgung und Grundstücksentwässerung, Straßenausbaubeiträge).

Nach Artikel 125a Absatz 1 des Grundgesetzes gilt das Erschließungsbeitragsrecht der §§ 127 bis 135 BauGB als Bundesrecht fort, kann aber durch Landesrecht ersetzt werden.

### Zu § 17 (Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte)

17.1 Das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte dient einer breiten digitalen Verwendbarkeit der Bodenrichtwerte, insbesondere in einem geografischen Informationssystem zum Immobilienmarkt.

- 17.2 Für die Veröffentlichung gelten die auf Grundlage des § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB erlassenen Landesvorschriften.

### **Zu § 18 (Indexreihen)**

- 18.1 Bei der Ermittlung von Indexreihen sind Preisveränderungen auszuschließen, die auf Veränderungen des Grundstückszustands beruhen.
- 18.2 Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für
- Bodenpreise,
  - Preise für Eigentumswohnungen und
  - Preise für Einfamilienhäuser.

### **Zu § 19 (Umrechnungskoeffizienten)**

Keine Anmerkungen

### **Zu § 20 (Vergleichsfaktoren)**

20. Bei bebauten Grundstücken sind Vergleichsfaktoren durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, die auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche) bezogen sind. Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren, wenn sie als Grundlage der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen.

### **Zu § 21 (Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren)**

21. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den diesen Kaufpreisen entsprechenden, in den Formeln unter Nummer 21.(2) und 21.(3).2 genannten Eingangsgrößen ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise und die Eingangsgrößen ggf. entsprechend anzupassen (vgl. § 12 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2). Aus einer ausreichenden Anzahl dementsprechend für einzelne Kauffälle ermittelter Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren werden mit Hilfe statistischer Verfahren durchschnittliche regional gültige Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für bestimmte Teilmärkte ermittelt.

- 21.(2) Formel zur iterativen Ermittlung des einzelnen Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ_i = \frac{RE}{KP^*} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^*-BW}{KP^*} \qquad \text{Erste Näherung:} \qquad LZ_0 = \frac{RE}{KP^*}$$

KP*	geeigneter Kaufpreis +/- boG
RE	Reinertrag
BW	Bodenwert
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
n	Restnutzungsdauer
q	1+ LZ <sub>0,i</sub>
LZ <sub>i</sub>	Liegenschaftszinssatz in i-ter Näherung

Die Iteration ist so lange zu wiederholen, bis keine nennenswerten Differenzen mehr auftreten.

- 21.(3).1 Sachwertfaktoren dienen der Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Absatz 1 Nummer 3) der modellhaft ermittelten vorläufigen Sachwerte.
- 21.(3).2 Formel zur Ermittlung des einzelnen Sachwertfaktors (SWF):

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

KP	geeigneter Kaufpreis
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW	vorläufiger Sachwert

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

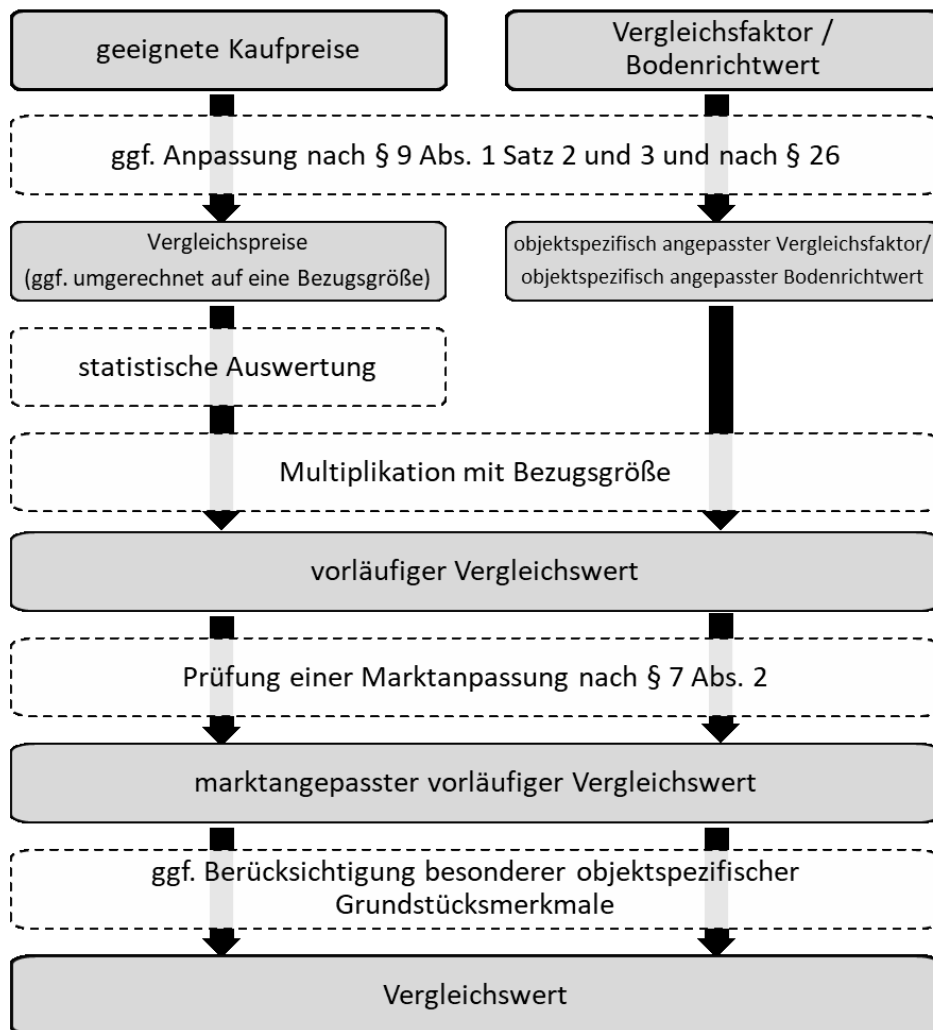
- 22.1 Die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollten möglichst differenziert nach den unterschiedlichen Werteeinflüssen aus dem Erbbaurecht (insbesondere nach dem sachlichen und regionalen Teilmarkt, der Nutzung, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage und der Höhe des unbelasteten Bodenwertes) ermittelt werden.
- 22.2 Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren werden die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt, soweit sie nicht bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt worden sind. Sie dienen dagegen nicht der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 2 Absatz 2, die bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt werden, indem hier vom Wert des fiktiven Volleigentums bzw. vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ausgegangen wird.
- 22.3 Auch für Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren ist nach § 12 Absatz 6 eine Modellbeschreibung vorzunehmen. Dabei ist auch anzugeben, mit welchen Zinssätzen der marktübliche bzw. der tatsächliche Erbbauzins kapitalisiert wurde.

### **Zu § 23 (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten)**

- 23.1 Die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten sollten möglichst differenziert nach den unterschiedlichen Werteeinflüssen aus dem Erbbaurecht (insbesondere nach dem sachlichen und regionalen Teilmarkt, der Nutzung, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage und der Höhe des unbelasteten Bodenwertes) ermittelt werden.
- 23.2 Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten werden die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt. Sie dienen dagegen nicht der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 2 Absatz 2, die bereits bei der Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums bzw. im Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks berücksichtigt werden.
- 23.3 Auch für Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten ist nach § 12 Absatz 6 eine Modellbeschreibung vorzunehmen.

### **Zu § 24 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)**

- 24.1 Für das Vergleichswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



- 24.(2). Die ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen nach § 24 Absatz 2 Nummer 1 soll insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig bestimmt werden.
- 24.(3) Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise oder der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor bzw. der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

### Zu § 25 (Vergleichspreise)

- 25.1 Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine oder nur unerhebliche Abweichungen aufweist oder nur Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 3 in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können.

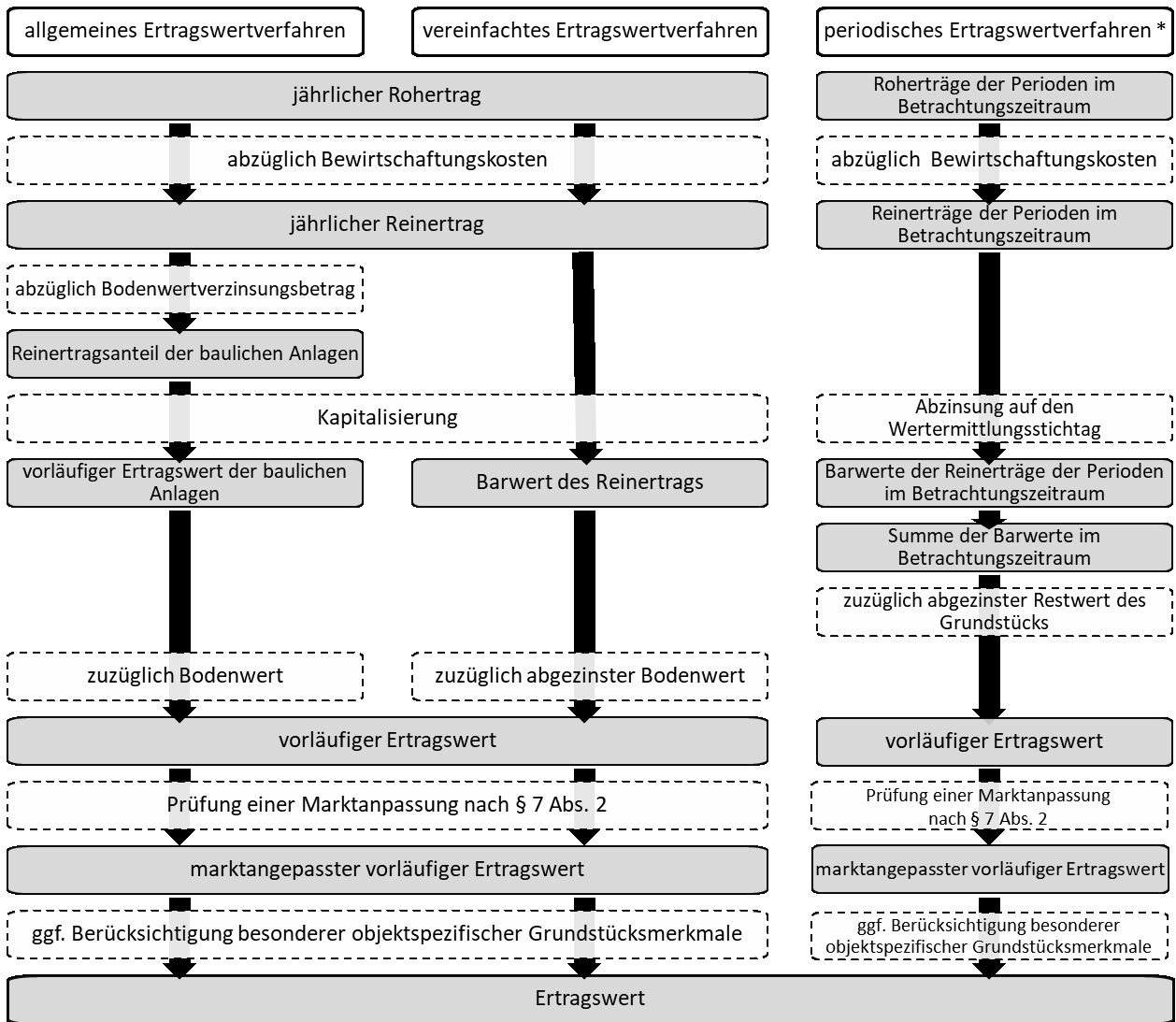
- 25.2 Eine hinreichende Übereinstimmung eines Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse zu den jeweiligen Stichtagen nicht wesentlich geändert haben oder bei solchen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse, deren Auswirkungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge, berücksichtigt werden können.
- 25.3 Lassen sich die Auswirkungen der Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen Vergleichsgrundstück und Wertermittlungsobjekt nicht hinreichend sicher bestimmen, sind die entsprechenden Kaufpreise ungeeignet.

### **Zu § 26 (Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)**

- 26.1 Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Vergleichsfaktors (§ 20 Absatz 3) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Modellansätze zu beachten (§ 10 Absatz 1).
- 26.2 Erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Vergleichsfaktors oder des Bodenrichtwerts berücksichtigt werden können, sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).
- 26.3 Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor und der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert dürfen nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Vergleichsfaktors (§ 20 Absatz 3) bzw. des Bodenrichtwerts (§§ 14 bis 16) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).

### **Zu § 27 (Grundlagen des Ertragswertverfahrens)**

- 27.(3) Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Erträge) die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten und von Erhebungen zur Erstellung von Mietspiegeln) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.
- 27.(5) Für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens gilt folgendes Ablaufschema:



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

### Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren)

28. Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet

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

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

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

### Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren)

29. Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

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

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

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

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

### Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.(1).3 Abweichend von den Regelungen zum allgemeinen und zum vereinfachten Ertragswertverfahren ist die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts mit Hilfe des periodischen Ertragswertverfahrens als „Kann“-Vorschrift gestaltet. Dies verdeutlicht, dass die in § 30 geregelte Vorgehensweise nur eine von weiteren möglichen Vorgehensweisen des periodischen Ertragswertverfahrens beschreibt.



- 30.(2).1 Ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums ist die Laufzeit der Miet- bzw. Pachtverträge.
- 30.(2).2 Im periodischen Ertragswertverfahren kann der auf der Grundlage marktüblicher Erträge im allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelte Liegenschaftszinssatz angewendet werden; er ist regelmäßig sachverständig anzupassen. Statt des Liegenschaftszinssatzes kann auch ein anderer Zinssatz zur Kapitalisierung gewählt werden.

### **Zu § 31 (Reinertrag; Rohertrag)**

- 31.1 Für die Bemessung des Rohertrags sind die Ertragsverhältnisse (§ 5 Absatz 3) zu ermitteln.
- 31.2 Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt Folgendes:
- a) Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. Nummer 5.(3).2) zugrunde zu legen. Hierzu ist von den tatsächlichen Erträgen auszugehen, wenn sie innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge liegen; andernfalls gilt Buchstabe c.
  - b) Im Rahmen der Wertermittlung ist bei Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden:
    - Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Mieterhöhungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Bei Wohnraummietverhältnissen sind insoweit – anders als bei gewerblichen Mietverhältnissen - die differenzierten Vorgaben des BGB und ggf. ergänzende landesrechtliche Verordnungen zu beachten. Anhaltspunkte für die in diesen Fällen zutreffenden marktüblich erzielbaren Erträge können z. B. Daten aus Mietspiegeln liefern.
    - Bei Neuvermietungen sind die zum Wertermittlungstichtag für vergleichbare Objekte durchschnittlich und rechtmäßig erzielbaren Mieten anzusetzen.
    - Bei Anwendung des Liegenschaftszinssatzes ist im Hinblick auf die zugrunde gelegten Erträge der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.
  - c) Liegen besondere Ertragsverhältnisse (vgl. Nummer 8.(3).2) vor, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln; die entsprechende Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3). Möglichkeiten der Anpassung der tatsächlichen Erträge (Mieterhöhungsmöglichkeiten) sind zu berücksichtigen.
- 31.3 Im periodischen Ertragswertverfahren umfasst der Rohertrag der Perioden alle innerhalb des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben. Für die Ermittlung des Restwerts, die zum Beispiel im vereinfachten Ertragswertverfahren erfolgen kann, sind als Rohertrag die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.
- 31.4 Für vom Eigentümer genutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.
- 31.5 Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

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

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

## **Zu § 33 (Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)**

- 33.1 Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Modellansätze zu beachten (vgl. § 10 Absatz 1).
- 33.2 Erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes oder anderweitig berücksichtigt werden können, sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).
- 33.3 Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz darf nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).

## **Zu § 34 (Barwertfaktor)**

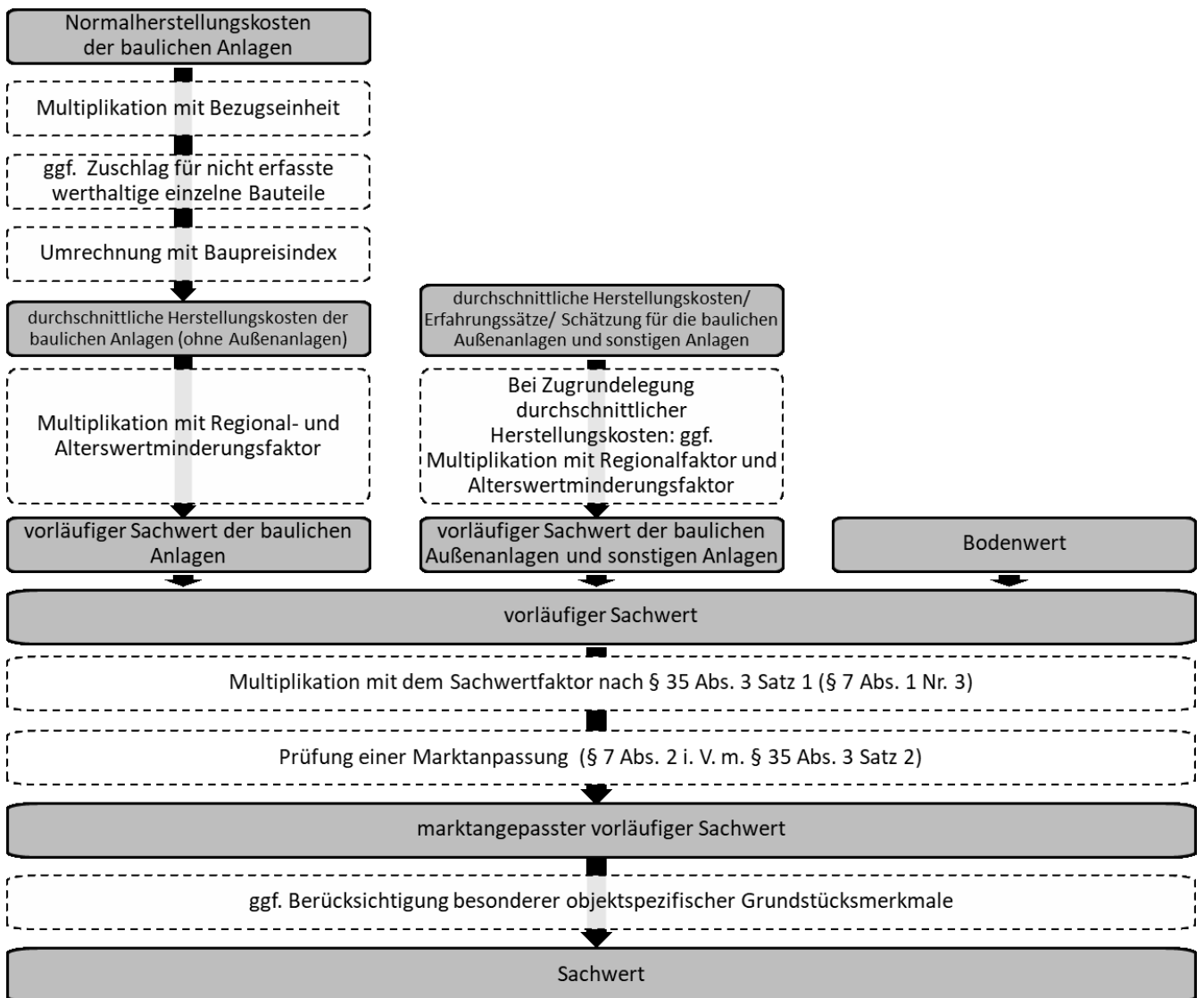
- 34.1 Es ist zu beachten, dass die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Barwertfaktor erfolgt. Dies gilt ungeachtet dessen, dass in der Praxis eine monatlich vorschüssige Zahlungsweise üblich ist.

34.2 Die sich unter Anwendung der Formel in § 34 Absatz 2 für bestimmte Zinssätze ergebenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich in Anhang B. Die sich unter Anwendung der Formel in § 34 Absatz 3 für bestimmte Zinssätze ergebenden Barwertfaktoren für die Abzinsung finden sich in Anhang C. Die Barwertfaktoren für nicht in der Tabelle aufgeführte Zinssätze oder Zeiträume sind nicht zu interpolieren, sondern individuell aus den Formeln zu berechnen.

34.3 Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellierten Werten der Anhänge B und C um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung der Anhänge abweichende Ergebnisse gegenüber digital ermittelten Daten ergeben.

### Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens)

35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



Ergänzend ist Folgendes zu beachten:

- Bei mehreren baulichen Anlagen kann der vorläufige Sachwert jeder baulichen Anlage jeweils nach § 36 ermittelt werden. Insbesondere wenn eine bauliche Anlage einem Hauptgebäude untergeordnet ist (z. B. Garagen), kommt alternativ auch ein Zuschlag nach Erfahrungswerten oder hilfsweise eine Schätzung in Betracht. Dieser Wert fließt in den vorläufigen Sachwert

des Hauptgebäudes ein, bedarf aber weder einer Umrechnung mit dem Baupreisindex noch einer Multiplikation mit dem Alterswertminderungs- bzw. Regionalfaktor. Abweichend davon können entsprechende Anlagen auch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

- Für werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind, kommt alternativ zu einem Zuschlag nach § 36 Absatz 2 Satz 3 auch ein isolierter marktgerechter Zuschlag nach Erfahrungswerten oder hilfsweise nach sachverständiger Schätzung in Betracht. Dieser Wert fließt in den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage ein, bedarf aber weder einer Umrechnung mit dem Baupreisindex noch einer Multiplikation mit dem Alterswertminderungsfaktor und dem Regionalfaktor.
- 35.2 Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39) zu multiplizieren.
- 35.3 Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

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

- 36.(2).1 Durchschnittliche Herstellungskosten dienen als Grundlage für die Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen. Eine Verwendung zur Kalkulation von Baukosten oder Rekonstruktionskosten ist nicht sachgerecht.
- 36.(2).2 Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1) sind bei der Wertermittlung dieselben Modellansätze für die durchschnittlichen Herstellungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 3 i. V. m Anlage 4).
- 36.(2).3 Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der Normalherstellungskosten der Anlage 4 ist auf die Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) abzustellen, die der am Qualitätsstichtag aktuellen Nutzung entspricht. Eine konkret absehbare Änderung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.
- 36.(3) Anders als der weitergehende Wortlaut des § 36 Absatz 3 suggeriert, sollen die Regionalfaktoren der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen.

