

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

## ENTWURF

(Stand: 1. Februar 2021)

*Hinweis: Der Entwurf der ImmoWertA wird parallel zum Verordnungsgebungsverfahren überarbeitet. Der vorliegende Entwurfsstand bildet lediglich einen Zwischenstand ab.*

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

### Nutzung der Anwendungshinweise

1. Der Nummerierung der einzelnen Hinweise liegt folgendes Muster zugrunde:
  - Die erste Zahl entspricht der Nummer des Paragraphen oder der Anlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, auf den sich der jeweilige Hinweis bezieht. Bei Paragraphen werden arabische, bei den Anlagen römische Ziffern verwendet.
  - Bezieht sich ein Hinweis auf einen bestimmten Absatz des Paragraphen oder einer Gliederungsebene einer Anlage, erscheint die Nummer des Absatzes bzw. der Gliederungsebene an zweiter Stelle in Klammern (z. B. „8.(2)“ oder „V.(III)“). Andernfalls beziehen sich die Hinweise auf den gesamten Paragraphen.
  - Bei mehreren Hinweisen, z. B. zu einem Paragraphen, wird an der letzten Stelle der Nummerierung fortlaufend nummeriert.
2. Paragraphenangaben ohne Gesetzes- oder Ordnungsbezeichnung beziehen sich auf die Immobilienwertermittlungsverordnung.
3. Soweit in diesen Anwendungshinweisen Rechtsvorschriften unter Verwendung ihrer amtlichen Abkürzung zitiert werden, handelt es sich um folgende Gesetze und Verordnungen:
  - BauGB\*: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel [2] des Gesetzes vom [8. August 2020] (BGBl. I S. [1728]), geändert worden ist,
  - BauNVO\*: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel [ ] des Gesetzes vom [ ] 2021 (BGBl. I S. [ ]) geändert worden ist,
  - BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
  - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist.

---

\* Der Referentenentwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes (BR-Drs. 686/20) befindet sich im parlamentarischen Verfahren. Die Zitierweise wird zu gegebener Zeit aktualisiert.

## Inhaltsverzeichnis

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

Zu § 34 (Barwertfaktor).....	33
Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens).....	34
Zu § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten).....	34
Zu § 37 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).....	36
Zu § 38 (Alterswertminderung).....	36
Zu § 39 (Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).....	36
Zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung).....	36
Zu § 41 (Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße).....	37
Zu § 42 (Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland).....	37
Zu § 43 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten).....	38
Zu § 44 (Gemeinbedarfsflächen).....	38
Zu § 45 (Wasserflächen).....	40
Zu § 46 (Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen).....	41
Zu § 47 (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen).....	42
Zu § 48 (Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück).....	44
Zu § 49 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht).....	44
Zu § 50 (Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht).....	46
Zu § 51 (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück).....	47
Zu § 52 (Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück).....	49
Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen).....	49
Zu Anlage 5 (Modellansätze für Bewirtschaftungskosten).....	51
Zu Anlage 6 (Kostenkennwerte [Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010]).....	52
Anhang 1 (zu Nummer 4.(3).3 und II.3): Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen.....	57
Anhang 2 (zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe a): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken.....	70
Anhang 3 (zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe b): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.....	72
Anhang 4 (zu Nummer 17.1): Schnittstellenbeschreibung für Bodenrichtwertinformationen im CSV-Format.....	75
Anhang 5 (zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.....	85
Anhang 6 (zu Nummer 34.3): Barwertfaktoren für die Abzinsung.....	89
Anhang 7 (zu Nummer 38): Lineare Alterswertminderung in Prozent.....	93