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

- 37.1 Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.
- 37.2 Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1).

### **Zu § 38 (Alterswertminderungsfaktor)**

38.1 Der Alterswertminderungsfaktor ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:

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

38.2 Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage eines anderen Modells für die Alterswertminderung ermittelt wurde, ist diese Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Absatz 2) auch bei der Wertermittlung anzusetzen.

### **Zu § 39 (Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor)**

39.1 Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 3) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Modellansätze zu berücksichtigen (§ 10 Absatz 1).

39.2 Erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Sachwertfaktors berücksichtigt werden können, sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).

39.3 Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor darf nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 3) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 1).

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

40.(1).1 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale wird auf Nummer 9.(1).5 verwiesen.

40.(1).2 Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke sind die den Bodenwert betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Regel nicht im Rahmen der Bodenwertermittlung, sondern erst am Ende des Wertermittlungsverfahrens für das bebaute Grundstück zu berücksichtigen.

40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteeinfluss.

40.(5).1 Einfluss der tatsächlichen baulichen Nutzung auf den Bodenwert bei erheblicher Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung (§ 40 Absatz 5 Nummer 1):

a) Abweichung bei der Art der Nutzung

Eine werterhöhende Abweichung von der bauplanungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung kann beispielsweise vorliegen, wenn eine bestehende bauliche Anlage bei Neuerrichtung nach den Festsetzungen eines zwischenzeitlich neu aufgestellten oder geänderten Bebauungsplans unzulässig wäre, jedoch unter Bestandsschutz steht. Eine wertmindernde Abweichung kann beispielsweise vorliegen, wenn Vorgaben des Denkmalschutzes die Realisierung einer an sich planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung nicht zulassen.

- b) Abweichung beim Maß der Nutzung
- aa) Bei einer erheblichen Unterausnutzung gilt Folgendes:
- Ist eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst.
  - Ist eine Anpassung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder ist sie unwirtschaftlich, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt im Sinne der Legaldefinition des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 (vgl. Nummer 8.(3).4 Buchstabe a). Wenn bei Liquidationsobjekten mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, sind die daraus resultierenden Wertminderungen nach § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung oder wenn langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.
- bb) Liegt eine Überausnutzung auf Dauer vor, ist der nutzungsabhängige Bodenwert (§ 43) anzusetzen.

40.(5).2 Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 40 Absatz 5 Nummer 2), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Grundstücke kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie besonderer Lagemerkmale (z. B. Entfernung zur Ortslage), der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße ermittelt werden.

### **Zu § 41 (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße)**

Keine Anmerkungen.

### **Zu § 42 (Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland)**

42.1 § 42 bezieht sich auf Fälle im Sinne des § 40 Absatz 3, bei denen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen.

42.2 Kosten der Baureifmachung sind insbesondere

- Kosten für die Bereitstellung der Erschließungsflächen und für die Herstellung der Erschließungsanlagen,
- Kosten für Maßnahmen, die Gegenstand städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB sein können,
- Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Kosten für den Rückbau von nicht nachnutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und
- Kosten zur Beseitigung von Bodenkontaminationen.

42.3 Ergänzend wird auf die Nummern 3.(2) und 3.(3) verwiesen.

### **Zu § 43 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten)**

43.1 § 43 regelt Fälle, in denen bei Grundstücken mit Liquidationsobjekten (zum Begriff vgl. Nummer 8.(3).4 Buchstabe a) keine alsbaldige Freilegung ansteht. Während

der Wert einfluss von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Ermittlung des Verkehrswerts, nicht aber im Bodenwert zu berücksichtigen ist, kommt es in den Fällen der von § 43 erfassten aufgeschobenen Freilegung oder des dauerhaften Auschlusses der Freilegung zu einer Beeinflussung des Bodenwerts.

43.2 Eine Freilegung kann z. B. durch Vorgaben des Denkmalschutzes unzulässig sein. In diesem Fall ist auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen.

43.3 § 43 ist sinngemäß auch anwendbar, wenn eine künftige Nutzung ohne Freilegung, z. B. durch eine Umnutzung bestehender baulicher Anlagen, möglich ist, aber aus anderen Gründen, z. B. aufgrund von rechtlichen Bindungen, aufgeschoben werden muss.

### **Zu § 44 (Gemeinbedarfsflächen)**

44.1 Bleibende Gemeinbedarfsflächen:

Eine Verkehrswertermittlung für bleibende Gemeinbedarfsflächen ist in der Regel allenfalls bei einem Eigentümerwechsel erforderlich.

- a) Den Anforderungen aus der Praxis folgend kann im Falle des Eigentumswechsels an einen anderen Gemeinbedarfsträger zur Festlegung des maßgeblichen Grundstückszustands in Einzelfällen auch das aktualisierte Beschaffungswertprinzip zur Anwendung kommen. Danach ist der Grundstückszustand maßgeblich, der sich bei Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z. B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (insbesondere Umgebungssituation, Planungsrechte, Entwicklungszustand, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergeben würde. Als Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt unmittelbar vor dem weiteren Ausschluss des Grundstücks von der konjunkturellen Entwicklung zu Grunde zu legen.
- b) Im Gemeingebrauch befindliche Flächen (insbesondere öffentliche Verkehrs- und Parkflächen) sind nicht zu bewerten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen (z. B. § 6 FStrG); dies kann vor allem der Fall sein, wenn die Flächen nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten sind. Bleiben die Flächen nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten, ohne dass eine unentgeltliche Übertragung vorgesehen ist, wird üblicherweise allenfalls ein geringer Anerkennungsbeitrag in Ansatz gebracht.

44.2 Abgehende Gemeinbedarfsflächen:

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für deren Verkehrswert die sich nach den baurechtlichen Bestimmungen ergebende oder die zu erwartende Nutzungsmöglichkeit - unter Berücksichtigung des übrigen Grundstückszustands - maßgebend.

44.3 Künftige Gemeinbedarfsflächen:

- a) Für die Ermittlung des für die Enteignungsentschädigung maßgeblichen Werts von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind und keine renditeorientierte Nutzung zulassen und bei denen eine Enteignung zulässig wäre, ist in der Regel als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt zugrunde zu legen, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbindung von jeder konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen worden ist (enteignungsrechtliche Vorwirkung).

- b) Wird bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder bei freihändigem Erwerb zur Vermeidung einer Enteignung neben dem Rechtsverlust (§ 95 BauGB) auch die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 BauGB) ermittelt, sollen beide voneinander abgegrenzt werden.

Die Ausführungen nach den Buchstaben a und b gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen.

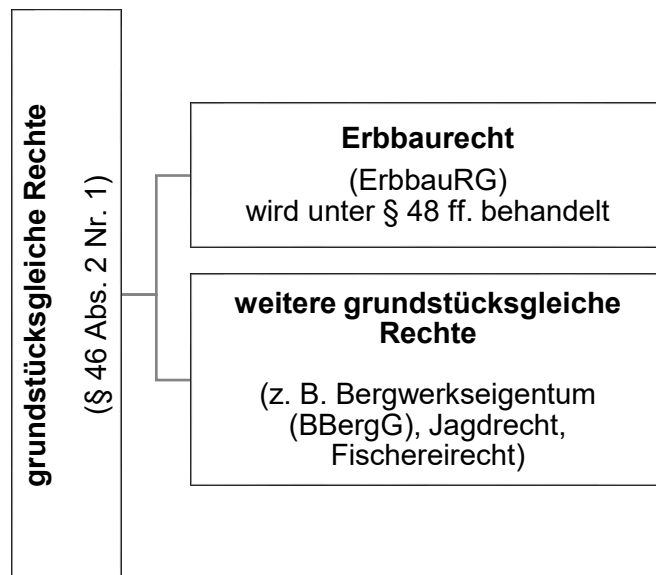
### **Zu § 45 (Wasserflächen)**

- 45.1 Wasserflächen sind die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen. Die eigentumsrechtliche Abgrenzung der Gewässer gegen ihre Ufer richtet sich nach den wasserrechtlichen Vorschriften.
- 45.2 Besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche, ist der Verkehrswert der Wasserfläche in der Regel ein sachverständig ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land. Die Höhe dieses Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche.
- 45.3 Wenn kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Wasser- und Landflächen besteht, bilden i. d. R. Vergleichspreise die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts der Wasserfläche.
- 45.4 Bei ertragsorientierten Nutzungen, wie z. B. Häfen und Fischteichen, kann der Verkehrswert der Wasserfläche aus dem daraus erzielten Ertrag ermittelt werden.

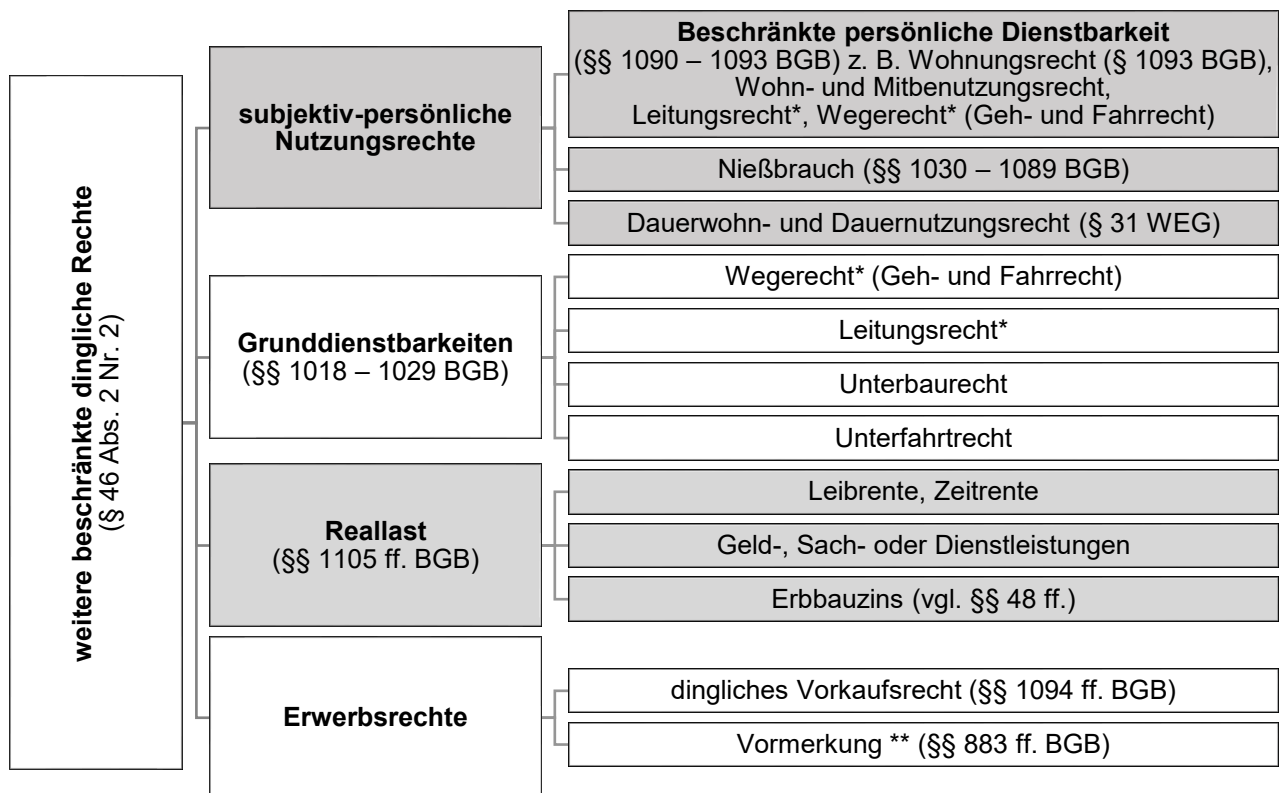
### **Zu § 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen)**

- 46.(1) Ob grundstücksbezogene Rechte und Belastungen einen Werteeinfluss haben, ist in jedem Wertermittlungsfall gesondert festzustellen. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.
- 46.(2).1 Grundstücksgleiche Rechte sind beschränkte dingliche Rechte (vgl. auch 46.(2).2), die in ihrer Ausgestaltung dem Eigentum am Grundstück gleichkommen, eine möglichst unbeschränkte Herrschaftsbefugnis verleihen und im Grundbuch oder einem vergleichbaren öffentlichen Buch (z. B. Erbbaugrundbuch) eingetragen sind. Von besonderer Bedeutung ist das Erbbaurecht (siehe ErbbauRG). Grundstücksgleiche Rechte können wie folgt systematisiert werden:





46.(2).2 Beschränkte dingliche Rechte, zu denen neben den grundstücksgleichen Rechten auch weitere Rechte gehören, gewähren dem Rechtsinhaber einen beschränkten rechtlichen Zugriff auf ein Grundstück. Sie sind im Grundbuch eingetragen. Zu diesen beschränkten dinglichen Rechten gehören insbesondere:



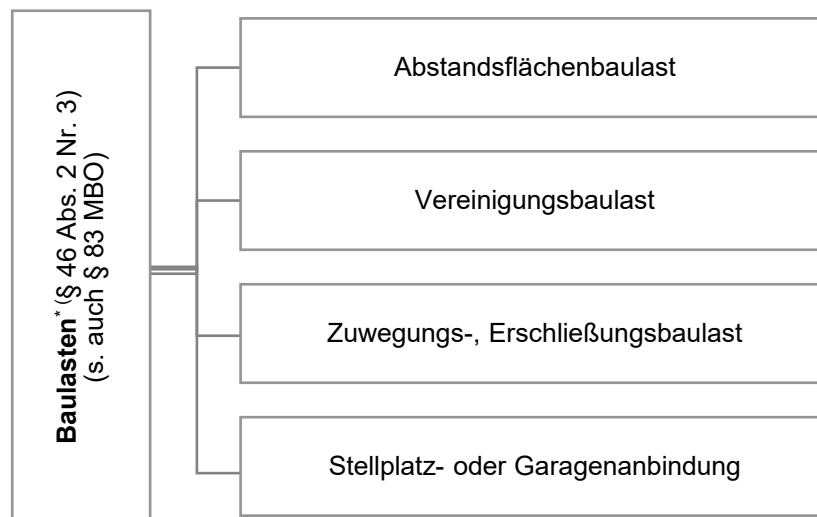
\* Wegerecht und Leitungsrecht können sowohl als subjektiv-persönliches Nutzungsrecht zugunsten einer bestimmten Person oder als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestellt werden.

\*\*Gegenstand einer Vormerkung kann auch ein Wiederkaufsrecht sein.

Grundpfandrechte (Hypotheken (§§ 1133 – 1190 BGB), Grundschulden (§§ 1191 bis 1198 BGB) und Rentenschulden (§§ 1199 – 1203 BGB) zählen ebenfalls zu den beschränkten dinglichen Rechten; sie werden aber bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks grundsätzlich nicht berücksichtigt, da sie bei einer Veräußerung i.d.R. abgelöst werden.

Die Reallast (z. B. im Rahmen des Altenteilrechts: u.a. Pflegeverpflichtungen, Zahlung einer Rente, Lieferung von Nahrung, Energie, Wasser u. ä.) gewährt zwar kein unmittelbares Nutzungsrecht am Grundstück, das Grundstück haftet jedoch für die Entrichtung der Leistungen. Soweit die Reallast bei einer Veräußerung nicht abgelöst wird, ist ein Werteinfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks zu berücksichtigen. Hierbei beeinflussen Leibrenten in der Regel den Verkehrswert eines Grundstücks, da ein Grundstück, das mit einer Leibrente belastet ist, im Gegensatz zu mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücken gegen den Willen des Berechtigten nicht enthaftet werden kann.

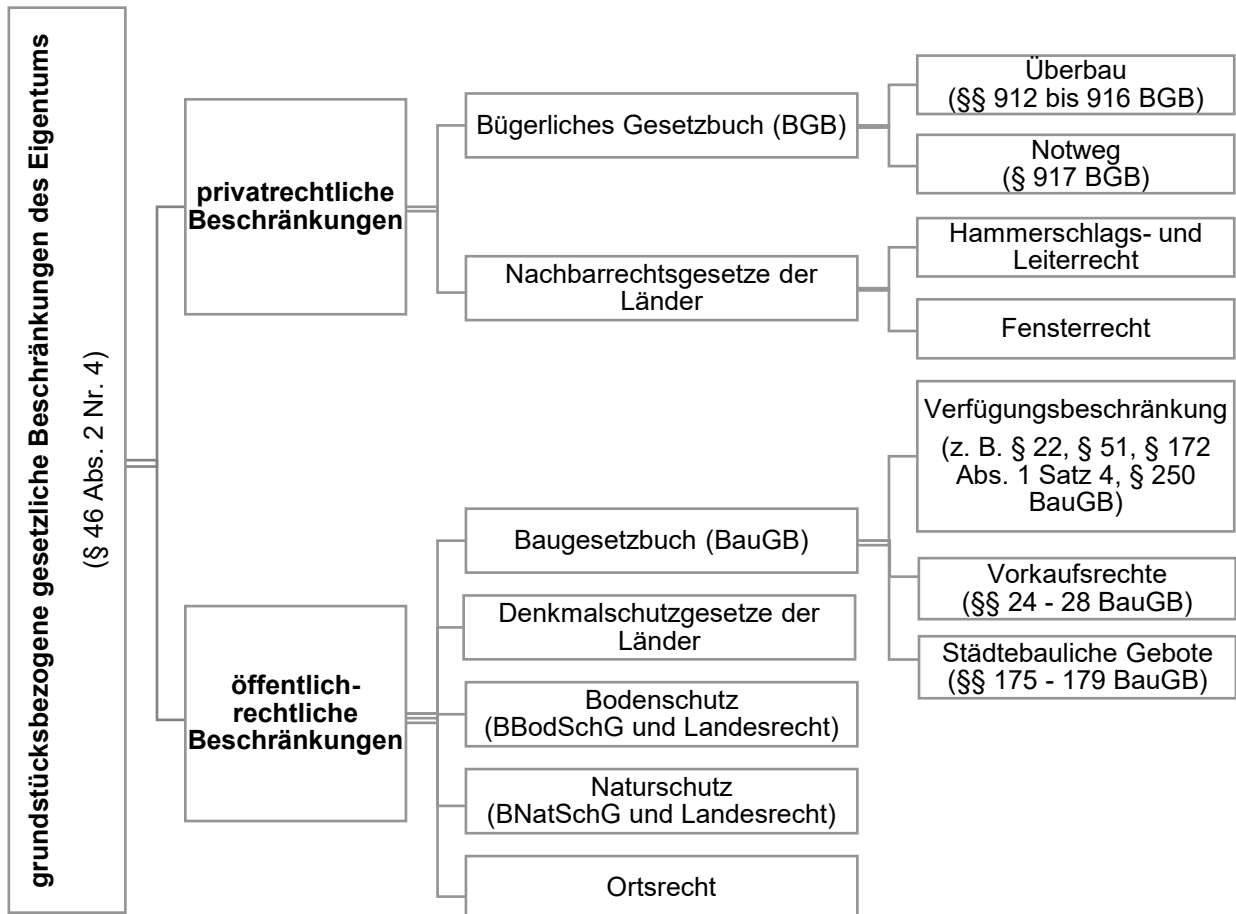
- 46.(2).3 Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten. Sie sind in der Regel im Baulastenverzeichnis aufgeführt, hierzu zählen insbesondere nachfolgende Baulasten:



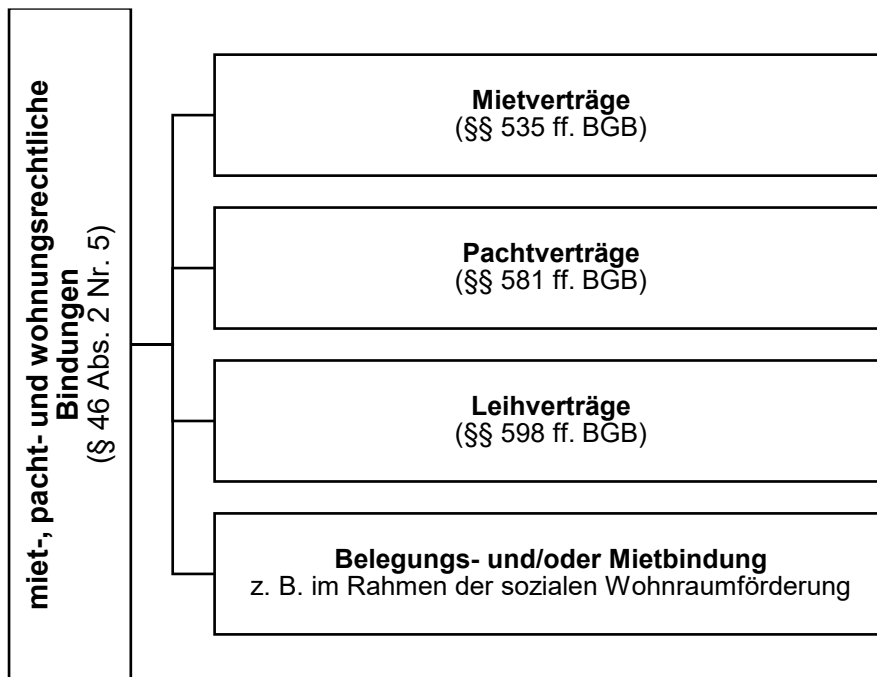
\* In Bayern (und zeitweise in Brandenburg) werden Baulasten im Grundbuch als Grunddienstbarkeit oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

- 46.(2).4 Grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen gibt es in privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Form. Privatrechtliche Beschränkungen ergeben sich nur ausnahmsweise, öffentlich-rechtliche Beschränkungen dagegen häufig aus öffentlichen, zum Teil online einsehbaren Verzeichnissen (z. B. Altlastenkataster, Denkmalliste, Karte der Überschwemmungsgebiete).

Wesentliche grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen können folgender Übersicht entnommen werden:



46.(2).5 Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen sind vertragliche und sonstige Vorgaben, die Einfluss insbesondere auf die Ertragsverhältnisse haben können. Hierzu können z. B. Miet- und Belegungsbindungen gehören, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung dem Verfügungsberechtigten auferlegt werden. Wenn miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen nicht nur vereinzelt, sondern in einer gewissen Häufigkeit auftreten, kann es sich anbieten, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen.



- 46.(2).6 Der Katalog des § 46 Absatz 2 ist nicht abschließend. Wertbeeinflussend können z. B. auch (verwaltungsinterne) Vorgaben sein, wonach eine Baurechtsschaffung unter der Bedingung steht, dass der Grundstückseigentümer bestimmte Verpflichtungen eingeht (z. B. in einem städtebaulichen Vertrag).
- 46.(2).7 Nicht dinglich gesicherte, schuldrechtliche Ansprüche haben nur dann einen Einfluss auf den Verkehrswert, wenn sie auch einen Erwerber binden (zum Beispiel § 566 BGB, Kauf bricht nicht Miete). Dabei können die Grundsätze des § 46 Anwendung finden.

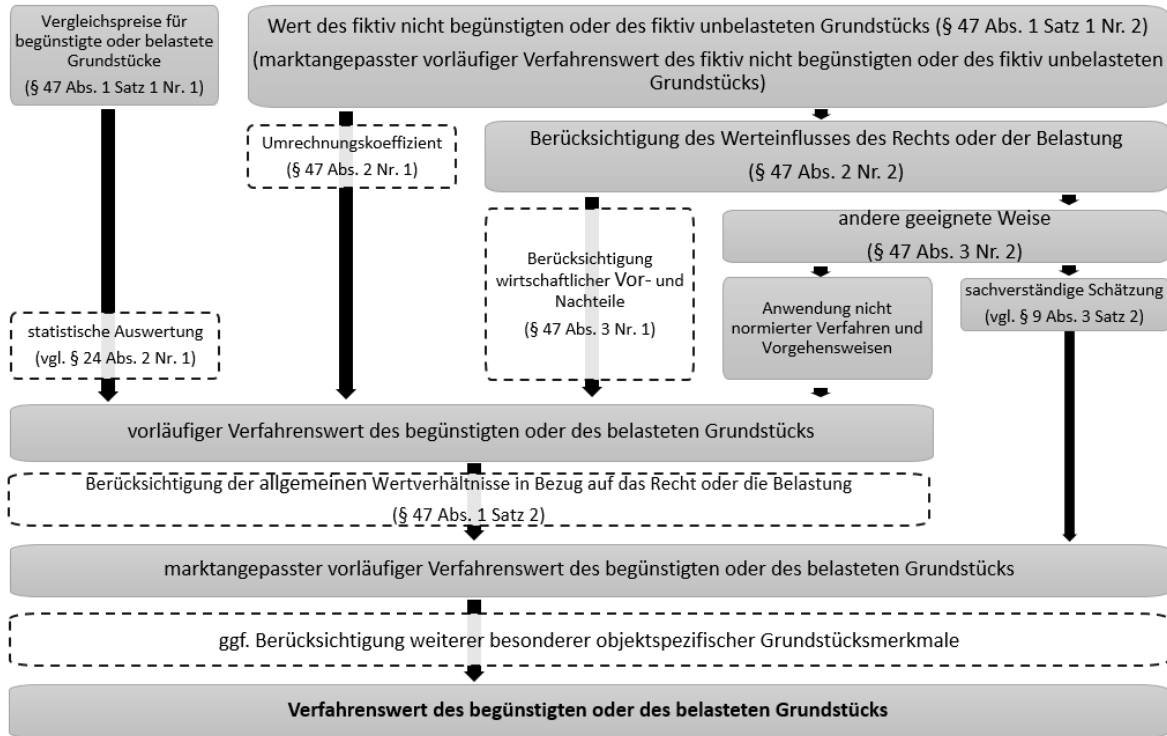
### Zu § 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

- 47.1 Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.
- 47.2 Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).
- 47.3 Der Wert eines Rechtes oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen.
- 47.4 Wird der Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt (§ 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2), so ist vom marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks auszugehen. Dabei kann es auch sachgerecht sein, beim begünstigten Grundstück die Vorteile durch das Recht (nicht aber dessen Nachteile) bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert zu berücksichtigen (z. B. beim Wegerecht, Notweg, Überbau). Im Übrigen erfolgt die Berücksichtigung des Rechts oder der Belastung nach § 47 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3, nach § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 6 und Satz 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch marktübliche Zu- und Abschläge.

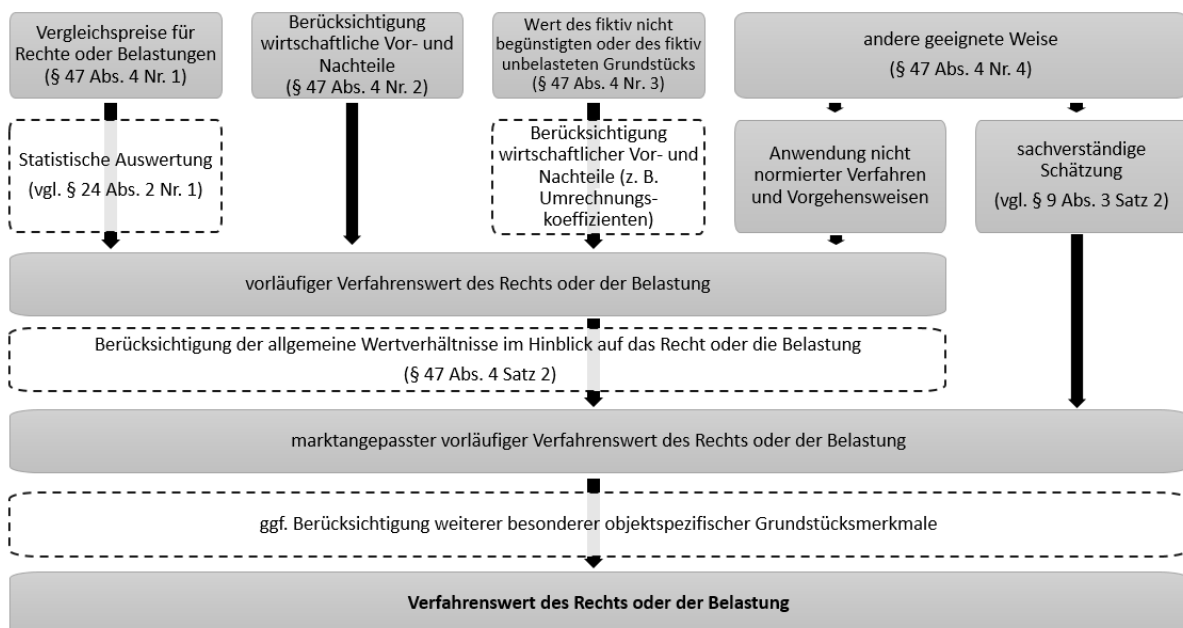
- 47.5 Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung (§ 47 Absatz 1 Satz 2 sowie § 47 Absatz 4 Satz 2) erfolgt durch Prüfung, inwieweit die allgemeinen Wertverhältnisse durch Verwendung marktüblicher Wertansätze insbesondere für die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile (vgl. Nummer 47.4) bereits ausreichend berücksichtigt sind; andernfalls sind marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen. Dies entspricht der Vorgehensweise nach § 7 Absatz 2.
- 47.6 Bei Anwendung des § 47 Absatz 3 Nummer 1 und Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 können sich wirtschaftliche Vorteile beispielsweise ergeben
- aus den ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten, Pachten oder sonstigen Erträgen,
  - aus ersparten und üblicherweise anfallenden Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete oder Pacht berücksichtigt wurden oder
  - aus Vorteilen für die bauliche oder sonstige Nutzung.
- 47.7 Die wirtschaftlichen Nachteile (§ 47 Absatz 3 Nummer 1 und Absatz 4 Satz 1 Nummer 2) können sich beispielsweise ergeben
- aus den entgangenen Mieten, Pachten oder sonstigen Erträgen,
  - aus zu leistenden und üblicherweise nicht anfallenden Aufwendungen oder
  - aus Nachteilen für die bauliche oder sonstige Nutzung.
- 47.8 Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z. B. Erbbauzins, Wegerechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist die Gegenleistung z. B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich diese Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.
- 47.9 Bei Rechten, deren Ausübung räumlich beschränkt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.
- 47.10 Wird die Bebaubarkeit durch das Recht eingeschränkt (z. B. durch ein Aussichtsrecht) oder ermöglicht (z. B. durch ein Wegerecht), ist für die Ermittlung des Grundstückswertes der durch das Recht bewirkte Grundstückszustand maßgebend.
- 47.11 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Inhaber des Rechts zu tragenden Kosten und Lasten ist beim Wert des Rechts bzw. beim begünstigten Grundstück wertmindernd sowie beim Wert der Belastung bzw. beim belasteten Grundstück werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt wurden.
- 47.12 Nähere Hinweise zur Wertermittlung sowie Beispielrechnungen finden sich
- a) zum Nießbrauch und zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form des Wohnungsrechts in Anhang D,
  - b) zu Grunddienstbarkeiten und weiteren beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Anhang E,
  - c) zum Überbau und zum Notweg in Anhang F.

47.13 Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Absatz 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

47.14 Folgendes Ablaufschema stellt die Verfahrensvarianten zur Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks nach § 47 Absatz 1 bis 3 dar. Eine andere Vorgehensweise ist möglich.



47.15 Folgendes Ablaufschema stellt die Verfahrensvarianten zur Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung dar. Eine andere Vorgehensweise ist möglich.



- 47.16 Eine Rangfolge der Vorgehensweisen besteht grundsätzlich nicht. Die Wahl der Vorgehensweise erfolgt in Abhängigkeit der Art des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten und der Relevanz des Rechtes bzw. der Belastung (vgl. § 6 Absatz 1 Satz 2).

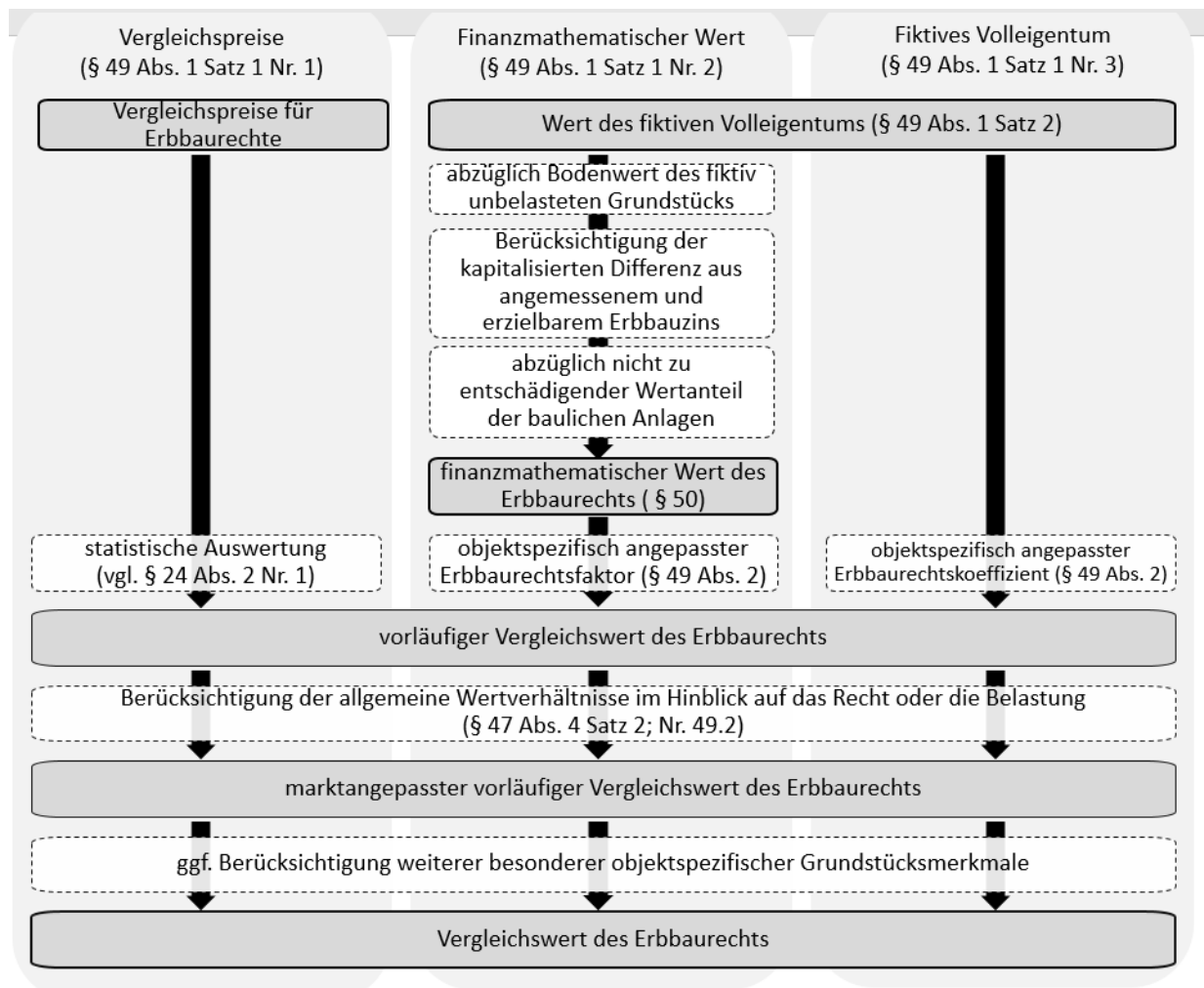
### **Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück)**

- 48.1 Zu den zu berücksichtigenden vertraglichen Vereinbarungen zählen insbesondere
- die Höhe des vereinbarten Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungsmöglichkeiten,
  - die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
  - eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung für die baulichen Anlagen,
  - die Regelungen zum Heimfall.
- 48.2 Werteeinflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen sind in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (wie z. B. fehlende Wertsicherungsklauseln, der Ausschluss der Anpassung des Erbbauzinses oder sonstige besondere vertragliche Bindungen wie z. B. Bau- und Nutzungsbeschränkungen, Begrenzung der Beleihbarkeit des Erbbaurechtes), soweit sie nicht anderweitig bereits berücksichtigt wurden.
- 48.3 Fehlt eine Wertsicherungsklausel, kann aufgrund des Kaufkraftschwunds bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) bestehen.
- 48.4 Soweit ein Grundstück bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bebaut war, ist zu prüfen, ob dieser Umstand ggf. durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt wurde.

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

- 49.1 Die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtsfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind an die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls anzupassen (objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient).
- 49.2 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert identisch. Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht nach § 47 Absatz 4 Satz 2 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise oder der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor bzw. der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtskoeffizient die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht nach § 47 Absatz 4 Satz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Dies entspricht der Vorgehensweise nach § 7 Absatz 2.

49.3 Für die Bewertung des Erbbaurechtes stehen nachfolgende Verfahrensvarianten des Vergleichswertverfahrens zur Verfügung.



**Zu § 50 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts)**

- 50.1 Ist ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar, kann es sachgerecht sein, hilfsweise zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
- 50.2 Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der wirtschaftliche Vor- oder Nachteil für den Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich ergibt, wenn der tatsächlich gezahlte Erbbauzins von dem Erbbauzins, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre, abweicht. Dies betrifft insbesondere Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden, weil hier eine Anpassung des Erbbauzinses in der Regel nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, nicht aber entsprechend der Entwicklung der Bodenwerte erfolgen kann.
- 50.3 Nach dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde lagen.
- 50.4 Für Beispielrechnungen zur Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts siehe Anhang G.

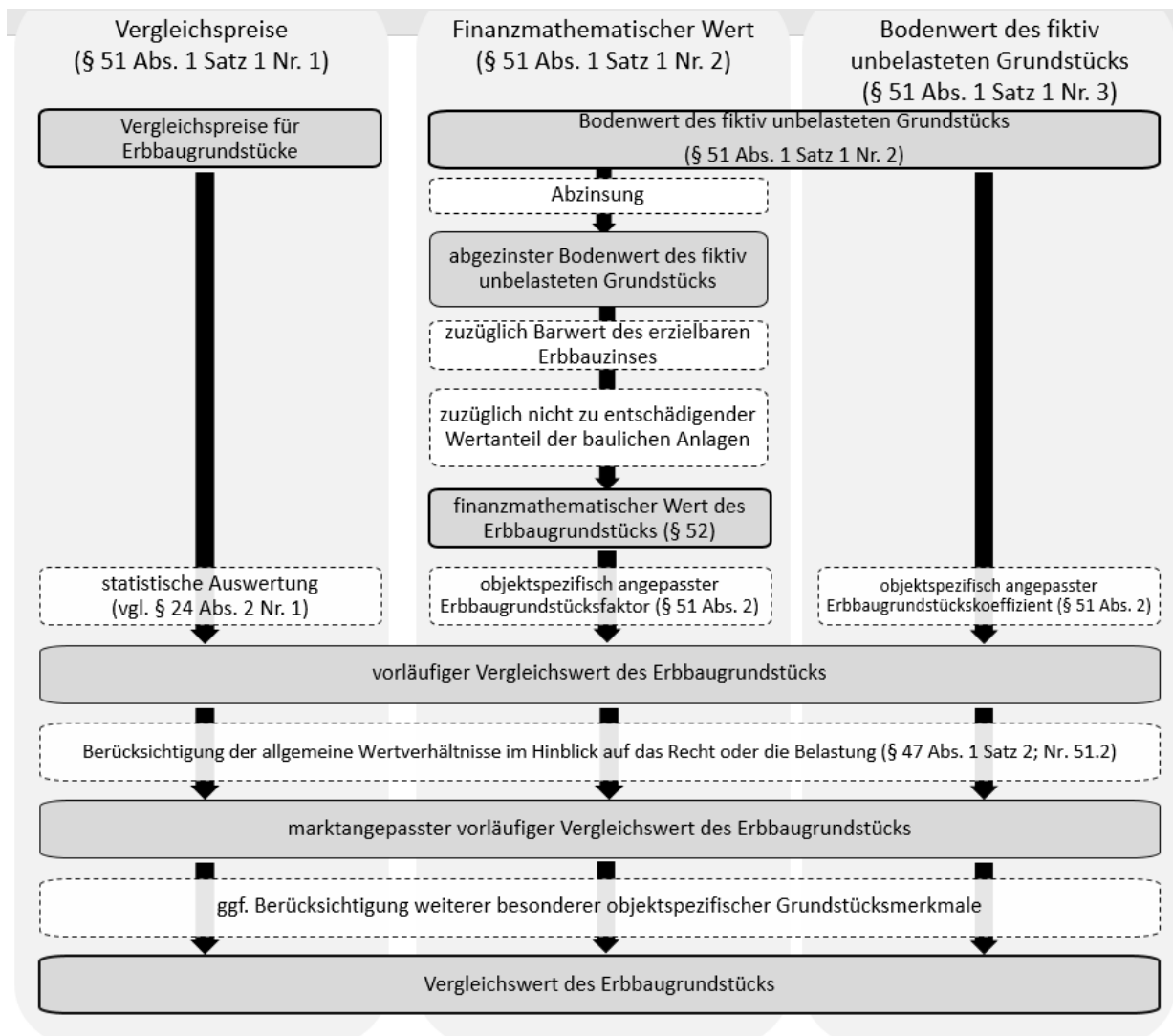


- 50.(2).1 Für die Kapitalisierung nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kommen der Liegenschaftszinssatz, der angemessene Erbbauzinssatz oder ein anderer geeigneter Zinssatz in Betracht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.
- 50.(2).2 Soweit die Modellkonformität dem nicht entgegensteht, können für die nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Variante 2 ausnahmsweise mögliche Kapitalisierung unterschiedliche Zinssätze verwendet werden. Die Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins kann aus der Differenz der jeweiligen Barwerte ermittelt werden.
- 50.(2).3 Der nach § 50 Absatz 2 Satz 2 nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen aus dem auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Wert des fiktiven Volleigentums bei Vertragsablauf unter Abzug des Bodenwerts des fiktiv unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Dabei ist die verbleibende Restnutzungsdauer der baulichen Anlage bei Vertragsablauf zugrunde zu legen. Der Abzinsung ist der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts zugrunde zu legen.
- 50.(2).4 Für die Ermittlung des nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen gelten die Grundsätze zur Verfahrenswahl nach § 6; ggf. sind abweichende Regelungen des Erbbaurechtsvertrags zu berücksichtigen.
- 50.(2).5 Der Abzinsung nach § 50 Absatz 2 Satz 2 kann grundsätzlich der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum zugrunde gelegt werden.
- 50.(2).6 In den Fällen, bei denen die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer des Gebäudes übersteigt, ist dies in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

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

- 51.1 Die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaugrundstücksfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten sind an die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls anzupassen (objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient).
- 51.2 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert identisch. Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf die Belastung durch das Erbbaurecht nach § 47 Absatz 1 Satz 1 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise oder der objektspezifisch angepasste Erbbaugrundstücksfaktor bzw. der objektspezifisch angepasste Erbbaugrundstückskoeffizient die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf die Belastung durch das Erbbaurecht nach § 47 Absatz 1 Satz 1 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Dies entspricht der Vorgehensweise nach § 7 Absatz 2.
- 51.3 Der gewöhnliche Geschäftsverkehr kann dadurch geprägt sein, dass regelmäßig die Erbbauberechtigten als Käufer von Erbbaugrundstücken auftreten.