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

- 1.(1).1 Der Verkehrswert ist gleichbedeutend mit dem Begriff Marktwert (§ 194 BauGB) und damit identisch mit dem international geläufigen Begriff „*market value*“.
- 1.(1).2 Nicht marktfähige Wertermittlungsobjekte sind grundsätzlich nicht handelbar. Eine Ermittlung der Werte kann jedoch insbesondere für Zwecke der Ablösung notwendig sein. Zu den nicht marktfähigen Rechten im Sinne des Absatzes 2 zählen insbesondere das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB). Nicht marktfähige Grundstücke können insbesondere Gemeinbedarfsflächen (vgl. § 44 und die Erläuterungen dazu) sein. Auch bei fehlendem Markt kann eine Wertermittlung für nicht marktgängige Wertermittlungsobjekte bzw. eine Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten erforderlich sein.
- 1.(1).3 Soweit die Regelungen der ImmoWertV, insbesondere bei nicht marktfähigen oder nicht marktgängigen Wertermittlungsobjekten, nicht unmittelbar angewendet werden können, ist der Wert unter entsprechender Anwendung der Grundsätze der ImmoWertV auf Grundlage marktconformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln.
- 1.(2).1 Für die Wertermittlung kommt es nicht auf die grundbuchrechtlichen Verhältnisse an. Grundstück kann auch ein Grundstücksteil, also ein unvermessener Teil eines Grundstücks sein (vgl. auch § 200 Absatz 1 BauGB).
- 1.(2).2 Ein Grundstück im Sinne des Wertermittlungsrechts kann auch eine aus mehreren Grundstücken bestehende Fläche sein; maßgebend ist das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens (vgl. auch § 2, § 70 Absatz 1; § 157 Absatz 3 und § 244 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes).
- 1.(2).3 Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in § 1 Absatz 2 Nummer 1 bezeichneten Wertermittlungsobjekte beziehen.
- 1.(2).4 Bestandteile sind Teile einer Sache, die nach der Verkehrsauffassung als zur Hauptsache gehörig angesehen und nicht als selbstständige Sachen eingestuft werden. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen wie bauliche und sonstige Anlagen (§ 94 Absatz 1 BGB).
  - a) Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude und bauliche Außenanlagen (z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen).
  - b) Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind nicht-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.
  - c) In der Wertermittlung werden nur solche baulichen und sonstigen Anlagen bewertet, die wertbeeinflussend sind. Werterhöhend sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine Restnutzungsdauer aufweisen, die durch Umnutzung oder Modernisierung wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können oder die der Gesamtnutzung des Wertermittlungsobjekts dienen. Nicht mehr nutzbar sind z. B. abbruchreife und funktionslose bauliche Anlagen. Bei abbruchreifen baulichen Anlagen ist ggf. eine Wertminderung für Freilegungsmaßnahmen anzusetzen. Insbesondere bei funktionslosen baulichen Anlagen kann eine Wertminderung z. B. durch fortlaufende Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen.
- 1.(2).5 Als Bestandteil eines Grundstücks gelten auch Rechte, die mit dem Eigentum an dem Grundstück verbunden sind (§ 96 BGB); dazu zählen insbesondere Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Reallasten und der Erbbauzinsanspruch. Hierbei handelt es sich zugleich um grundstücksbezogene Rechte und

Belastungen. Zu diesen und anderen grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen finden sich Regelungen in den §§ 46 bis 52.

- 1.(2).6 Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dementsprechenden räumlichen Verhältnis stehen; eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 BGB). Bei gewerblich genutzten Gebäuden dienen die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften (gewerbliches Inventar) dem Zweck der Hauptsache (§ 98 Nummer 1 BGB).
- 1.(2).7 Besondere Betriebseinrichtungen sind entweder wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes oder bilden eine selbstständige bauliche Außenanlage.

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

- 2.1 Bei den allgemeinen Wertverhältnissen handelt es sich um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil allgemein vorliegen (z. B. Entwicklung des Zinsniveaus) oder nur örtlich (z. B. Bevölkerungsentwicklung) anzutreffen sind, sowie solche, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten (z. B. Mietenentwicklung) betreffen.
- 2.2 Zu den Grundstücksmerkmalen gehören Merkmale des Grund und Bodens und Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen.
- a) Merkmale des Grund und Bodens sind zum Beispiel:
- Lagemerkmale (s. § 5 Absatz 4),
  - Grundstückgröße,
  - Grundstückszuschnitt,
  - Topographie,
  - Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen,
  - Bodenschätze,
  - Entwicklungszustand (s. § 3),
  - beitragsrechtlicher Zustand (s. § 5 Absatz 2),
  - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (s. § 5 Absatz 1),
  - Topographie,
  - Bodenbeschaffenheit (s. § 5 Absatz 5),
  - Aufwuchs,
  - Gartengestaltung, einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen,
  - Bodenschätze,
  - archäologische Funde,
  - grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (s. §§ 46 bis 52).
- b) Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen sind zum Beispiel:
- Art der Anlage (z. B. Gebäude, bauliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen),
  - Ergänzung zur Art der Nutzung (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser),
  - Anbauart (z. B. Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus oder Reihemittelhaus),