51.4 Für die Bewertung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) stehen nachfolgende Vorgehensweisen zur Verfügung:



### Zu § 52 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks)

- 52.1 Zur Ermittlung des nach § 52 Absatz 2 Satz 2 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen siehe Nummer 50.(2).3 und 50.(2).4.
- 52.2 Bei der Wertermittlung sind für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors zugrunde liegen.
- 52.3 Für die Kapitalisierung und Abzinsung nach § 52 Absatz 2 kommen der Liegenschaftszinssatz, der angemessene Erbbauzinssatz oder ein anderer geeigneter Zinssatz in Betracht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.
- 52.4 Für Beispielrechnungen zur Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts siehe Anhang G.

### Zu § 53 (Übergangsregelungen)

- 53.(1) § 53 Absatz 1 stellt klar, dass es für die zeitliche Anwendung der ImmoWertV nicht auf den Wertermittlungstichtag, sondern auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ankommt. Für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab dem

1. Januar 2022 ist die geltende ImmoWertV anzuwenden. Auf § 10 Absatz 2 wird verwiesen.

- 53.(2) Die Übergangsregelung in § 53 Absatz 2 zur Gesamt- und Restnutzungsdauer trägt dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31. Dezember 2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4) in Kraft gesetzt sein soll. Die Regelung ermöglicht es, zur Vermeidung mehrfacher Modelländerungen bis zum 31. Dezember 2024 von den Vorgaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer in § 12 Absatz 5 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 und 2 abzuweichen. Auf § 10 Absatz 2 wird verwiesen.

#### **Zu § 54 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)**

Keine Anmerkungen

**Zu Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer)**

Die Modellansätze der Anlage 1 für die Gesamtnutzungsdauer stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

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

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

II.2 Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

Die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad nach Anlage 2 Tabelle 2 kommt dann in Frage, wenn detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, so dass Anlage 2 Tabelle 1 nicht anwendbar ist. In diesem Fall kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

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

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

- II.4 Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer können entweder
- die Formel nach Anlage 2 Nummer II.2 unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 Tabelle 3 vorgegebenen Werte für die Variablen a, b und c oder
  - die Tabellen a bis e unter der nachfolgenden Nummer II.9 angewendet werden.
- II.5 Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.
- II.6 In den Tabellen b bis f sind für die in Anlage 1 ausgewiesenen Gesamtnutzungsdauern in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 Nummer I ermittelten Modernisierungspunktzahl auf Grundlage der Formel nach Anlage 2 Nummer II.2 Restnutzungsdauern für Wohngebäude im Falle von Modernisierungen angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

**Tabelle b: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

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

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



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

<b>GND</b>	<b>Modernisierungspunkte</b>																				
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>80</b>																					
<b>Gebäude-</b> <b>alter</b>	<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>																				
<b>68</b>	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
<b>69</b>	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
<b>70</b>	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
<b>71</b>	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
<b>72</b>	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
<b>73</b>	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
<b>74</b>	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
<b>75</b>	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
<b>76</b>	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
<b>77</b>	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
<b>78</b>	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
<b>79</b>	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
<b>80</b>	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

**Tabelle c: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren**

<b>GND</b>	<b>Modernisierungspunkte</b>																				
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Gebäudealter</b>	<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>																				
<b>0</b>	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>1</b>	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
<b>2</b>	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
<b>3</b>	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
<b>4</b>	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
<b>5</b>	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
<b>6</b>	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
<b>7</b>	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	54	54	54
<b>8</b>	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53	53
<b>9</b>	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	52	52	52	53	53	53
<b>10</b>	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	51	51	52	52	52	52	52
<b>11</b>	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	51	51	52	52	52	52
<b>12</b>	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	50	50	51	51	52	52	52
<b>13</b>	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	48	48	48	49	49	50	50	51	51	51	51
<b>14</b>	46	46	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47	48	48	49	49	50	50	51	51	51
<b>15</b>	45	45	45	45	45	45	45	45	45	46	46	47	47	47	48	49	49	50	51	51	51
<b>16</b>	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	47	48	48	49	50	50	50	50
<b>17</b>	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	45	45	46	46	47	48	49	49	50	50	50
<b>18</b>	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	44	45	45	46	47	47	48	49	50	50	50
<b>19</b>	41	41	41	41	41	41	42	42	42	43	43	44	45	45	46	47	48	49	49	49	49
<b>20</b>	40	40	40	40	40	40	41	41	41	42	43	43	44	45	46	46	47	48	49	49	49
<b>21</b>	39	39	39	39	39	39	40	40	41	41	42	43	43	44	45	46	47	48	49	49	49

GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>60</b>																					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
<b>22</b>	38	38	38	38	38	38	39	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	47	48	48	48
<b>23</b>	37	37	37	37	37	37	38	39	39	40	41	42	42	43	44	45	46	47	48	48	48
<b>24</b>	36	36	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	48	48
<b>25</b>	35	35	35	35	35	36	36	37	38	39	40	40	41	42	43	44	45	47	48	48	48
<b>26</b>	34	34	34	34	34	35	36	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	47	47
<b>27</b>	33	33	33	33	33	34	35	36	36	37	38	39	40	41	42	44	45	46	47	47	47
<b>28</b>	32	32	32	32	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	46	47	47	47
<b>29</b>	31	31	31	31	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	42	43	44	45	47	47	47
<b>30</b>	30	30	30	30	30	31	32	33	35	36	37	38	39	40	41	43	44	45	46	46	46
<b>31</b>	29	29	29	29	30	31	32	33	34	35	36	37	39	40	41	42	44	45	46	46	46
<b>32</b>	28	28	28	28	29	30	31	32	33	35	36	37	38	39	41	42	43	45	46	46	46
<b>33</b>	27	27	28	28	28	29	30	32	33	34	35	36	38	39	40	42	43	44	46	46	46
<b>34</b>	26	26	27	27	27	28	30	31	32	33	35	36	37	39	40	41	43	44	45	45	45
<b>35</b>	25	25	26	26	27	28	29	30	32	33	34	36	37	38	40	41	42	44	45	45	45
<b>36</b>	24	24	25	25	26	27	29	30	31	33	34	35	37	38	39	41	42	44	45	45	45
<b>37</b>	23	23	24	24	25	27	28	29	31	32	33	35	36	38	39	40	42	43	45	45	45
<b>38</b>	22	22	23	24	24	26	27	29	30	32	33	34	36	37	39	40	42	43	45	45	45
<b>39</b>	21	21	22	23	24	25	27	28	30	31	33	34	35	37	38	40	41	43	44	44	44
<b>40</b>	20	20	21	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	37	38	40	41	43	44	44	44
<b>41</b>	19	19	20	21	23	24	26	27	29	30	32	33	35	36	38	39	41	43	44	44	44
<b>42</b>	18	18	19	21	22	24	25	27	29	30	31	33	34	36	38	39	41	42	44	44	44
<b>43</b>	17	17	19	20	21	23	25	26	28	30	31	33	34	36	37	39	41	42	44	44	44
<b>44</b>	16	16	18	19	21	23	24	26	28	29	31	32	34	35	37	39	40	42	44	44	44

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

**Tabelle d: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren**

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

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

<b>GND</b>	<b>Modernisierungspunkte</b>																				
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>50</b>																					
<b>Gebäude- alter</b>	<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>																				
<b>45</b>	9	9	11	12	14	16	18	19	21	22	24	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
<b>46</b>	8	8	10	12	14	16	17	19	21	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
<b>47</b>	8	8	10	12	14	15	17	19	20	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
<b>48</b>	8	8	10	12	14	15	17	19	20	22	23	25	26	28	29	31	32	34	35	35	35
<b>49</b>	8	8	10	12	13	15	17	18	20	22	23	25	26	27	29	31	32	34	35	35	35
<b>50</b>	8	8	9	11	13	15	17	18	20	21	23	24	26	27	29	30	32	34	35	35	35



**Tabelle e: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren**

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

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

**Tabelle f: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren**

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

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

### Zu Anlage 3 (Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)

III.1 Anlage 3 enthält – in Anlehnung an die II. BV - Modellansätze für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Modellansätze beruhen nicht auf empirischen Daten, sondern sollen für die Gutachterausschüsse handhabbare Ansätze für Bewirtschaftungskosten vorgeben, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. Die in Anlage 3 angegebenen Modellansätze sind abschließend.

III.2 Abweichend von der II. BV wird auf eine Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit verzichtet, da ältere Gebäude vielfach modernisiert wurden und dies in der Wertermittlung bereits mit einer verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt wird. Daher wird nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüberhinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Damit gilt dieser Wert für alle Gebäude unabhängig von ihrer Bezugsfertigkeit. Mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

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

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

III.4 Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 und 3, § 28 Absatz 2 Nummer 5 und Absatz 5 sowie § 41 Absatz 2 II. BV) die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung für das Jahr 2023.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100)*	77,1
Verbraucherpreisindex Oktober 2022 (2020 = 100)*	113,5

\*Der Verbraucherpreisindex für Deutschland wird in regelmäßigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Mit der Veröffentlichung für den Berichtsmonat Januar 2023 am 22. Februar 2023 erfolgte die Umstellung von der bisherigen Basis 2015 auf das Basisjahr 2020. Dementsprechend ist der hier errechnete Wert für die Verwaltungskosten 2023 in Höhe von 339 € nur anwendbar, wenn der Stichtag des Liegenschaftszinssatzes nach dem 22. Februar 2023 liegt. Andernfalls ist der Ansatz für die Verwaltungskosten 2023 in Höhe von 344 € zu verwenden, der auf der Grundlage der Indexwerte auf der Basis 2015 wie nachfolgend dargestellt berechnet wurde:

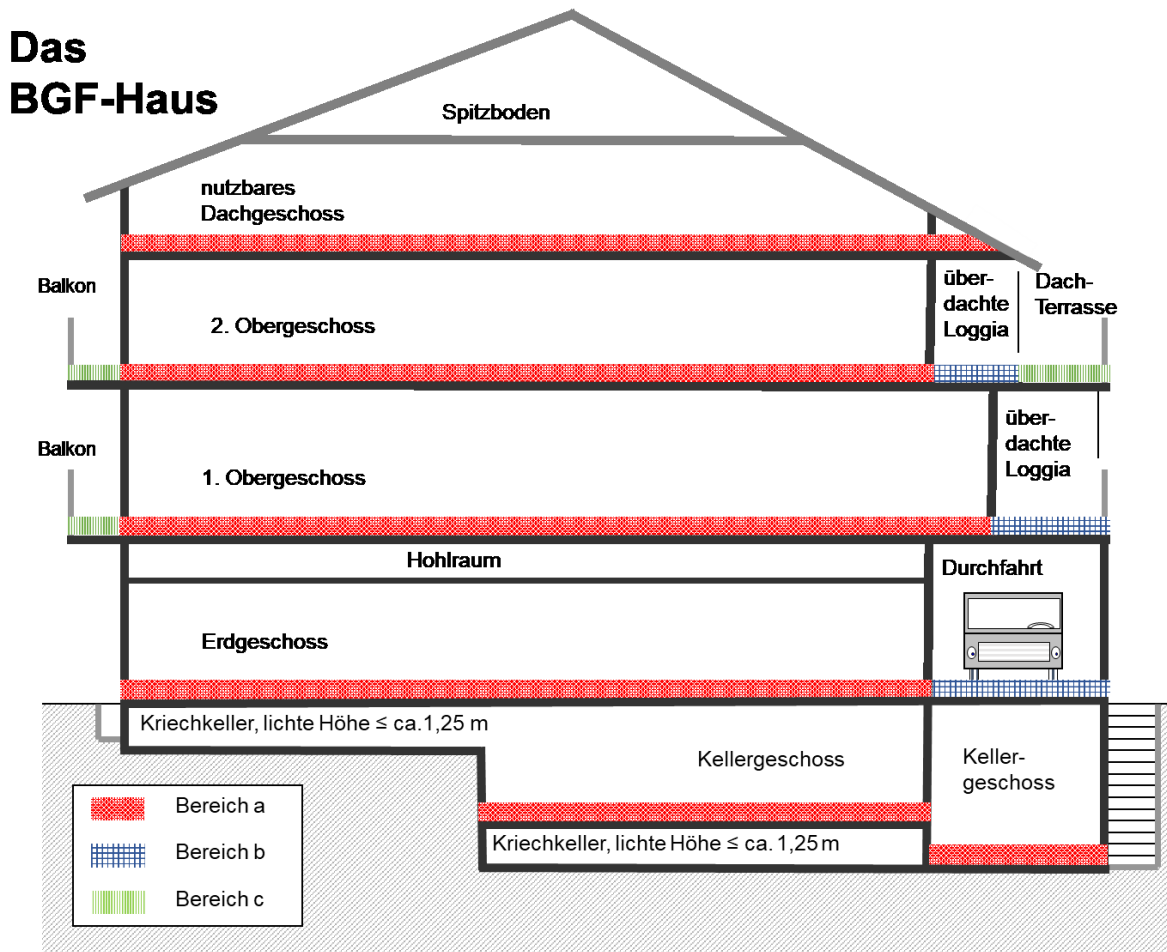
$$230 \text{ €} \times \frac{122,2}{81,6} = 344,44 \text{ €} \rightarrow \text{gerundet } 344 \text{ €}.$$

$$\begin{aligned} \text{Verwaltungskosten 2023} &= \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2022}}{\text{Index Oktober 2001}} \\ &= 230 \text{ €} \times \frac{113,5}{77,1} = 338,59 \text{ €} \end{aligned}$$

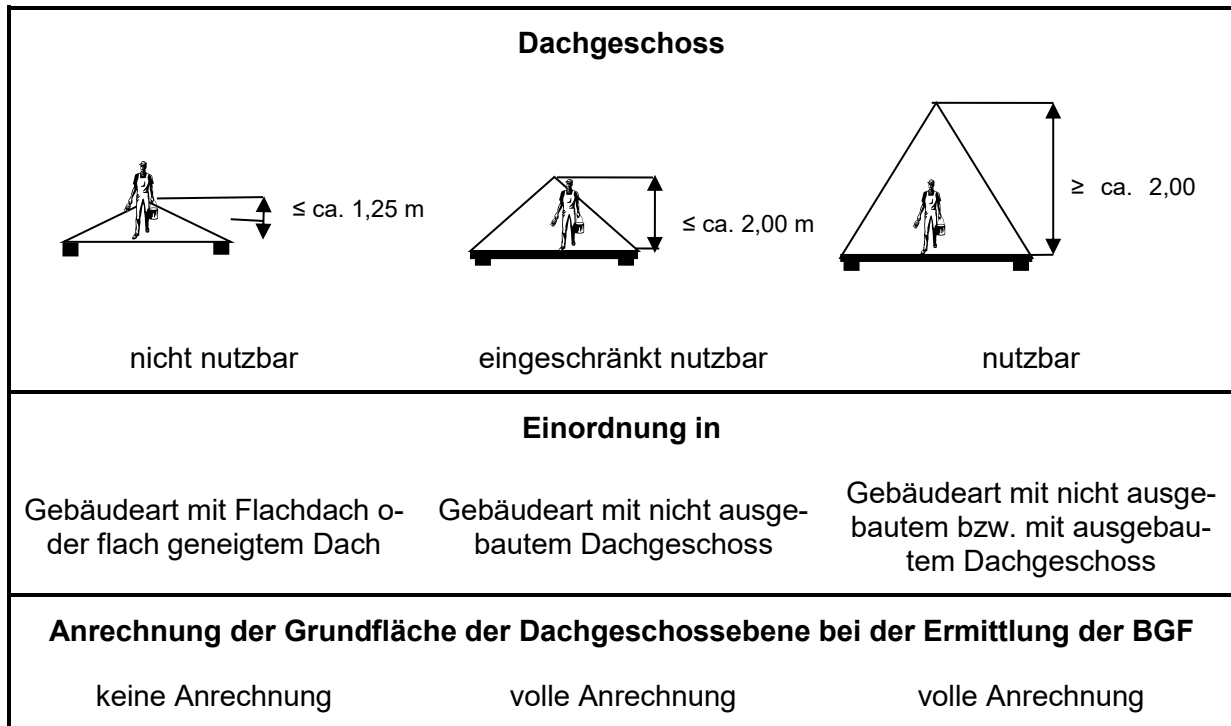
Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro auf den Betrag von 339 € gerundet.

### Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

- IV.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.
- IV.(I).2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer I). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde.
- IV.(I).3 Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer I.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung:

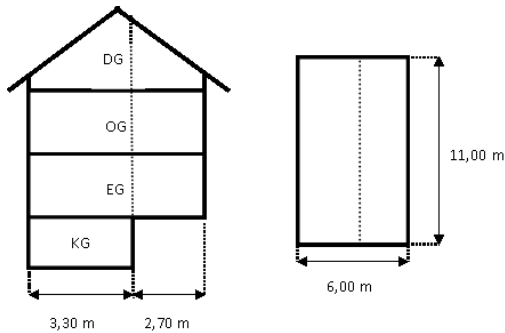


IV.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer I.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:



IV.(I).5 Die Mischkalkulation nach Anlage 4 Nummer I.3 Absatz 5 verdeutlicht folgende Beispielrechnung:

a) Mischkalkulation zur Ermittlung der Herstellungskosten bei teilweiser Unterkellerung



**Gebäudedaten**

Reihenendhaus  
 teilweise unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss  
 Standardstufe 3

**Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010**

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

unterkellertes Gebäudeteil

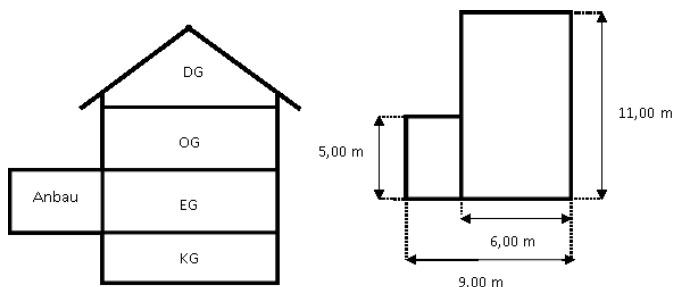
Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m<sup>2</sup>  
 BGF: 4 Ebenen x 36,3 m<sup>2</sup> = 145,2 m<sup>2</sup>

nicht unterkellertes Gebäudeteil

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

**145,2 m<sup>2</sup> BGF x 785 €/m<sup>2</sup> BGF + 89,1 m<sup>2</sup> BGF x 865 €/m<sup>2</sup> BGF = 191.053 €**  
 Herstellungskosten: **190.000 €**

b) Mischkalkulation zur Ermittlung der Herstellungskosten eines nicht unterkellerten Anbaus



**Gebäudedaten**

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

**Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010**

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m <sup>2</sup> BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1.105 €/m <sup>2</sup> BGF
-------------------------	------	--------------------------	--	------	----------------------------

Gebäude (ohne Anbau)

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

Anbau

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

<b>264 m<sup>2</sup> BGF x 785 €/m<sup>2</sup> BGF + 15 m<sup>2</sup> BGF x 1.105 €/m<sup>2</sup> BGF = 223.815 €</b> Herstellungskosten: <b>225.000 €</b>
---

- IV.(II) Die Ordnungsnummern innerhalb der einzelnen Tabellen in Anlage 4 Nummer II entsprechen unverändert den Ordnungsnummern der Anlage 1 der früheren Sachvertrichtlinie vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2021 B1). Dies vermeidet bis zur geplanten Aktualisierung der NHK einen zusätzlichen Umstellungsaufwand für die Praxis. Die davon abweichende Nummerierung der Tabellenüberschriften ist den Anforderungen förmlicher Rechtssetzung geschuldet.
- IV.(III).1 Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 Nummer III ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.
- IV.(III).2 Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.
- IV.(III).3 Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:



Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

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

a) Gebäudearten nach Anlage 4 Nummer III.1 bis III.7 und III.9

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

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

Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

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

Einfamilienhaus freistehend

Gebäudeart: 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Anlage 4 Tabelle III. 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden: 50% Teppichbelag und 50% Parkett.

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

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>192 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>138 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>101 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>46 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>59 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Heizung	$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>81 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<b>41 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>880 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

## **Zu Anlage 5 (Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks)**

Der Katalog ist nicht abschließend. Allerdings sind zusätzliche Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks nur dann zu führen, wenn sie zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks zwingend erforderlich sind und die aufgeführten Merkmale dazu nicht ausreichend sind. Das könnte z. B. der Fall sein, wenn in der BauNVO neue Gebietskategorien eingeführt werden.

Die Abkürzungen für die Grundstücksmerkmale sind zu verwenden, wenn diese z. B. in einer Bruchstrichdarstellung verkürzt dargestellt werden sollen.

Beispiele:

**250 B SB**  
**MI GFZ 1,2**

**50 B ebf**  
**WA EFH o t40 f800**

## Anhang A (zu Nummer 12.(6).2): Modellbeschreibung

### A.1 Allgemeines

Die Modellbeschreibung im Sinne des § 12 Absatz 6 besteht aus

- der Darstellung des Ergebnisses und
- der Beschreibung des Modells.

Sie erfolgt insbesondere zur Prüfung der Eignung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 9 Absatz 1) und zur modellkonformen Verwendung der Daten (§ 10 Absatz 1).

Die nachstehenden Erläuterungen stellen keine Druckvorlage bzw. Muster für eine Modellbeschreibung dar. Sie konkretisieren und beschreiben die in § 12 Absatz 6 genannten Anforderungen und geben Beispiele, wie entsprechende Angaben vorgenommen werden können. Ferner werden Hinweise gegeben, wie die ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Ergebnisse) dargestellt werden können. Die sachgerechte Umsetzung und Darstellung erfolgt durch die Gutachterausschüsse.

Die beispielhafte Darstellung der Ergebnisse und der Beschreibung des Modells kann auf die weiteren sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 12 Absatz 1 übertragen werden.

Die Anforderungen an die Darstellung der Ergebnisse der Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie an die Beschreibung des Modells gehen aus der Abbildung 1 hervor.

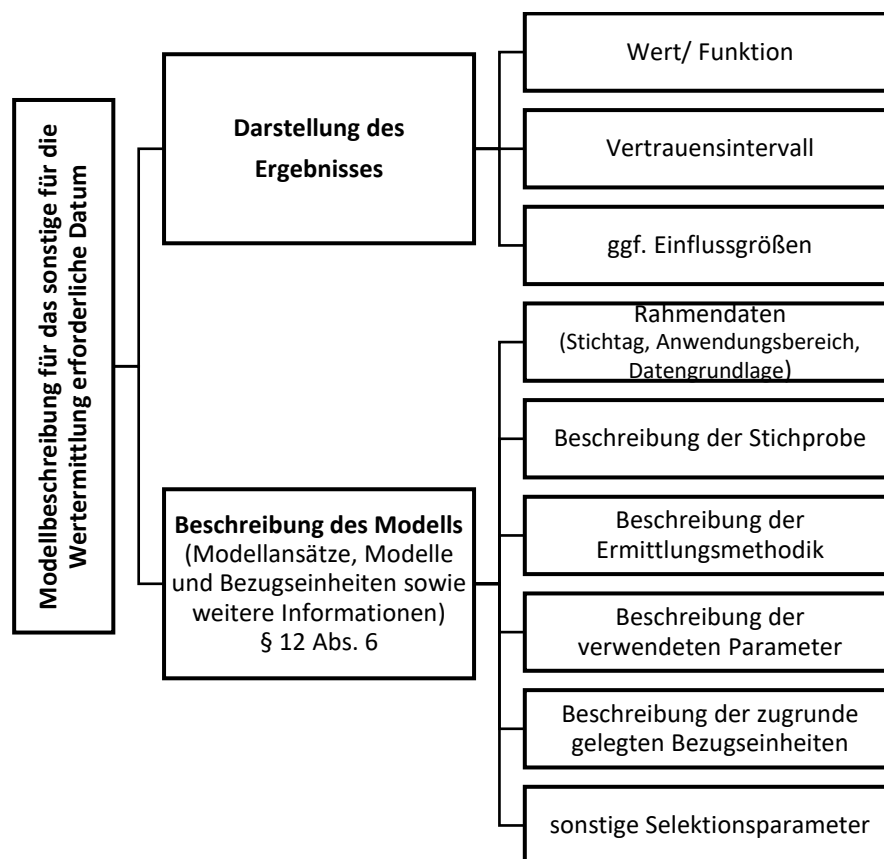


Abbildung 1: Anforderungen an die Darstellung der Ergebnisse und die Modellbeschreibung

## A.II Darstellung des Ergebnisses – Beispiel Liegenschaftszinssatz

Das Ergebnis der Ermittlung eines sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Datums kann ein einzelner Wert sein oder auch die Funktion eines Wertes in Abhängigkeit von auf das Ergebnis wirkenden Einflussgrößen.

### A.II.1 Darstellung des Ergebnisses als Wert

<p><b>Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in dem Bereich der Stadt XX:</b></p> <p>Vertrauensintervall (95%): 1,9% bis 2,2%                  Stichtag: 1. Januar 2020</p> <p>Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht.</p> <p>Die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<b>2,1%</b>
--	-------------

### A.II.2 Darstellung des Ergebnisses als Funktion

<p><b>Schätzfunktion für den Liegenschaftszinssatz (LZ) für Mehrfamilienhäuser in dem Bereich der Stadt XX:</b></p> $\widehat{LZ} = 11,398 - 1,896 \times \ln(\text{RND}) - 0,037 \times 60,0$
<p><b>Schätzfunktionen für das Vertrauensintervall (95%) des Liegenschaftszinssatzes:</b></p> <p><math>\widehat{LZ}_{\text{untere Grenze}} = 10,355 - 2,196 \times \ln(\text{RND}) - 0,043 \times 60,0</math>  <math>\widehat{LZ}_{\text{obere Grenze}} = 12,442 - 1,595 \times \ln(\text{RND}) - 0,032 \times 60,0</math></p> <p><b>Stichtag:</b> 31. Dezember 2022</p> <p>Der Stichtag kann auf einen beliebigen Zeitpunkt innerhalb des Zeitraumes der Kauffälle der Stichprobe umgerechnet werden. Die Zahl 60,0 entspricht hier der Anzahl der Monate vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2022. Der Stichtag des Ergebnisses wird in diesem Beispiel zum 31.12.2022 festgelegt.</p> <p>Die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.</p>

### A.II.3 Einflussgrößen

Die festgestellten Abhängigkeiten der Zielgröße Liegenschaftszinssatz von den Einflussgrößen sind textlich beschreibend, graphisch oder tabellarisch anzugeben. Dies darf nur erfolgen, wenn die Einflüsse signifikant sind. Aus diesen Einflüssen können auch Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden, die dann wiederum als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht werden können. Auf eine beispielhafte Darstellung für die Ergebnisse von Umrechnungskoeffizienten wird hier verzichtet.

#### a) Beispiel für eine beschreibende Darstellung:

Die Auswertung der geeigneten Kaufpreise zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat lediglich einen Einfluss der Restnutzungsdauer und des Kaufzeitpunktes ergeben. Andere Einflüsse konnten nicht festgestellt werden. Es konnten nachfolgende Abhängigkeiten festgestellt werden:

- Der Liegenschaftszinssatz liegt um x %-Punkte höher, wenn der Wertermittlungstichtag um x Monate vor dem Stichtag liegt.
- Der Liegenschaftszinssatz liegt um x %-Punkte niedriger, wenn die Restnutzungsdauer sich gegenüber einem Ausgangswert um 1 Jahr verlängert.

**b) Beispiel für graphische Darstellungen mit Beschreibung:**

**Zeitlicher Einfluss:**

Der zeitliche Einfluss wird mit der Variablen "Monate seit dem 01.01.2018" beschrieben. Das erlaubt die Verwendung einer Datumsvariablen mit einer quantitativen Skalierung. Das Kaufdatum z. B. "18.07.2022" entspricht dann dem Variablenwert ca. 54,6 Monate.

Der Einfluss der Zeit hat sich mit einem Korrelationskoeffizienten von -0,52 (Vertrauensintervall 95%: -0,58 bis -0,46) als signifikant ergeben.

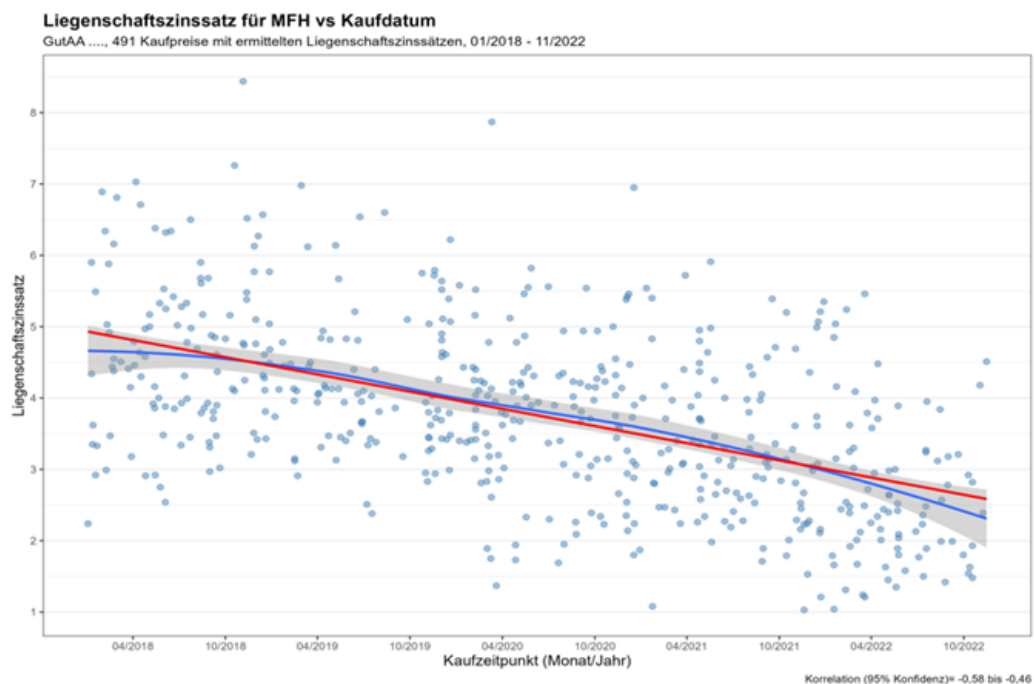


Abbildung 2: Effekt auf den Liegenschaftszinssatz: „Zeitlicher Einfluss“

**Einfluss der Restnutzungsdauer:**

Die Restnutzungsdauer (RND) wurde als quantitative Variable in das Modell eingeführt. Allerdings ist der Zusammenhang mit dem Liegenschaftszinssatz nicht linear. Um eine Annäherung an einen linearen Zusammenhang zu erreichen, wird der Wert für die Restnutzungsdauer mit LN(Restnutzungsdauer) logarithmiert (natürlicher Logarithmus zur Basis e).

Der Einfluss von LN (Restnutzungsdauer) auf den Liegenschaftszinssatz ist mit einem Korrelationskoeffizienten von -0,44 (Vertrauensintervall 95% = - 0,50 bis - 0,37) signifikant.

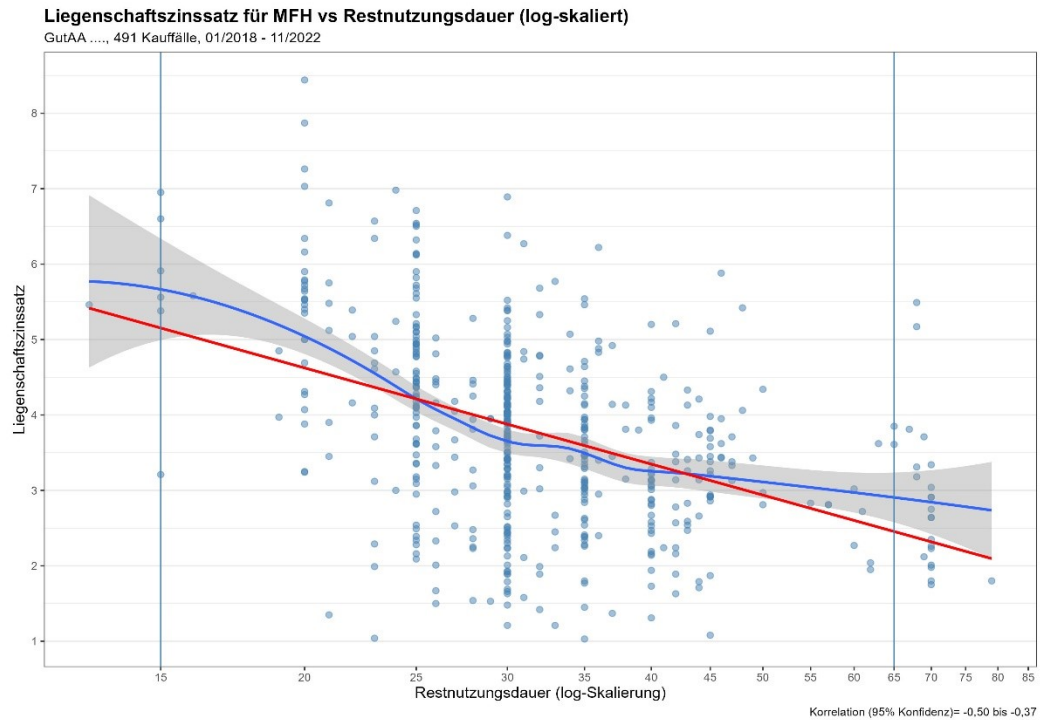


Abbildung 3: Effekt auf den Liegenschaftszinssatz: „Restnutzungsdauer“

### A.III Beschreibung des Modells

#### A.III.1 Beschreibung des Modells am Beispiel des Liegenschaftszinssatzes

##### a) Rahmendaten

Die Angaben zu den Rahmendaten (insbesondere Stichtag, Anwendungsbereich) sind anzugeben, sofern sie nicht bereits beim Ergebnis dargestellt sind.

Die Angaben zu den Rahmendaten können noch weitere Erläuterungen zur Darstellung des Ergebnisses enthalten.

Element	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)													
Stichtag	Der Stichtag, auf den sich der Liegenschaftszins bezieht, ist anzugeben. (§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).	01.01.XXXX (Jahresbeginn), 01.07.XXXX (Jahresmitte), etc. oder Da es sich um einen funktionalen Zusammenhang (z. B. Regressionsformel) handelt, kann der Stichtag innerhalb des Zeitraumes, in dem die Kaufpreise der Stichprobe liegen, festgelegt werden.													
Sachlicher Anwendungsbereich	Der Teilmarkt bzw. die Grundstücksart auf den bzw. die sich der Liegenschaftszins bezieht ist zu beschreiben.	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="663 595 903 640">Merkmal</th> <th data-bbox="911 595 1393 640">Ausprägung (beispielhaft)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="663 640 903 730">Nutzung / Grundstücksart:</td> <td data-bbox="911 640 1393 730">Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 730 903 819">Restnutzungsdauer:</td> <td data-bbox="911 730 1393 819">15 – 70 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 819 903 954">Zahl der Wohnungen in dem Objekt:</td> <td data-bbox="911 819 1393 954">3 bis 50 Wohneinheiten</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 954 903 1032">jährlicher Reinertrag:</td> <td data-bbox="911 954 1393 1032">10.000 € bis 1,8 Mio. €</td> </tr> </tbody> </table>	Merkmal	Ausprägung (beispielhaft)	Nutzung / Grundstücksart:	Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %	Restnutzungsdauer:	15 – 70 Jahre	Zahl der Wohnungen in dem Objekt:	3 bis 50 Wohneinheiten	jährlicher Reinertrag:	10.000 € bis 1,8 Mio. €			
Merkmal	Ausprägung (beispielhaft)														
Nutzung / Grundstücksart:	Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %														
Restnutzungsdauer:	15 – 70 Jahre														
Zahl der Wohnungen in dem Objekt:	3 bis 50 Wohneinheiten														
jährlicher Reinertrag:	10.000 € bis 1,8 Mio. €														
Räumlicher Anwendungsbereich	Es ist darzustellen, für welchen räumlichen Bereich der Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde. Dabei kann die Region benannt werden oder der räumliche Bereich durch ein Bodenwertniveau beschrieben werden.	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="663 1055 903 1099">Merkmal</th> <th data-bbox="911 1055 1393 1099">Ausprägung (beispielhaft)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="663 1099 903 1144">Stadt:</td> <td data-bbox="911 1099 1393 1144">X</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 1144 903 1189">Einwohner:</td> <td data-bbox="911 1144 1393 1189">170.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 1189 903 1234">Fläche:</td> <td data-bbox="911 1189 1393 1234">103 km<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 1234 903 1279">Zentralität:</td> <td data-bbox="911 1234 1393 1279">Oberzentrum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 1279 903 1368">Besonderheiten:</td> <td data-bbox="911 1279 1393 1368">Universitätsstadt, Metropolregion Nordwest</td> </tr> </tbody> </table>	Merkmal	Ausprägung (beispielhaft)	Stadt:	X	Einwohner:	170.000	Fläche:	103 km <sup>2</sup>	Zentralität:	Oberzentrum	Besonderheiten:	Universitätsstadt, Metropolregion Nordwest	Landkreis Y, dörfliche Lagen mit einem Bodenrichtwert ≤ 50 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Ausprägung (beispielhaft)														
Stadt:	X														
Einwohner:	170.000														
Fläche:	103 km <sup>2</sup>														
Zentralität:	Oberzentrum														
Besonderheiten:	Universitätsstadt, Metropolregion Nordwest														
Datengrundlage	Es sind die verwendeten Datengrundlagen zu beschreiben. Die Bezugsquelle und der Bezugszeitraum sind dabei ggf. anzugeben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</li> <li>- Mietpreissammlung des Gutachterausschusses</li> <li>- Mietspiegel Stadt X 2022</li> </ul>													



**b) Beschreibung der Stichprobe**

Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)	
<p>Zur Stichprobenbeschreibung gehören stets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Anzahl der Kauffälle,</li> <li>- der Zeitraum, aus dem die Kauffälle stammen und</li> <li>- das dazugehörige Bodenwertniveau.</li> </ul> <p>Einflussgrößen sind stets in der Stichprobenbeschreibung anzugeben.</p> <p>Als weitere Kenngrößen der Stichprobe können – sofern nicht bereits beim sachlichen Anwendungsbereich erläutert – insbesondere Mittelwerte/Mediane und Spannen für die wesentlichen Grundstücksmerkmale (beim Liegenschaftszinssatz insb. Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzflächen und Nettokaltmiete) angegeben werden.</p> <p>Hinweis: Die Angaben legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Werteinfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben.</p>	Merkmal / Kenngröße	Ausprägung (beispielhaft): <b>Median</b> (Minimum, Maximum)
	Anzahl der Beobachtungen:	665 Kauffälle
	Zeitraum der Beobachtungen:	Januar 2020 bis Dezember 2022
	Mittlerer Bodenwert:	<b>550 €/m<sup>2</sup></b> (200 €/m <sup>2</sup> - 780 €/m <sup>2</sup> )
	Mittlere Restnutzungsdauer:	<b>47 Jahre</b> (10 Jahre - 75 Jahre)
	Mittlerer jährlicher Reinertrag:	<b>38.000 €</b> (20.000 € - 70.000 €)
	Mittlere monatliche Nettokaltmiete:	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b> (6,50 €/m <sup>2</sup> - 14,80 €/m <sup>2</sup> )
Mittlere Anzahl der Wohneinheiten:	<b>7</b> (3 - 20)	
Mittlere Wohn-/Nutzfläche:	<b>846 m<sup>2</sup></b> (528 m <sup>2</sup> - 20.157 m <sup>2</sup> )	

**c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik**

Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
<p>Darzustellen und zu beschreiben sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Grundsätze der Ermittlungsmethodik,</li> <li>- das gewählte statistische Verfahren nach § 12 Abs. 4 ImmoWertV einschließlich Extremwertbereinigung.</li> </ul>	<p><b>Grundsätze der Ermittlungsmethodik, z. B.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Liegenschaftszinssatz wurde auf der Basis der entsprechend der Erfassungsrichtlinie von den örtlich zuständigen Geschäftsstellen erfasst und als geeignet gekennzeichneten Kauffälle ermittelt.</li> <li>- Die in der Stichprobe verwendeten Einzelliegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens durch iterative Berechnungen nach der Formel unter Nummer 21.(2) ermittelt.</li> <li>- Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert.</li> </ul> <p>Statistisches Verfahren, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Liegenschaftszinssatz wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssatz als Medianwert ermittelt.</li> </ul>

	<p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels multipler linearer Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:</i></li><li>- ...</li></ul> <p>Extremwertbereinigung, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ausreißer wurden mithilfe der Boxplot-Methode identifiziert und nicht weiterverwendet,</li><li>- Fehlende Werte wurden durch den mittleren Wert imputiert,</li><li>- Kauffälle mit fehlerhaften Angaben wurden nicht verwendet.</li></ul>
--	---

d) **Verwendete Parameter und Bezugseinheiten**

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Es ist darzustellen, ob z. B. Kauffälle mit boG in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind und welche Wertansätze für die Bereinigung des Kaufpreises gewählt wurden.</p>	<p>Es wurden nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale herangezogen.</p> <p>oder</p> <p>Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Folgende Wertansätze wurde dabei zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Der Wert des Sondernutzungsrechtes an Pkw-Stellplätzen wurde vom Kaufpreis abgezogen.</i></li> <li>- <i>War kein Wert für das Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplätzen bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Kaufpreise für Pkw-Stellplätze pauschale Ansätze verwendet.</i></li> </ul>
Bewirtschaftungskosten	<p>Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.</p> <p>Durch den Gutachterausschuss ist anzugeben, wie mit vorhandenen Spielräumen bspw. mit Einstellplätzen zu verfahren ist.</p>	<p>Bewirtschaftungskosten bezogen auf den Kaufzeitpunkt</p> <p>Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.</p>
Bezugseinheit	<p>Die Bezugseinheit, auf den sich das sonstige für die Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, ist anzugeben. Da Liegenschaftszinssätze dimensionslos sind, entfällt die Angabe.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Bezugseinheit ist insbesondere für Vergleichsfaktoren relevant (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV).</p>	
Bodenwert	<p>Es ist zu beschreiben, welche Methodik zur Ermittlung des Bodenwertes verwendet wurde.</p>	<p>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet)</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Die Gesamtnutzungsdauer ist entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV in der Anlage 1 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.</p>	<p>nach Anlage 1 ImmoWertV</p> <p>Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre</p>

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
Grundstücksgröße	Es ist zu beschreiben, ob und wie wirtschaftliche Einheiten, mehrere Flurstücke, private Zuwege etc. in die Grundstücksgröße eingeflossen sind.	<p>Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.</p> <p>oder</p> <p>Private Zufahrtsstraßen werden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.</p>
Reinertrag	Es ist zu beschreiben, wie aus dem Rohertrag der Reinertrag ermittelt wurde.	Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Dabei sind die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV und das Gebäudealter heranzuziehen sowie die Modernisierungspunkte nach Anlage 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Da die Anlage 2 ImmoWertV das Modell für Wohngebäude bestimmt, sind bei Nicht-Wohngebäuden Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer vorzunehmen.	<p>Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV.</p> <p>Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.</p> <p>oder</p> <p>Bei Modernisierungen erfolgt die Schätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2 Nr. 1.2 ImmoWertV.</p> <p>oder</p> <p>Die Restnutzungsdauer wird auch für gemischt genutzte Grundstücke entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.</p>
Rohertrag	Es sind die Mietansätze zur Ermittlung des Rohertrages zu beschreiben.	<p>Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten.</p> <p>Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Wohnungsmiete/Gewerbemiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht.</p>

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
Wohn-/ Nutzfläche	Die Ermittlungsmethodik (Ermittlungsvorschrift und/oder Herkunft) für die Wohn- und Nutzflächen ist zu beschreiben.	<p>nach Mieterliste</p> <p>oder</p> <p>innenliegende Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung</p> <p>oder</p> <p>Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.</p> <p>oder</p> <p>Wohn- und Nutzflächen werden anhand von Gebäudeparametern berechnet.</p>

**e) Ggf. sonstige Selektionsparameter zur Bestimmung der Stichprobe mit geeigneten Kaufpreisen**

Element	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung etc.)
Selektionskriterien für die Stichprobe	Angabe über die weiteren Selektionskriterien der Stichprobe, sofern erforderlich.	weitere Eingrenzungen aufgrund bestimmter Prüfgrößen

**A.III.2 Beschreibung des Modells am Beispiel Sachwertfaktor**

**a) bis c) Rahmendaten, Beschreibung der Stichprobe und der Ermittlungsmethodik**

Die Ausführungen zu Nummer A.III.1.a bis c sowie e gelten entsprechend.