- Baujahr, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (s. § 4),
  - Größe der baulichen Anlagen,
  - Bauausführung (Ausstattung, Qualität) des Rohbaus (Baukonstruktion nach KG 300 DIN 276) und des Ausbaus (Technische Anlagen nach KG 400 DIN 276),
  - Bau- und Unterhaltungszustand, Modernisierungen, Baumängel und Bauschäden,
  - Ertragsverhältnisse (s. § 5 Absatz 3),
  - energetischer Zustand,
  - Barrierefreiheit,
  - Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage.
- 2.3. Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der §§ 7 und 8 zu berücksichtigen.
- 2.4. Der Wertermittlungsstichtag kann ein gegenwärtiger und ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind grundsätzlich die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt geherrscht haben.
- 2.5. Ein vom Wertermittlungsstichtag abweichender Qualitätsstichtag (§ 2 Absatz 5 Satz 2) kann aufgrund rechtlicher oder sonstiger Gründe maßgeblich sein. Beispiele für einen abweichenden Qualitätsstichtag sind Wertermittlungen im Rahmen von
- Umlegungsverfahren,
  - Enteignungsverfahren,
  - städtebauliche Sanierungsverfahren,
  - städtebauliche Entwicklungsverfahren,
  - Verfahren zur Ermittlung des Zugewinnausgleichs im ehelichen Güterrecht.
- 2.6. Zur Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist auch die gewöhnliche Marktconstellation zu berücksichtigen – wie beispielsweise bei Arrondierungsgrundstücken oder Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr häufig nur eine bipolare Nachfrage auftritt. In diesen Fällen sind die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile besonders zu berücksichtigen. Mit dem Entstehen eines Eigentümererbbaurechts stellt das Erbbaurecht beispielsweise wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Erbbaugrundstücks mehr dar.

### **Zu § 3 (Entwicklungszustand)**

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

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

- 3.(1).2 Insbesondere bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind ergänzende Bestimmungen der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (WaldR 2000) und der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (LandR 19) zu beachten. Die Regelungen der Bearbeitungshinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Ziergehölzen (Schutz- und Gestaltungsgrün) (ZierH 2000) sind insbesondere bei der Wertermittlung anlässlich der Teilinanspruchnahme bebauter Grundstücke mit wesentlichem Gehölzaufwuchs im Entzugsbereich mit heranzuziehen.
- 3.(2) Bei Bauerwartungsland kann sich die Bauerwartung auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (z. B. unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer baulichen Nutzung gerechnet werden können. Der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife ist zu ermitteln; der zeitliche Fortschritt im Hinblick auf die Erlangung der Baureife wird als Entwicklungsgrad bezeichnet.
- 3.(3).1 Bei Rohbauland sind Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs zu ermitteln. Der Entwicklungsgrad (vgl. Nummer 3.(2) Satz 5) ist zu ermitteln.
- 3.(3).2 Bei Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine Bebauung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach ihrer Form und Größe für eine Bebauung noch nicht geeignet sind, handelt es sich um Rohbauland.
- 3.(4).1 Neben den Vorschriften des Städtebaurechts können zu den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften insbesondere Vorschriften des Landesbauordnungsrechts zur Bebauung eines Grundstücks mit Gebäuden (vgl. § 4 der Musterbauordnung - MBO) und z. B. Bauverbote in festgesetzten Hochwasserschutzgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes bedeutsam sein.
- 3.(4).2 Wenn Rechtsvorschriften die Bebaubarkeit nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, steht das der Einstufung als baureifes Land nicht entgegen; die eingeschränkte Bebaubarkeit ist aber bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt, wenn Rechtsvorschriften nur eine befristete Bebaubarkeit ermöglichen (z. B. befristete oder auflösend bedingte Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 BauGB).
- 3.(4).3 Zum baureifen Land zählen insbesondere Flächen, auf denen städtebaurechtlich (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB) eine bauliche Nutzung zulässig ist. Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die

Erschließung gesichert ist und Form und Größe des Grundstücks eine Bebaubarkeit erlauben. Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen, die zulässigerweise nach

- § 35 Absatz 1 BauGB (privilegierte Vorhaben),
- § 35 Absatz 2 BauGB (sonstige Vorhaben),
- § 37 BauGB (Vorhaben des Bundes oder eines Landes)

bebaut sind. Dies gilt nicht, wenn die bauliche Nutzung des Grundstücks aufgrund der maßgebenden rechtlichen Umstände zum Wertermittlungsstichtag nur vorübergehend zulässig ist; dies ist z. B. bei baulichen Anlagen im Außenbereich der Fall, die lediglich allgemeinen Bestandsschutz genießen und bei Neuerrichtung nicht genehmigungsfähig wären.