**d) Verwendete Parameter und Bezugseinheiten**

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung)
Alterswertminderungsfaktor	Der anzusetzende Alterswertminderungsfaktor ist durch § 38 ImmoWertV abschließend vorgegeben.	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.
Außenanlagen	Es ist zu beschreiben, wie der Wert der Außenanlagen angesetzt wurde.	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 4 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. <i>oder</i> Terrassen, auch wenn diese überdacht sind, sind im wertmäßigen Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.
Baupreisindex	Das Basisjahr für den Baupreisindex ist anzugeben.	Baupreisindex (Basisjahr 2015) <i>oder</i> Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 –Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Es ist darzustellen, ob Kauffälle mit boG in die Ermittlung des Sachwertfaktors eingeflossen sind und welche Wertansätze für die Bereinigung des Kaufpreises gewählt wurden.	Es wurden nur Kaufpreise ohne boG herangezogen. <i>oder</i> Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der boG bereinigt. Folgende Wertansätze wurden dabei zugrunde gelegt: - ...
Bezugseinheit	Die Bezugseinheit, auf den sich das sonstige für die Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, ist anzugeben. Da Sachwertfaktoren dimensionslos sind, entfällt die Angabe.  Anmerkung: Die Bezugseinheit ist insbesondere für Vergleichsfaktoren relevant (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV).	
Bodenwert	Es ist zu beschreiben, welche Methodik zur Ermittlung des Bodenwertes verwendet wurde.	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet)

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung)																				
Bruttogrundfläche (BGF)	Es ist zu erläutern, auf welcher Grundlage die Bruttogrundfläche ermittelt wurde.	<p>Die Angaben zu den Bruttogrundflächen wurden dem städtischen Geoinformationssystem entnommen.</p> <p>oder</p> <p>Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.</p>																				
Garagen und Stellplätze	Es ist zu beschreiben, in welcher Art und Weise Garagen und Stellplätze wertmäßig berücksichtigt wurden.	<p>Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>oder</p> <table border="1" data-bbox="794 869 1385 1644"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="794 869 1385 972">pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18m<sup>2</sup> bis 24 m<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <th data-bbox="794 972 946 1234">Garagentyp</th> <th data-bbox="946 972 1082 1234">Fertigaragen</th> <th data-bbox="1082 972 1233 1234">Garage in Massivbauweise</th> <th data-bbox="1233 972 1385 1234">individuelle Garage (Massivbauweise mit besonderen Ausführungen)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="794 1234 946 1413">Standardstufe nach Anlage 4 ImmoWertV</td> <td data-bbox="946 1234 1082 1413">3</td> <td data-bbox="1082 1234 1233 1413">4</td> <td data-bbox="1233 1234 1385 1413">5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="794 1413 946 1547">Gesamtnutzungsdauer</td> <td data-bbox="946 1413 1082 1547">50 Jahre</td> <td data-bbox="1082 1413 1233 1547">60 Jahre</td> <td data-bbox="1233 1413 1385 1547">70 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="794 1547 946 1644">pauschaler Wertansatz</td> <td data-bbox="946 1547 1082 1644">6.000 €</td> <td data-bbox="1082 1547 1233 1644">12.000 €</td> <td data-bbox="1233 1547 1385 1644">18.000 €</td> </tr> </tbody> </table>	pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18m <sup>2</sup> bis 24 m <sup>2</sup>				Garagentyp	Fertigaragen	Garage in Massivbauweise	individuelle Garage (Massivbauweise mit besonderen Ausführungen)	Standardstufe nach Anlage 4 ImmoWertV	3	4	5	Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	60 Jahre	70 Jahre	pauschaler Wertansatz	6.000 €	12.000 €	18.000 €
pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18m <sup>2</sup> bis 24 m <sup>2</sup>																						
Garagentyp	Fertigaragen	Garage in Massivbauweise	individuelle Garage (Massivbauweise mit besonderen Ausführungen)																			
Standardstufe nach Anlage 4 ImmoWertV	3	4	5																			
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	60 Jahre	70 Jahre																			
pauschaler Wertansatz	6.000 €	12.000 €	18.000 €																			

Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung)												
Gebäudestandard	Die Eingruppierung der Kauffälle in die Gebäudestandardstufe ist zu erläutern.	<p>Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.</p> <p>oder</p> <p>Die Eingruppierung erfolgt vorrangig gemäß Anlage 4 ImmoWertV oder nach der folgenden Orientierungshilfe:</p> <table border="1" data-bbox="794 510 1385 1413" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für Einfamilienhäuser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Standardstufe 2: (einfach)</td> <td style="padding: 5px;">normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td style="padding: 5px;">normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Standardstufe 4: (gehoben)</td> <td style="padding: 5px;">überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Standardstufe 5: (stark gehoben)</td> <td style="padding: 5px;">hochwertige Bauausführung</td> </tr> </tbody> </table>	Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für Einfamilienhäuser		Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung	Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995	Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995	Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005	Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung
Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für Einfamilienhäuser														
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung													
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995													
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995													
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005													
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung													
Gebäudeherstellungskosten	Die zugrunde gelegten Gebäudeherstellungskosten sind anzugeben.	<p>NHK 2010</p> <p>oder</p> <p>Für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile erfolgt kein Wertansatz.</p>												
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer ist entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV in der Anlage 1 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.	<p>nach Anlage 1 ImmoWertV</p> <p>Einfamilienhäuser = 80 Jahre</p>												



Parameter	Beschreibung	Beispiele (zur Definition, Umsetzung, Darstellung)
Grundstücksgröße	Es ist zu beschreiben, ob und wie wirtschaftliche Einheiten, mehrere Flurstücke, private Zuwege etc. in die Grundstücksgröße eingeflossen sind.	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt. <i>oder</i> Private Zufahrtsstraßen werden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.
Regionalfaktor	Es ist zu angeben, welcher Regionalfaktor verwendet wurde.	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt ...
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Dabei sind die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV und das Gebäudealter heranzuziehen sowie die Modernisierungspunkte nach Anlage 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Da die Anlage 2 ImmoWertV das Modell für Wohngebäude bestimmt, sind bei Nicht-Wohngebäuden Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer vorzunehmen.	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt. <i>oder</i> Bei Modernisierungen erfolgt die Schätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2 I Nr. 2 ImmoWertV. <i>oder</i> Die Restnutzungsdauer wird auch für gemischt genutzte Grundstücke entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.

**Anhang B (zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Kapitalisierung**

Der Berechnung der nachfolgenden Werte liegt folgende Formel (vgl. § 34 Abs. 1) zugrunde:

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

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







**Anhang C (zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Abzinsung**

Der Berechnung der nachfolgenden Werte liegt folgende Formel (vgl. § 34 Abs. 3) zugrunde:

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

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









## **Anhang D (zu Nummer 47.12 Buchstabe a): Zur Wertermittlung beim Nießbrauch und bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form des Wohnungsrechts**

### **D.1 Grundsätze**

- D.1.1 Die Wertermittlung im Zusammenhang mit dem Wohnungsrecht und dem Nießbrauch erfolgt nach gleichen Grundätzen. Der Nießbrauch ist das umfassendere Recht, da der Berechtigte in der Regel alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen kann, während das Wohnungsrecht im Wesentlichen nur die Wohnnutzung zum Gegenstand hat; diese unterschiedliche Reichweite der Rechte ist sowohl hinsichtlich der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile sowie dem Marktverhalten sachgerecht zu berücksichtigen.
- D.1.2 Beim Nießbrauch und beim Wohnungsrecht sind die jeweiligen dinglichen und ggf. weiteren schuldrechtlichen Vereinbarungen zu beachten. Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist daher zu klären, ob ein Recht befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich, eingeräumt wurde und wer die Kosten und ggf. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen.
- D.1.3 Wohnungsrecht und Nießbrauch sind regelmäßig an das Leben des Berechtigten gebunden. Für natürliche Personen erfolgt deshalb die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren. Bei mehreren Berechtigten ist der Leibrentenbarwertfaktor für Verbindungsrenten anzusetzen. Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.
- D.1.4 Als Leibrenten werden periodische Zahlungen (z. B. monatlich oder jährlich) bezeichnet, die bis zum Lebensende des Berechtigten erfolgen. Als Kalkulationsgrundlage von Leibrenten dienen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren), die auf Grundlage der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt werden. Die Leibrentenbarwertfaktoren sind der jeweils am Wertermittlungstichtag aktuellen Veröffentlichung „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen. Für den Ansatz von Leibrentenbarwertfaktoren ist die jeweilige Zahlungsweise (insbesondere monatlich und jährlich vorschüssig sowie nachschüssig) maßgeblich.
- D.1.5 Es ist zu beachten, dass die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Leibrentenbarwertfaktoren die Lebenserwartung einschließlich der jeweiligen Überlebenswahrscheinlichkeit berücksichtigen. Ein gesonderter Ansatz der Wahrscheinlichkeit, dass der Berechtigte seine statistisch ermittelte Lebenserwartung überschreitet, ist daher nicht vorzunehmen. Mit Ausnahme von Alter und Geschlecht bleiben hierbei die persönlichen Lebensumstände der Berechtigten unberücksichtigt. Dies gilt auch für ein zwischen Wertermittlungstichtag und dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erfolgtes Ableben.
- D.1.6 Bei der Ermittlung des Wertes eines mit einem Wohnungsrecht oder einem Nießbrauch belasteten Grundstücks orientiert sich der Kapitalisierungszinssatz in der Regel an dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Der Kapitalisierung mit dem Liegenschaftszinssatz liegt die Annahme von jährlich nachschüssigen Zahlungsströmen zugrunde. In diesen Fällen ist daher ein jährlich nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor anzusetzen.

D.I.7 Bei der Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechtes oder des Nießbrauchs kann entsprechend der tatsächlichen Zahlungsströme (z. B. Mieten) ein monatlich vor-schüssiger Leibrentenbarwertfaktor sachgerecht sein. Dafür ist ein geeigneter Zinssatz zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

## **D.II Wert des mit Wohnungsrecht bzw. Nießbrauch belasteten Grundstücks**

D.II.1 Die Wertermittlung des mit einem Wohnungsrecht oder einem Nießbrauch belasteten Grundstücks erfolgt insbesondere ausgehend vom Wert eines fiktiv unbelasteten Grundstücks durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile.

Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht ergibt sich insbesondere aus

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

Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus den kapitalisierten Vor- und Nachteilen für den Grundstückseigentümer über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

D.II.2 Vor allem bei selbst genutzten Objekten, wie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, insbesondere verbunden mit einer kurzen verbleibenden Dauer der Belastung durch das Recht kann der Wert des belasteten Objektes durch Abzinsung des sich nach Ablauf der Belastung ergebenden Wertes über die verbleibende Dauer der Belastung ermittelt werden. Dabei wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

D.II.3 Die Übernahme der üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten ist werterhöhend beim belasteten Grundstück zu berücksichtigen, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt wurden. Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

## **D.III Wert des Wohnungsrechts bzw. des Nießbrauchs**

D.III.1 Die Wertermittlung eines Wohnungsrechts oder eines Nießbrauchs erfolgt insbesondere durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile.

D.III.2 Die Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem

- beim Wohnungsrecht aus den ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten oder Pachten;
- beim Nießbrauch aus den aus dem Grundstück zustehenden Erträgen und
- ggf. in der Ersparnis weiterer Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete oder Pacht berücksichtigt wurden (z. B. Bewirtschaftungskosten).

D.III.3 Die Unkündbarkeit und – sofern das Wohnungsrecht unentgeltlich vereinbart wurde – auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale insbesondere des Wohnungsrechts und können sich werterhöhend auswirken.

D.III.4 Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer des Rechts.

- D.III.5 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Berechtigten zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden. Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

#### D.IV Beispielrechnungen zum Nießbrauch

Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung zum Nießbrauch. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

##### D.IV.1 Fallbeschreibung Eigentumswohnung

Wertermittlungsstichtag	15.08.2023
Art der Belastung	Unentgeltlicher Nießbrauch
Berechtigte	Frau - Alter 76 Jahre
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	11.000 €/Jahr

##### Kosten und Lasten

- Die Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32); dazu gehören neben den Kosten der ordentlich Unterhaltung (§ 1041 BGB) kraft vertraglicher Vereinbarung auch die Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen und somit die vollen Instandhaltungskosten.

Folgende Kostenansätze sind zu berücksichtigen (§ 32 i.V.m. Anlage 3)

– Verwaltungskosten	373 €/Jahr
– Instandhaltungskosten: 12,20 €/m <sup>2</sup>	1.708 €/Jahr
– Mietausfallwagnis: 2 Prozent des Rohertrags	220 €/Jahr

- Tragung von Lasten (§ 1047 BGB): Gemäß vertraglicher Vereinbarung trägt die Berechtigte auch die außergewöhnlichen öffentlichen Lasten (z.B. Erschließungsbeiträge nach BauGB).

– Hier: keine Kosten zu erwarten
----------------------------------

- Weitere Kosten und Lasten fallen nicht an.

<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>30 Jahre</b>
--------------------------	-----------------

Restnutzungsdauer (30 Jahre) > Lebenserwartung (12,44 Jahre)  
(Sterbetafel 2019/21)

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> der fiktiv unbelasteten Eigentumswohnung	<b>320.000 €</b>
--	------------------

##### Kapitalisierungszinssätze (Nr. D.I.6)

– für die belastete Eigentumswohnung	3,5%
– für das Recht	3,0%

##### Leibrentenbarwertfaktor (Sterbetafel 2019/21)

– für die belastete Eigentumswohnung	9,204
--------------------------------------	-------

(Zinssatz 3,5%; jährlich nachschüssig; $a_y = \ddot{a}_y - 1 = 10,204 - 1$ )	
– für das Recht (Zinssatz 3,0%; monatlich vorschüssig; $^{(12)}\ddot{a}_y = 10,066$ )	10,066

**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

– Wert des belasteten Grundstücks: <b>Abschlag</b> im Hinblick auf den Nießbrauch für die belastete Eigentumswohnung (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl.. auch Nr. 47.5)	15%
– Wert des Rechts: <b>Zu-/ Abschlag</b> im Hinblick auf den Nießbrauch (§ 47 Abs. 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	+/- 0%

**Weitere Annahmen:**

– keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
– keine weiteren wirtschaftlichen Vor- und Nachteile

**D.IV.2 Beispielrechnung: Wert der mit einem Nießbrauch belasteten Eigentumswohnung**

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> der fiktiv unbelasteten Eigentumswohnung	<b>320.000 €</b>
--	------------------

**Werteinfluss des Rechts**

▪ **wirtschaftlicher Nachteil des Nießbrauchs für den Wohnungseigentümer**

entgangene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	11.000 €/Jahr	
Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig)	x 9,204	
Barwert der entgangenen Nettokaltmiete	-	101.244 €

▪ **wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für den Wohnungseigentümer**

Entfall von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten	373 €/Jahr	
- Instandhaltungskosten	+ 1.708 €/Jahr	
- Mietausfallwagnis	+ 220 €/Jahr	
Summe der Bewirtschaftungskosten	= 2.301 €	
Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig)	x 9,204	
Barwert der Bewirtschaftungskosten	+	21.178 €
Entfall von Lasten (§ 1047 BGB) sowie weiterer Kosten und Lasten	+	0 €
▪ ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/-	0 €

<b>Vorläufiger Verfahrenswert der belasteten Eigentumswohnung</b>	<b>= 239.934 €</b>
---	--------------------

<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	x 0,15	
---	--------	--

<b>Abschlag</b> im Hinblick auf den Nießbrauch für die belastete Eigentumswohnung (§ 47 Abs. 1 Satz2; vgl. auch Nr. 47.5)	-	<b>35.990 €</b>
---	---	-----------------

<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert der belasteten Eigentumswohnung</b>	<b>= 203.944 €</b>
--	--------------------

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
--	-----	-----

<b>Verfahrenswert der belasteten Eigentumswohnung</b>	<b>= 203.944 €</b>
---	--------------------

<b>Verkehrswert der belasteten Eigentumswohnung</b>	<b>204.000 €</b>
---	------------------

### D.IV.3 Beispielrechnung: Wert des Nießbrauchs

#### Wert des Rechts für die Berechtigte

- **wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für die Berechtigte**

Entfall der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete		11.000 €/Jahr	
Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	<b>x</b>	10,066	
			= 110.726 €

- **wirtschaftlicher Nachteil des Nießbrauchs für die Berechtigte**

Tragung von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten			
- Verwaltungskosten		373 €/Jahr	
- Instandhaltungskosten	<b>+</b>	1.708 €/Jahr	
- Mietausfallwagnis	<b>+</b>	220 €/Jahr	
Summe der Bewirtschaftungskosten		= 2.301 €	
Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	<b>x</b>	10,066	
			- 23.162 €
Tragung von Lasten (§ 1047 BGB) sowie weiterer Kosten und Lasten			- 0 €
▪ ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile			+/- 0 €

**Vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs** = **87.564 €**

**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:**  
im Hinblick auf den Nießbrauch (§ 47 Abs. 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5) +/- 0 €

**Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs** = **87.564 €**

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0 €

**Verfahrenswert des Nießbrauchs** = **87.564 €**

**Wert des Nießbrauchs** **88.000 €**

## **Anhang E (zu Nummer 47.12 Buchstabe b): Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und weiteren beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten**

### **E.I Grundsätze**

E.I.1 Rechte, die Gegenstand von Grunddienstbarkeiten sind, welche zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks begründet wurden, können auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten einer bestimmten Person bestellt werden. Hingegen können nicht alle beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auch als Grunddienstbarkeit eingetragen werden (vgl. zum Wohnungsrecht Anhang D). Bei Grunddienstbarkeiten wird das begünstigte Grundstück auch als herrschendes und das belastete Grundstück auch als dienendes Grundstück bezeichnet.

E.I.2 Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist zu klären, ob ein Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen. Auch die Höhe der vom Berechtigten zu erbringenden Leistungen können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind in der Regel zeitlich unbefristet.

E.I.3 Die Art und der Umfang der Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ergeben sich aus der Grundbucheintragung (Abteilung II) und der zu den Grundakten gehörenden Eintragungsbewilligung.

E.I.4 Zur Bewertung des belasteten Grundstücks bei Grunddienstbarkeiten und bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten können insbesondere zu berücksichtigen sein:

- eine verringerte bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Gesamtgrundstücks,
- Geruchs- und Lärmimmissionen,
- eine für die Begründung der Dienstbarkeit vereinbarte Entschädigung etwa in Form einer wiederkehrenden Leistung oder eines Einmalbetrages oder
- sonstige Beeinträchtigungen wie etwa ein Betretungsrecht zum Zwecke der Instandhaltung, Wartung oder ggf. Erweiterung von Leitungen.

Dabei ist zu beachten, dass sich Dienstbarkeiten insbesondere bei Wege- und Leitungsrechten häufig nur auf Teilflächen des belasteten Grundstücks beziehen, gleichwohl aber Auswirkungen auf das Gesamtgrundstück haben.

Eine Wertminderung des belasteten Grundstücks kann auch dann gegeben sein, wenn keine tatsächliche Einschränkung der baulichen oder sonstigen Nutzung vorliegt (z. B. Unterfahmung).

Bei Leitungsrechten sind zusätzlich insbesondere folgende Einflussgrößen für die Bewertung zu berücksichtigen:

- die Leitungsart,
- die Größe und Lage des Schutzstreifens.



Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Eine Doppelberücksichtigung ist auszuschließen.

E.I.5 Bei Grunddienstbarkeiten können zur Bewertung des begünstigten Grundstücks u.a. zu berücksichtigen sein:

- eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigten Grundstücks,
- eine für die Begründung der Dienstbarkeit vereinbarte Entschädigung etwa in Form einer wiederkehrenden Leistung oder eines Einmalbetrages,
- die Übernahme von üblicherweise vom Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragenden Aufwendungen durch den Berechtigten.

E.I.6 Die Höhe der Entschädigung kann sich orientieren:

- an der angemessenen Bodenwertverzinsung der von dem Recht betroffenen Fläche,
- am Nutzen der betroffenen Fläche für den Inhaber des Rechtes oder
- an den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben.

Die Entschädigung kann als Einmalzahlung oder Rente vereinbart sein. Im Falle einer Rentenzahlung sind, bei vorhandener Wertsicherungsklausel, Anpassungsmöglichkeiten zu prüfen.

## **E.II Wert des mit einer Grunddienstbarkeit oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belasteten Grundstücks**

E.II.1 Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch das Recht abziehen.

E.II.2 Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Einschätzung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt.

E.II.3 Die zu erzielende Rente ist zu kapitalisieren und werterhöhend zu berücksichtigen.

E.II.4 Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

## **E.III Wert des durch eine Grunddienstbarkeit begünstigten Grundstücks**

E.III.1 Bei der Bewertung des durch ein Wege- oder Leitungsrecht begünstigten Grundstücks ist zu berücksichtigen, dass Vorteile durch das Recht bereits im marktgerechten vorläufigen Verfahrenswert enthalten sein können (z. B. durch die Berücksichtigung des Entwicklungszustands „baureifes Land“).

E.III.2 Die zu zahlende Rente sowie ggf. weitere mit der Dienstbarkeit in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen.

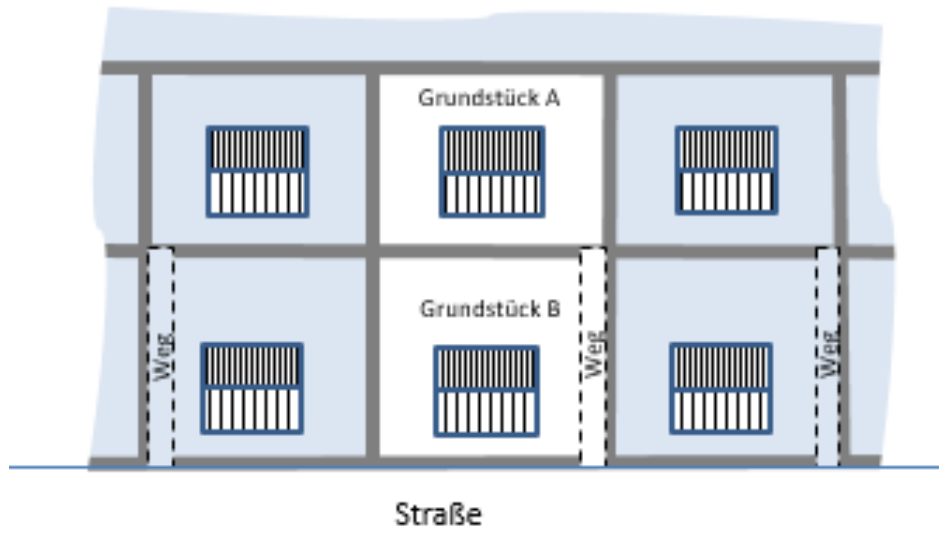
E.III.3 Der Wertvorteil des begünstigten Grundstücks ist im Allgemeinen nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks.

E.III.4 Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

## E.IV Beispielrechnungen zum Wegerecht

Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung zum Wegerecht. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

### E.IV.1 Fallbeschreibung



Wertermittlungsstichtag	15.02.2023
Art der Belastung	Zeitlich unbefristetes Wegerecht

#### Begünstigtes Grundstück A

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert unter Berücksichtigung <b>des wirtschaftlichen Vorteils</b> des Wegerechts für das begünstigte Grundstücks (vgl. Nrn. 47.4 bzw. III.1)	300.000 €
Kapitalisierungszinssatz	3%*
<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</b> im Hinblick auf das Wegerecht für das begünstigte Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	+/- 0

#### Belastetes Grundstück B

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	310.000 €
Ausübungsbereich des Wegerechts	75 m <sup>2</sup>
Wegerente am Wertermittlungsstichtag jährlich vorschüssig, wertgesichert	300 €/ Jahr
Kosten für die Unterhaltung des Weges am Wertermittlungsstichtag (trägt der Eigentümer des begünstigten Grundstücks)	150 €/ Jahr
Bodenrichtwert	200 €/m <sup>2</sup>

Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der Beeinträchtigung des Grundstücks (die Wertminderung bezieht sich auf die belastete Teilfläche) -> Einschätzung für dieses Beispiel: erhebliche und dauerhaft starke Einschränkung	70%
Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung des belasteten Grundstücks	keine
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	3%*
<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag</b> im Hinblick auf das Wegerecht für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	5%

**Weitere Annahmen:**

- keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- keine weiteren wirtschaftlichen Vor- und Nachteile

**E.IV.2 Beispielrechnung: Wert des durch ein Wegerecht begünstigten Grundstücks A**

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vorteils des Wegerechts für das begünstigte Grundstücks (vgl. Nrn. 47.4 bzw. E.III.1)	<b>300.000 €</b>
--	------------------

**Werteinfluss des Rechts**

▪ **wirtschaftlicher Nachteil durch das Wegerecht**

Jährliche Rente		300 €	
Kapitalisierungsfaktor bei 3%* und unendlicher Dauer (ewige Rente) = 1 / 0,03	<b>x</b>	33,3333	
<b>Barwert der Wegerechtsrente</b>		-	<b>10.000 €</b>

jährliche Kosten für die Unterhaltung des Weges		150 €	
Kapitalisierungsfaktor bei 3%* und unendlicher Dauer (ewige Rente) = 1 / 0,03	<b>x</b>	33,3333	
<b>Barwert der Kosten für die Unterhaltung des Weges</b>		-	<b>5.000 €</b>

▪ <b>Wirtschaftlicher <u>Vorteil</u> durch das Wegerecht</b> (bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt)	<b>+</b>	<b>0 €</b>
---	----------	------------

▪ <b>ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile</b>	<b>+/-</b>	<b>0 €</b>
--	------------	------------

<b>Vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>285.000 €</b>
--	----------	------------------

<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b> im Hinblick auf das Wegerecht für das begünstigte Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	<b>+/-</b>	<b>0 €</b>
--	------------	------------

<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>285.000 €</b>
---	----------	------------------

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>+/-</b>	<b>0 €</b>
--	------------	------------

<b>Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>285.000 €</b>
--	----------	------------------

<b>Verkehrswert des begünstigten Grundstücks</b>	<b>285.000 €</b>
--	------------------

**E.IV.3 Beispielrechnung: Wert des durch ein Wegerecht belasteten Grundstücks B**

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>	<b>310.000 €</b>
--	------------------

**Werteinfluss der Belastung durch das Recht**

▪ **wirtschaftlicher Nachteil durch das Wegerecht**

Ausübungsbereich des Wegerechts		75 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	<b>x</b>	200 €/m <sup>2</sup>	
erhebliche und dauerhaft starke Einschränkung	<b>x</b>	70%	

<b>Wertminderung durch Beeinträchtigung des Grundstücks (siehe Fallbeschreibung)</b>	-	<b>10.500 €</b>
--	---	-----------------

▪ **wirtschaftlicher Vorteil durch das Wegerecht**

jährliche Rente		300 €	
Kapitalisierungsfaktor bei 3%* und unendlicher Dauer (ewige Rente) = 1 / 0,03	<b>x</b>	33,3333	

<b>Barwert der Wegerechtsrente</b>	<b>+</b>	<b>10.000 €</b>
------------------------------------	----------	-----------------

▪ <b>ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile</b>	<b>+/-</b>	<b>0 €</b>
--	------------	------------

<b>Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>309.500 €</b>
--	----------	------------------

<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	<b>x</b>	0,05	
---	----------	------	--

<b>Abschlag</b> im Hinblick auf das Wegerecht für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	-	15.475 €
---	---	----------

<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>294.025 €</b>
---	----------	------------------

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>+/-</b>	0 €
--	------------	-----

<b>Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>294.025 €</b>
--	----------	------------------

<b>Verkehrswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>294.000 €</b>
--	------------------

\* Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist zu begründen. Er kann sich gegebenenfalls am objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz orientieren. Andere Vorgehensweisen sind möglich.

## **Anhang F (zu Nummer 47.12 Buchstabe c): Zur Wertermittlung beim Überbau und Notweg**

### **F.I Grundsätze**

- F.I.1 Der Überbau (§ 912 BGB) und der Notweg (§ 917 BGB) stellen nachbarrechtliche Beschränkungen des Eigentums dar. Landesrechtliche Vorschriften (z. B. Bauordnungsrecht und Nachbarrecht) sind zu beachten.
- F.I.2 Bei einem Überbau ist in der Regel nicht davon auszugehen, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, in absehbarer Zeit aufgeben wird. Daher ist im Falle einer Verrentung von einer Zeitrente auszugehen, deren Dauer unter Berücksichtigung der Möglichkeit nutzungsdauerverlängernder Investitionen einzuschätzen ist, in begründeten Fällen kann von einer ewigen Rente ausgegangen werden. Demgegenüber besteht ein Notweg in der Regel nur vorübergehend.
- F.I.3 Wenn ein Überbau vom Eigentümer des überbauten Grundstücks zu dulden ist, so ist dieser für den Nutzungsverlust durch eine Geldrente zu entschädigen (Überbaurente) oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Ankauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen (§ 915 Absatz 1 BGB).
- F.I.4 Bei einem Notweg ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks ebenfalls für den Nutzungsverlust durch eine Geldrente zu entschädigen. Es besteht aber keine Abkaufverpflichtung für den Begünstigten des Notwegs.
- F.I.5 Die Überbaurente wird bemessen nach dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche sowie der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts. Maßgeblich sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale zum Zeitpunkt des Überbaus.
- F.I.6 Die Notwegerente wird bemessen nach dem Bodenwert der Notwegefläche sowie der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts. Maßgeblich sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale zum Zeitpunkt der Entstehung des Notwegs.
- F.I.7 Die Verzinsung des Bodenwerts nach Nummer I.6 und I.7 erfolgt mit einem geeigneten Zinssatz, der sich am Liegenschaftszinssatz orientieren kann. Die gesetzlich vorgeschriebene jährlich vorschüssige Zahlungsweise (§ 913 Absatz 2 BGB) ist zu berücksichtigen.
- F.I.8 Eine Anpassung der gesetzlich geregelten Geldrente ist nicht vorgesehen. Daher gleicht der Barwert der Rente die tatsächliche Bodenwertminderung im Zeitverlauf aufgrund von sich ändernden allgemeinen Wertverhältnissen in der Regel nicht mehr aus.

### **F.II Wert des belasteten Grundstücks**

- F.II.1 Bei einem Überbau ergibt sich der Verkehrswert des belasteten (überbauten) Grundstücks in der Regel aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, ohne den überbauten Gebäudeteil, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile (§ 47 Absatz 3 Nummer 1).

Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich insbesondere durch einen Abschlag

- in Höhe des Bodenwerts des durch den Überbau belasteten Grundstücksteils und

- ggf. aufgrund einer eingeschränkten Nutzbarkeit des Restgrundstücks.  
Die wirtschaftlichen Vorteile ergeben sich insbesondere durch Zuschläge
- in Höhe des Barwerts der Überbaurente und
- des abgezinsten Bodenwerts des überbauten Grundstücksteils.

F.II.2 Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

F.II.3 Bei Vorliegen eines Notwegs erfolgt die Wertermittlung analog der Vorgehensweise beim Wegerecht. Wenn das Notwegerecht nur vorübergehend besteht, ist dies zu berücksichtigen.

### **F.III Wert des begünstigten Grundstücks**

F.III.1 Bei der Bewertung des durch einen Überbau oder einen Notweg begünstigten Grundstücks ist zu berücksichtigen, dass Vorteile durch das Recht bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert enthalten sein können (z. B. durch das Maß der baulichen Nutzung).

F.III.2 Bei einem Überbau ergibt sich der Verkehrswert des begünstigten Grundstücks, in der Regel aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des Grundstücks, einschließlich des Gebäudeteils, der über die Grundstücksgrenze gebaut wurde, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile (§ 47 Absatz 3 Nummer 1).

Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich insbesondere durch einen Abschlag

- in Höhe des Barwerts der Überbaurente.

Der wirtschaftliche Vorteil wird in der Regel dadurch berücksichtigt,

- dass der überbaute Gebäudeteil bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert enthalten ist.

F.III.3 Beim Notweg ergibt sich der Verkehrswert des begünstigten Grundstücks in der Regel aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des Grundstücks, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile (§ 47 Absatz 3 Nummer 1).

Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich insbesondere durch einen Abschlag

- in Höhe des Barwerts der Notwegerente.

Der wirtschaftliche Vorteil wird in der Regel bereits im marktangepassten Verfahrenswert berücksichtigt,

- da der Notweg die für eine ordnungsgemäße Benutzung notwendige Verbindung des begünstigten Grundstücks mit dem öffentlichen Weg sichert (§ 917 Absatz 1 BGB).

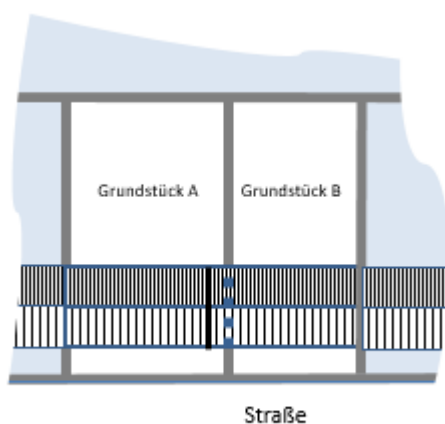
F.III.4 Weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

## F.IV: Beispielrechnungen zum Überbau

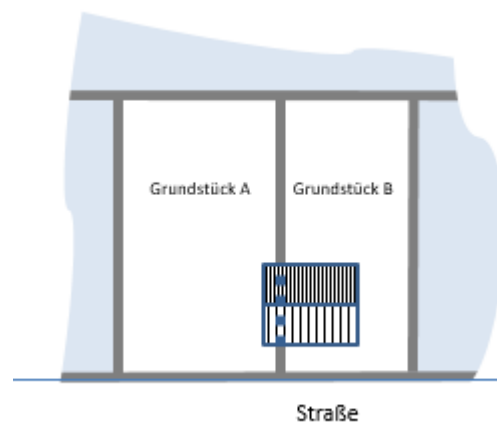
Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung zum Überbau. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

### F.IV.1 Fallbeschreibung

**Fall 1:** Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks gibt den Vorteil des Überbaus nicht auf. Aufgrund nutzungs-dauerverlängernder Investitionen wird von einem dauerhaften Überbau ausgegangen ( $\infty$ ).



**Fall 2:** Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks gibt den Vorteil des Überbaus nach Ablauf der Restnutzungs-dauer des Gebäudes auf (Restnutzungs-dauer = 30 Jahre).



Wertermittlungsstichtag	28.02.2023
Art der Belastung	Befristeter bzw. unbefristeter Überbau

### Begünstigtes Grundstück B

	Fall 1	Fall 2
– Fläche	bebaut, 400 m <sup>2</sup>	
– <b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> unter Berücksichtigung <b>des wirtschaftlichen Vorteils</b> des Überbaus für das begünstigte Grundstück (vgl. Nrn. 47.4 bzw. F.III.1 und F.III.2: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäudeteils der über die Grundstücksgrenze gebaut wurde</li> <li>– ggf. Bodenwerterhöhung durch Überschreiten des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung</li> </ul>	450.000 €	
– Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag bzw. Zuschlag im Hinblick auf den Überbau für das begünstigte Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	+15%	- 5%



**Belastetes Grundstück A (überbautes Grundstück)**

	Fall 1	Fall 2
– Fläche	bebaut, 500 m <sup>2</sup>	unbebaut, 500 m <sup>2</sup>
– <b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungstichtag	600.000 €	200.000 €
– Überbaute Fläche: 3,00 m Breite; 20 m Länge	60 m <sup>2</sup>	
– Bodenwert zum Wertermittlungstichtag	400 €/m <sup>2</sup>	
– Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1973)	65 €/m <sup>2</sup>	
– <b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag</b> im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	10%	5%

**Weitere Annahmen**

– Kapitalisierungszinssatz für die Beispielrechnungen F.IV.3 bis F.IV-6	3%
– Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	5%
– keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
– keine weiteren wirtschaftlichen Vor- und Nachteile	

**F.IV.2 Beispielrechnung: Ermittlung der Überbaurente**

Überbaute Fläche		60 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1973)	x	65 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks A zum Zeitpunkt des Überbaus	=	3.900 €
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	x	5%
<b>Überbaurente, jährlich vorschüssig</b>	<b>=</b>	<b>195 €</b>

**F.IV.3 Beispielrechnung: Wert des durch einen Überbau begünstigten Grundstücks B (Fall 1)**

**marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert** unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vorteils des Überbaus für das begünstigte Grundstück (vgl. Nrn. 47.4 bzw. F.III.1 und F.III.2) **450.000 €**

**Werteinfluss des Rechts**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> des Überbaus</b></li> </ul>			
Überbaurente		195 €/Jahr	
Kapitalisierungsfaktor bei 3% und unendlicher Dauer (ewige Rente) = $1 / 0,03$	<b>x</b>	33,3333	
Barwert der Überbaurente		-	6.500 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirtschaftliche <u>Vorteile</u> durch den Überbau</b> (ist bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt)</li> </ul>			
		+	0 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile</b></li> </ul>			
		+/-	0 €
<b>Vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>		<b>=</b>	<b>443.500 €</b>
<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	<b>x</b>	0,15	
<b>Zuschlag</b> im Hinblick auf den Überbau für das begünstigte Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)		+	66.525 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>		<b>=</b>	<b>510.025 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+/-	0 €
<b>Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>			<b>510.025 €</b>
<b>Verkehrswert des begünstigten Grundstücks</b>			<b>510.000 €</b>

**F.IV.4 Beispielrechnung: Wert des durch einen Überbau begünstigten Grundstücks B (Fall 2)**

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vorteils des Überbaus für das begünstigte Grundstück (vgl. Nrn. 47.4 bzw. III.1)	<b>450.000 €</b>
---	------------------

**Werteinfluss des Rechts**

▪ **wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus**

Überbaurente		195 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 3% und 30 Jahren; jährlich vorschüssig:	<b>x</b>	20,1885

<b>Barwert der Überbaurente</b>	-	3.937 €
---------------------------------	---	---------

▪ **Wirtschaftliche Vorteile durch den Überbau**

(ist bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt)	+	0 €
---	---	-----

▪ <b>ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile</b>	+/-	0 €
--	-----	-----

<b>Vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>	=	<b>446.063 €</b>
--	---	------------------

<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	<b>x</b>	0,05
---	----------	------

<b>Abschlag</b> im Hinblick auf den Überbau für das begünstigte Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	-	22.303 €
---	---	----------

<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks</b>	=	<b>423.760 €</b>
---	---	------------------

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
--	-----	-----

Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks		423.760 €
---	--	-----------

<b>Verkehrswert des begünstigten Grundstücks</b>	<b>424.000 €</b>
--	------------------

**F.IV.5 Beispielrechnung: Wert des durch einen Überbau belasteten Grundstücks A (Fall 1)**

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag	<b>600.000 €</b>
--	------------------

**Werteinfluss der Belastung durch das Recht**

▪ **wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus**

Überbaute Grundstücksfläche		60 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x	400 €/m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche</b>	-	<b>24.000 €</b>
---	---	-----------------

▪ **wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus**

Überbaurente		195 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 3% und unendlicher Dauer (ewige Rente) = 1 / 0,03	x	33,3333

<b>Barwert der Überbaurente</b>	+	<b>6.500 €</b>
---------------------------------	---	----------------

▪ ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/-	<b>0 €</b>
---	-----	------------

<b>Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	=	<b>582.500 €</b>
--	---	------------------

<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</b>	x	0,1
--	---	-----

<b>Abschlag</b> im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	-	<b>58.250 €</b>
---	---	-----------------

<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	=	<b>524.250 €</b>
---	---	------------------

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
--	-----	-----

<b>Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	=	<b>524.250 €</b>
--	---	------------------

<b>Verkehrswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>524.000 €</b>
--	------------------

**F.IV.6 Beispielrechnung: Wert des durch einen Überbau belasteten Grundstücks A (Fall 2)**

<b>marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert</b> des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag	<b>200.000 €</b>
--	------------------

**Werteinfluss der Belastung durch das Recht**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> des Überbaus</b></li> </ul>	
Überbaute Grundstücksfläche	60 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x 400 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche</b>	- 24.000 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>wirtschaftlicher <u>Vorteil</u> des Überbaus</b></li> </ul>	
Überbaurente	195 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 3% und 30 Jahren jährlich vorschüssig	x 20,1885
<b>Barwert der Überbaurente</b>	+ 3.937 €
Überbaute Grundstücksfläche	60 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x 400 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	24.000
Abzinsungsfaktor bei 3% und 30 Jahren	x 0,4120
<b>abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche</b>	+ 9.888 €
▪ ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/- 0 €
<b>Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>= 189.825 €</b>
<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	x 0,05
<b>Abschlag</b> im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	- 9.491 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>= 180.334 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0 €
<b>Verfahrenswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>= 180.334 €</b>
<b>Verkehrswert des belasteten Grundstücks</b>	<b>180.000 €</b>

**Anhang G (zu Nummer 50.4 und 52.4): Beispielrechnungen zum Erbbaurecht und zum Erbbaugrundstück**

**G.I Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des finanzmathematischen Werts**

**G.I.1 Modellbeschreibung\* für den Erbbaurechtsfaktor**

<b>Erbbaurechtsfaktor</b> z. B. aus der im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten Regressionsgleichung	0,7
---	-----

<b>Sämtliche Parameter verstehen sich als beispielhafte Darstellung und sind nicht allgemeingültig.</b>		
<b>Beschreibung des Modells für den Erbbaurechtsfaktor</b>		<b>Objektbeschreibung</b>
<b>Zeitlicher Bezug:</b>	Stichtag des Erbbaurechtsfaktors: XX.XX.XXXX	<i>Wertermittlungsstichtag:</i> 14.01.2023
<b>Sachlicher Anwendungsbereich:</b>	Erbbaurechte für Reihenmittelhäuser;  Begründungsjahre der Erbbaurechte: 1950 bis 1980	<i>Fall (1): Reihenmittelhaus; Begründungsjahr des Erbbaurechts: 1979</i>  <i>Fall (2): Reihenmittelhaus; Begründungsjahr des Erbbaurechts: 1951</i>
<b>Räumlicher Anwendungsbereich:</b>	Bundesland X	---
<b>Datengrundlage:</b>	Zentrale Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses X	---
<b>Auswertungszeitraum:</b>	2019 bis 2022	---
<b>Größe der Stichprobe:</b>	315 Fälle  63 Fälle Restlaufzeit Erbbaurecht > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen;  252 Fälle Restlaufzeit Erbbaurecht < Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen  Spanne der Erbbaurechtsfaktoren: 0,5 – 0,9	---
<b>Beschreibende (statistische) Kenngrößen:</b>	Grundstücksgröße: Ø 200 m <sup>2</sup>  Wohnfläche: Ø 130 m <sup>2</sup>  Restlaufzeit des Erbbaurechts: Ø 50 Jahre  Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: Ø 40 Jahre	<i>Grundstücksgröße: 207 m<sup>2</sup></i>  <i>Wohnfläche: 115 m<sup>2</sup></i>  <i>Restlaufzeit des Erbbaurechts:</i> <i>Fall (1): 55 Jahre</i> <i>Fall (2): 27 Jahre</i>  <i>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: 36 Jahre</i>

	angemessener Erbbauzinssatz: 2,5 %  erzielbarer Erbbauzinssatz: Ø 1,7 %  wesentliche vertragliche Vereinbarungen:  - Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex;  - Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 2/3  Bodenrichtwert: Ø 480 €/m <sup>2</sup> ; Bodenrichtwertbereich: 300 €/m <sup>2</sup> bis 1.000 €/m <sup>2</sup>	angemessener Erbbauzinssatz: 2,5 %  erzielbarer Erbbauzins: 1.850 €  wesentliche vertragliche Vereinbarungen:  - Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex; - Letzte Anpassung des Erbbauzinses: 31.12.2022;  - Gebäudeentschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts: 75 %  Bodenrichtwert: 470 €/m <sup>2</sup>
<b>Zinssatz für die Kapitalisierung und Abzinsung:</b>	1,5%	
<b>Ermittlungsmethodik:</b>	Regressionsanalyse	---
<b>Ergebnis (Darstellung je nach Methodik gemäß Anhang A.II.2):</b>	Regressionsgleichung	---

\*Die Modellbeschreibung weicht aus Vereinfachungsgründen für Zwecke der Beispielrechnung von Anhang A ab.