3.(4).4 Die Erschließung ist gesichert, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind. Maßgeblich ist insbesondere, ob für das Grundstück im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlage bzw. der Aufnahme der Nutzung

- die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen (vgl. § 4 MBO) und
- der Anschluss an Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom gewährleistet ist.

Nicht zur Erschließung im Sinne des Städtebaurechts gehört dagegen das Vorhandensein von weiteren Einrichtungen, deren Vorhandensein oder 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.(5) Nicht alle Grundstücke lassen sich einem Entwicklungszustand im Sinne von § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen. Die entsprechenden Flächen werden als sonstige Flächen bezeichnet (vgl. Nummer I der Anlage 4, Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).

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

4.(1).1 Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahrs der Fertigstellung kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.

4.(1).2 Das Alter der baulichen Anlage ist in Jahren anzugeben.

4.(1).3 Teilweise wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr vor allem auf der Grundlage einer durch vorgenommene Modernisierungen verlängerten Restnutzungsdauer ermittelt. Dies ist nur sachgerecht, wenn, das Erfordernis besteht und die Modellkonformität gewahrt ist.

4.(2)

4.(3).1 Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer können individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts im Wege einer Verkürzung oder Verlängerung der sich aus dem rechnerischen Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage ergebenden Dauer berücksichtigt werden. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zu beachten, wonach die Restnutzungsdauer nach demselben Modell zu ermitteln ist, welches der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes oder des Sachwertfaktors zugrunde lag.

4.(3).2 Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 555b BGB bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
  - durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
  - durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
  - durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
  - durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
  - die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
  - durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.
- 4.(3).3 In Anwendung der in Anlage 2 Nummer II.2 ImmoWertV angegebenen Formel sind in den Tabellen des Anhangs 1 die Restnutzungsdauern angegeben, die sich für die in Anlage 1 zur ImmoWertV ausgewiesenen Gesamtnutzungsdauern in Abhängigkeit von
- dem Alter der baulichen Anlagen und
  - der nach Anlage 2 Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl für Wohngebäude im Falle von Modernisierungen
- ergeben.
- 4.(3).4 Bei anderen Gebäudearten als Wohngebäuden kann das Modell nach Anlage 2 zur ImmoWertV entsprechend angewendet werden.
- 4.(3).4 Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel oder Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt; eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt und setzt voraus, dass der Grundsatz der Modellkonformität gewahrt bleibt.
- 4.(3).5 Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.
- 4.(3).6 Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen (Haupt-) Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen (Haupt-)Anlage.

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

- 5.(1).1 Art und Maß der nach dem Städtebaurecht zulässigen Nutzung ergeben sich
- im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans aus den entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen (§ 30 Absatz 1 BauGB),
  - im künftigen Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans unter den Voraussetzungen des § 33 BauGB aus den beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen,

- im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich (d. h. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) aus den Vorgaben des § 34 BauGB,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der nicht über die Mindestfestsetzungen nach § 30 Absatz 1 verfügt (einfacher Bebauungsplan), aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder den Vorgaben des § 34 in Verbindung mit § 30 Absatz 3 BauGB.