### G.I.2 Beispielrechnungen: Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des finanzmathematischen Werts

Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

#### Annahmen für die Beispielrechnungen Fall (1) und (2):

- Wert des fiktiven Volleigentums	330.000 €
- Wertanteil der baulichen Anlagen**, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts	80.000 €
- objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49)	Fall (1): 0,70 Fall (2): 0,68
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Absatz 4 Satz 2)	1,0
- keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	

**G.I.2.a Beispielrechnung: Fall (1) - Restlaufzeit des Erbbaurechts 55 Jahre**

<b>Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)</b>		<b>330.000 €</b>
Grundstücksgröße		207 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	x	470 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>		- 97.290 €
angemessener Erbbauzins: 97.290 € x 2,5 % =		2.432 €
erzielbarer Erbbauzins	-	1.850 €
<b>Differenz:</b>	<b>=</b>	<b>582 €</b>
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz: 1,5%; RLZ: 55 Jahre	x	37,2715
<b>Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins</b>	<b>+</b>	<b>21.692 €</b>
<b>nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>-</b>	<b>0 €</b>
RLZ = 55 Jahre > RND = 36 Jahre		
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>254.402 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	x	0,70
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>178.081 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. auch Nr. 49.2)	+/-	0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>178.081 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>178.081 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts</b>		<b>178.000 €</b>



**G.I.2.b Beispielrechnung: Fall (2) - Restlaufzeit des Erbbaurechts 27 Jahre**

<b>Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Ab. 1 Satz 2)</b>		<b>330.000 €</b>
Grundstücksgröße	207 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	x 470 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>		<b>- 97.290 €</b>
angemessener Erbbauzins 97.290 € x 2,5 % =	2.432 €	
erzielbarer Erbbauzins	- 1.850 €	
<b>Differenz</b>	<b>= 582 €</b>	
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz: 1,5%; RLZ: 27 Jahre	x 22,0676	
<b>Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins</b>		<b>+ 12.843 €</b>
Wertanteil der baulichen Anlagen**, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts	80.000 €	
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz: 1,5%; RLZ: 27 Jahre	x 0,6690	
Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst auf den Wertermittlungst- stichtag):	= 53.520 €	
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen 25%	x 0,25	
<b>nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (25%)</b>		<b>- 13.380 €</b>
RLZ = 27 Jahre < RND = 36 Jahre		
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		<b>= 232.173 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	x 0,68	
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>		<b>157.878 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Absatz 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 49.2)	+/-	<b>0 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>		<b>= 157.878 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	<b>0 €</b>
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>		<b>= 157.878 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts</b>		<b>158.000 €</b>

\*\* Das Verfahren zur Ermittlung des Wertanteils der baulichen Anlagen ist entsprechend § 6 Absatz 1 zu wählen.

**G.II Wert des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums**

**G.II.1 Modellbeschreibung\* für den Erbbaurechtskoeffizienten**

<b>Erbbaurechtskoeffizient</b> z. B. aus der im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Tabelle	<b>0,8</b>
--	------------

<b>Sämtliche Parameter verstehen sich als beispielhafte Darstellung und sind nicht allgemeingültig</b>		
<b>Beschreibung des Modells für den Erbbaurechtskoeffizienten</b>		<b>Objektbeschreibung</b>
<b>Zeitlicher Bezug:</b>	Stichtag des Erbbaurechtskoeffizienten: XX.XX.XXXX	<i>Wertermittlungsstichtag:</i> 24.01.2023
<b>Sachlicher Anwendungsbereich:</b>	Erbbaurechte für freistehende EFH und DHH; Begründungsjahre der Erbbaurechte: 1950 bis 1965	<i>Fall (3): freistehendes EFH; Begründungsjahr des Erbbaurechts: 1964</i> <i>Fall (4): freistehendes EFH; Begründungsjahr des Erbbaurechts: 1950</i>
<b>Räumlicher Anwendungsbereich:</b>	Kreis X	---
<b>Datengrundlage:</b>	Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses X	---
<b>Auswertungszeitraum:</b>	2018 bis 2022	---
<b>Größe der Stichprobe:</b>	45 Fälle alle Fälle Restlaufzeit des Erbbaurechts > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; Spanne der Erbbaurechtskoeffizienten: 0,6 – 1,1	---
<b>Beschreibende (statistische) Kenngrößen:</b>	Grundstücksgröße: Ø 800 m <sup>2</sup> Wohnfläche: Ø 150 m <sup>2</sup> Restlaufzeit des Erbbaurechts: Ø 30 Jahre  Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Modernisierungen: Ø 25 Jahre  angemessener Erbbauzinssatz: 3,0 % erzielbarer Erbbauzinssatz: Ø 0,3 %	<i>Grundstücksgröße: 900 m<sup>2</sup></i> <i>Wohnfläche: Ø 125 m<sup>2</sup></i> <i>Restlaufzeit des Erbbaurechts:</i> <i>Fall (3): 40 Jahre</i> <i>Fall (4): 26 Jahre</i>  <i>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: 33 Jahre</i>  <i>angemessener Erbbauzinssatz: 3,0 %</i> <i>erzielbarer Erbbauzins: 360 €</i>

	<p>wesentliche vertragliche Vereinbarungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex;</li> <li>- Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 2/3</li> </ul> <p>Bodenrichtwert: Ø 150 €/m<sup>2</sup>; Bodenrichtwertbereich: 50 €/m<sup>2</sup> bis 500 €/m<sup>2</sup></p>	<p>wesentliche vertragliche Vereinbarungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex;</li> <li>- Letzte Anpassung des Erbbauzinses: 31.12.2022;</li> <li>- Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 80 %</li> </ul> <p>Bodenrichtwert: 80 €/m<sup>2</sup></p>
<b>Zinssatz für die Kapitalisierung und Abzinsung</b>	2,0 %	
<b>Ermittlungsmethodik:</b>	Regressionsanalyse	---
<b>Ergebnis (Darstellung je nach Methodik gemäß Anhang A.II.2):</b>	Regressionsgleichung	---

\*Die Modellbeschreibung weicht aus Vereinfachungsgründen für Zwecke der Beispielrechnung von Anhang A ab.

### G.II.2 Beispielrechnungen: Wert des Erbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums

Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

#### Annahmen für die Beispielrechnungen Fall (3) und (4):

- Wert des fiktiven Volleigentums	220.000 €
- Wertanteil der baulichen Anlagen, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbaurechts	59.000 €
- objektspezifisch angepasster Erbaurechtskoeffizient (§ 49)	Fall (3): 0,85 Fall (4): 0,82
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbaurecht (§ 47 Absatz 4 Satz 2)	1,0
- keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	

**G.II.2.a Beispielrechnung: Fall (3) - Restlaufzeit des Erbbaurechts 40 Jahre**

<b>Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)</b>		<b>220.000 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)	x	0,85
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>187.000 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 49.2)	+/-	0
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>187.000 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>187.000 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts</b>		<b>187.000 €</b>

**G.II.2.b Beispielrechnung: Fall (4) - Restlaufzeit des Erbbaurechts 26 Jahre**

<b>Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2)</b>		<b>220.000 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient*** (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)	x	0,82
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>180.400 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 49.2)	+/-	0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>180.400 €</b>
Wertanteil der baulichen Anlagen**, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts		59.000 €
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz: 2,0% und RLZ: 26 Jahre	x	0,5976
Wertanteil der baulichen Anlagen (abge- zinst auf den Wertermittlungsstichtag)	=	35.258 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen 20%	x	0,20
<b>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</b>		
<b>hier:</b> nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (dieses Merkmal ist im Erbbaurechtsko- effizient nicht enthalten***) RLZ = 26 Jahre < RND = 33 Jahre	-	<b>7.052 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>173.348 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts</b>		<b>173.000 €</b>

\*\*Das Verfahren zur Ermittlung des Wertanteils der baulichen Anlagen ist entsprechend § 6 Absatz 1 zu wählen.

\*\*\*In dem Modell, welches in diesem Beispiel der Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten zugrunde liegt, werden nur Vergleichsfälle berücksichtigt, bei denen die Restlaufzeit des Erbbaurechts größer als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen war. Daher ist der nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen durch Anpassung des Erbbaurechtskoeffizienten zum objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten zwar denkbar, allerdings erscheint die Berücksichtigung dieser Modellabweichung hier als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal praktikabler.

**G.III Wert des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts**

**G.III.1 Modellbeschreibung\* für den Erbbaugrundstücksfaktor**

<b>Erbbaugrundstücksfaktor</b> z. B. gesonderte Untersuchung des zuständigen Oberen Gutachterausschusses	<b>0,95</b>
---	-------------

<b>Sämtliche Parameter verstehen sich als beispielhafte Darstellung und sind nicht allgemeingültig</b>		
<b>Beschreibung des Modells für den Erbbaugrundstücksfaktor</b>		<b>Objektbeschreibung</b>
<b>Zeitlicher Bezug:</b>	Stichtag des Erbbaugrundstücksfaktors: XX.XX.XXXX	<i>Wertermittlungsstichtag: 13.01.2023</i>
<b>Sachlicher Anwendungsbereich:</b>	Erbbaugrundstücke für freistehende Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäuser;  Begründungsjahre der Erbbaurechte: 1965 bis 1975;  Bodenrichtwertbereich: 300 €/m <sup>2</sup> bis 1.000 €/m <sup>2</sup>	<i>Fall (5): Erbbaugrundstück bebaut (Reihenendhaus); Begründungsjahr des Erbaurechts: 1968</i>  <i>Fall (6): Erbbaugrundstück bebaut (Reihenendhaus); Begründungsjahr des Erbaurechts: 1968</i>
<b>Räumlicher Anwendungsbereich:</b>	Bundesland X	---
<b>Datengrundlage:</b>	Zentrale Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses X	---
<b>Auswertungszeitraum:</b>	2019 bis 2022	---
<b>Größe der Stichprobe:</b>	61 Fälle 12 Fälle mit Restlaufzeit des Erbaurechts < Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen;  49 Fälle mit Restlaufzeit des Erbaurechts > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen;  Spanne der Erbbaugrundstücksfaktoren: 0,8 – 1,3	---
<b>Beschreibende (statistische) Kenngrößen:</b>	Grundstücksgröße: Ø 400 m <sup>2</sup>  Wohnfläche: Ø 120 m <sup>2</sup>  Restlaufzeit des Erbaurechts: Ø 48 Jahre  Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: Ø 35 Jahre	<i>Grundstücksgröße: 199 m<sup>2</sup></i>  <i>Wohnfläche: 113 m<sup>2</sup></i>  <i>Restlaufzeit des Erbaurechts: 44 Jahre</i>  <i>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:</i> <i>Fall (5): 36 Jahre</i> <i>Fall (6): 56 Jahre</i>

	<p>angemessener Erbbauzinssatz: 2,5 %</p> <p>erzielbarer Erbbauzinssatz: Ø 1,1 %</p> <p>wesentliche vertragliche Vereinbarungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex;</li> <li>- Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 2/3</li> </ul> <p>Bodenrichtwert: Ø 550 €/m<sup>2</sup></p>	<p><i>angemessener Erbbauzinssatz:</i> 2,5 %</p> <p><i>erzielbarer Erbbauzins:</i> 250 €</p> <p><i>wesentliche vertragliche Vereinbarungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex;</li> <li>- Letzte Anpassung des Erbbauzinses: 31.12.2022;</li> <li>- Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 2/3 %</li> </ul> <p><i>Bodenrichtwert:</i> 510 €/m<sup>2</sup></p>
<b>Zinssatz für die Kapitalisierung und Abzinsung:</b>	1,0 %	
<b>Besonderheit:</b>	Käufer sind i. d. R. gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer	---
<b>Ermittlungsmethodik:</b>	Regressionsanalyse	---
<b>Ergebnis (Darstellung je nach Methodik gemäß Anhang A.II.2):</b>	Regressionsgleichung	---

\*Die Modellbeschreibung weicht aus Vereinfachungsgründen für Zwecke der Beispielrechnung von Anhang A ab.

### G.III.2 Beispielrechnungen: Wert des Erbbaugrundstücks auf der Grundlage des finanzmathematischen Werts

Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

#### Annahmen für die Beispielrechnungen Fall (5) und (6):

- Wertanteil der baulichen Anlagen, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts	95.000 €
- objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor (§ 51)	Fall (5): 0,97 Fall (6): 0,94
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Absatz 4 Satz 2)	1,0
- keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	

**G.III.2.a Beispielrechnung: Fall (5) - Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen  
36 Jahre**

Grundstücksgröße		199 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert	x	510 €/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>		<b>101.490 €</b>		
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz: 1,0%; RLZ: 44 Jahre	x	0,6454		
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag</b>			=	<b>65.502 €</b>
Erzielbarer Erbbauzins		250 €		
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz: 1,0%; RLZ: 44 Jahre	x	35,4555		
<b>Barwert des erzielbaren Erbbauzinses</b>			+	<b>8.864 €</b>
<b>nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen</b>			+	<b>0 €</b>
RLZ = 44 Jahre > RND = 36 Jahre				
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>74.366 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor (§ 51 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	x	0,97		
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>72.135 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 51.2)			+/-	<b>0 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>72.135 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+/-	<b>0 €</b>
<b>Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>72.135 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>				<b>72.000 €</b>



**G.III.2.b Beispielrechnung: Fall (6) - Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen  
56 Jahre**

Grundstücksgröße		199 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert	x	510 €/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>	=	<b>101.490 €</b>		
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz: 1,0%; RLZ: 44 Jahre	x	0,6454		
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag</b>	=			<b>65.502 €</b>
Erzielbarer Erbbauzins		250 €		
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz: 1,0%; RLZ: 44 Jahre	x	35,4555		
<b>Barwert des erzielbaren Erbbauzinses</b>			+	<b>8.864 €</b>
Wertanteil der baulichen Anlagen**, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts		95.000 €		
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz: 1,0% und RLZ: 44 Jahre	x	0,6454		
Wertanteil der baulichen Anlagen (ab- gezinst auf den Wertermittlungsstichtag)	=	61.313 €		
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen 1/3	x	0,3333		
<b>nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen</b>			+	<b>20.438 €</b>
RLZ = 44 Jahre < RND = 56 Jahre				
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b>	=			<b>94.804 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor (§ 51 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	x	0,94		
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>	=			<b>89.116 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 51.2)	+/-			0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>	=			<b>89.116 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-			0 €
<b>Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>	=			<b>89.116 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>				<b>89.000 €</b>

\*\* Das Verfahren zur Ermittlung des Wertanteils der baulichen Anlagen ist entsprechend § 6 Absatz 1 zu wählen.

**G.IV Wert des Erbbaugrundstücks ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks**

**G.IV.1 Modellbeschreibung\* für den Erbbaugrundstückskoeffizienten**

<b>Erbbaugrundstückskoeffizient</b> z. B. veröffentlichter Mittelwert aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Oberen Gutachterausschusses	<b>0,55</b>
--	-------------

<b>Sämtliche Parameter verstehen sich als beispielhafte Darstellung und sind nicht allgemeingültig</b>		
<b>Beschreibung des Modells für den Erbbaugrundstückskoeffizienten</b>		<b>Objektbeschreibung</b>
<b>Zeitlicher Bezug:</b>	Stichtag des Erbbaugrundstückskoeffizienten: XX.XX.XXXX	<i>Wertermittlungsstichtag: 17.01.2023</i>
<b>Sachlicher Anwendungsbereich:</b>	Erbbaugrundstücke für freistehende EFH und DHH; Begründungsjahre der Erbbaurechte: 1945 bis 1965; Bodenrichtwertbereich: 50 €/m <sup>2</sup> bis 500 €/m <sup>2</sup>	<i>Fall (7): Erbbaugrundstück bebaut (Doppelhaushälfte); Begründungsjahr des Erbbaurechts: 1962</i> <i>Fall (8): Erbbaugrundstück bebaut (Doppelhaushälfte); Begründungsjahr des Erbbaurechts: 1962</i>
<b>Räumlicher Anwendungsbereich:</b>	Bundesland X	---
<b>Datengrundlage:</b>	Zentrale Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses X	---
<b>Auswertungszeitraum:</b>	2018 bis 2022	---
<b>Größe der Stichprobe:</b>	53 Fälle alle Fälle Restlaufzeit des Erbbaurechts > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; Spanne der Erbbaugrundstückskoeffizienten: 0,3 – 0,6	---
<b>Beschreibende (statistische) Kenngrößen:</b>	Grundstückgröße: Ø 800 m <sup>2</sup> Wohnfläche: Ø 150 m <sup>2</sup> Restlaufzeit des Erbbaurechts: Ø 30 Jahre Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Modernisierungen: Ø 25 Jahre angemessener Erbbauzinssatz: 3,0 % erzielbarer Erbbauzinssatz: Ø 0,3 %	<i>Grundstückgröße: 750 m<sup>2</sup></i> <i>Wohnfläche: Ø 132 m<sup>2</sup></i> <i>Restlaufzeit des Erbbaurechts: 38 Jahre</i> <i>Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:</i> <i>Fall (7): 27 Jahre</i> <i>Fall (8): 56 Jahre</i> <i>angemessener Erbbauzinssatz: 3,5 %</i> <i>erzielbarer Erbbauzins: 360€</i>

	wesentliche vertragliche Vereinbarungen: - Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex;  - Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 2/3  Bodenrichtwert: Ø 150 €/m <sup>2</sup>	<i>wesentliche vertragliche Vereinbarungen:</i> - Anpassung des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex; - Letzte Anpassung des Erbbauzinses: 31.12.2022;  - Gebäudeentschädigung bei Ablauf: 75%  <i>Bodenrichtwert: 170 €/m<sup>2</sup></i>
<b>Zinssatz für die Kapitalisierung und Abzinsung:</b>	1,5 %	---
<b>Ermittlungsmethodik:</b>	Regressionsanalyse	---
<b>Ergebnis (Darstellung je nach Methodik gemäß Anhang A.II.2):</b>	Funktion xyz	---

\*Die Modellbeschreibung weicht aus Vereinfachungsgründen für Zwecke der Beispielrechnung von Anhang A ab.

#### G.IV.2 Beispielrechnungen: Wert des Erbbaugrundstücks ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Die Höhe der nachfolgenden Ansätze gilt nur für die jeweilige Beispielrechnung. Die entsprechenden Ansätze sind für den konkreten Wertermittlungsfall zu ermitteln und zu begründen.

##### Annahmen für die Beispielrechnungen Fall (7) und (8):

- Wertanteil der baulichen Anlagen, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts	67.000 €
- objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 51)	Fall A: 0,52 Fall B: 0,52
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Absatz 4 Satz 2)	1,0
- keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	

**G.IV.2.a Beispielrechnung: Fall (7) - Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen  
27 Jahre**

Grundstücksgröße		750 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	x	170 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>	=		<b>127.500 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 51 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)	x	0,52	
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>	=		<b>66.300 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 51.2)	+/-	0	
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>	=		<b>66.300 €</b>
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €	
<b>Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>	=		<b>66.300 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>			<b>66.000 €</b>

**G.IV.2.b Beispielrechnung: Fall (8) - Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen  
56 Jahre**

Grundstücksgröße		750 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert	x	170 €/m		
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>			=	<b>127.500 €</b>
objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient*** (§ 51 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)	x			0,52
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>66.300 €</b>
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht für das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 51.2)	+/-			0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>66.300 €</b>
<b>Wertanteil der baulichen Anlagen**, (d.h. ohne Bodenwertanteil) bei Ablauf des Erbbaurechts</b>		<b>67.000 €</b>		
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz: 1,5 %; RLZ: 38 Jahre	x	0,5679		
Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst auf den Wertermittlungstichtag)	=	38.049 €		
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen 25%	x	<u>0,25</u>		
<b>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</b>				
<b>hier:</b> nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (dieses Merkmal ist im Erbbaugrundstückskoeffizient nicht enthalten***)				
RLZ = 38 Jahre < RND = 56 Jahre				
			+	<b>9.512 €</b>
<b>ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			+/-	0 €
<b>Vergleichswert des Erbbaugrundstücks</b>			=	<b>75.812 €</b>
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>				<b>76.000 €</b>

\*\* Das Verfahren zur Ermittlung des Wertanteils der baulichen Anlagen ist entsprechend § 6 Absatz 1 zu wählen.

\*\*\*In dem Modell, welches in diesem Beispiel der Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten zugrunde liegt, werden nur Vergleichsfälle berücksichtigt, bei denen die Restlaufzeit des Erbbaurechts größer als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen war. Daher ist der nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen durch Anpassung des Erbbaurechtskoeffizienten zum objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten zwar denkbar, allerdings erscheint die Berücksichtigung dieser Modellabweichung hier als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal praktikabler.