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

- 5.(1).2 In Bebauungsplänen wird die Art der zulässigen Nutzung regelmäßig durch die Festsetzung von Baugebieten bestimmt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Baugebietsfestsetzung in Verbindung mit der für dieses Baugebiet einschlägigen Vorschrift der §§ 2 bis 11 BauNVO. Die Regelungen zu den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in §§ 2 bis 11 BauNVO können dabei nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO modifiziert sein. Im Regelfall ist die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Anwendung fand. Für in übergeleiteten Plänen (§ 233 Absatz 3 BauGB) festgesetzte Baugebiete, können die Vorgaben der BauNVO entsprechend herangezogen werden, wenn die festgesetzten Baugebiete den in der BauNVO genannten Baugebieten vergleichbar sind.
- 5.(1).3 In Bebauungsplänen kann das Maß der zulässigen Nutzung nach den §§ 16 bis 21a BauNVO bestimmt werden durch Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche,
  - der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche,
  - der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse,
  - der Zahl der Vollgeschosse,
  - der Höhe der baulichen Anlagen.
- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ; hierzu § 16 Absatz 4) zu unterscheiden.
- 5.(1).4 Die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks kann in Bebauungsplangebieten nicht nur durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sondern u. a. auch durch Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO), zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), zur Abstandsflächentiefe (§ 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB) eingeschränkt sein.
- 5.(1).5 Im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Absatz 1 BauGB; ggf. in Verbindung mit § 30 Absatz 3 BauGB). Hierfür ist die vorhandene Bebauung maßgeblich, die das Gebiet prägt. Für den Fall, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO (mit Ausnahme der §§ 5a\* und 6a 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“).

---

\* Vgl. Artikel 1 Nummer 25, Artikel 2 Nummer 1 bis 3 des Referentenentwurfs eines Baulandmobilisierungsgesetzes (BR-Drs. 686/20).

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

Vereinbarungen über die Miethöhe (Staffelmiete, Indexmiete), preisgebundener Wohnraum.

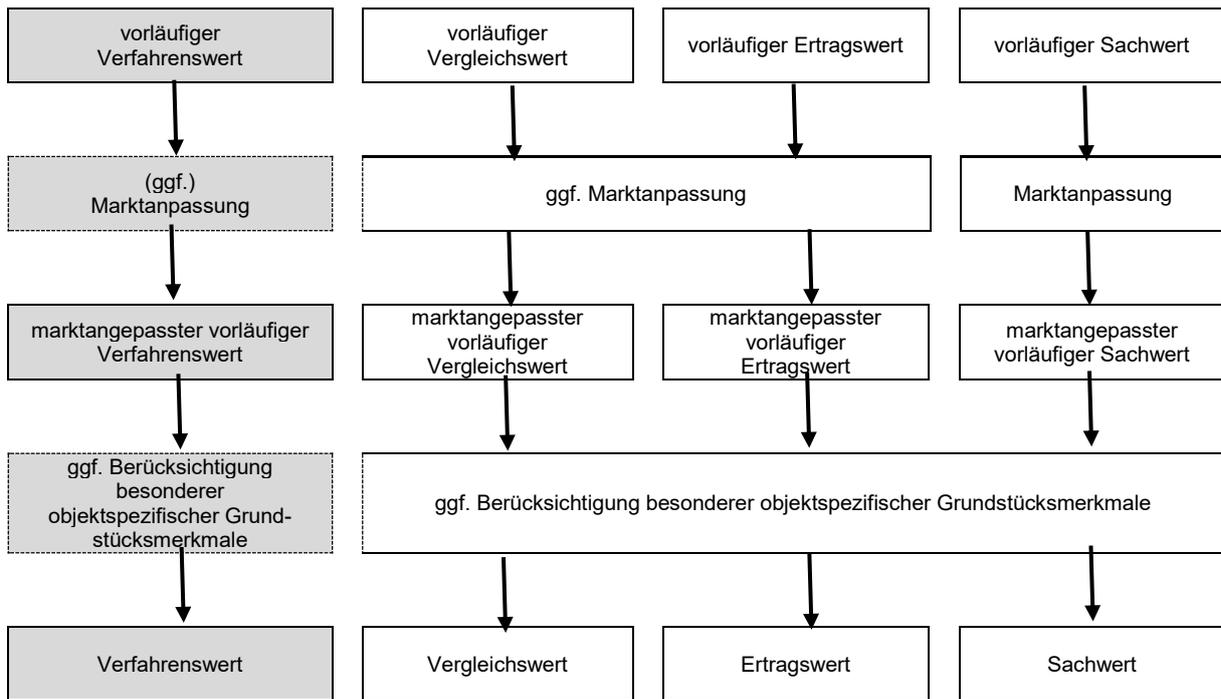
- 5.(3).2 Bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende Ertragspotential. Bei Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge ist ggf. zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. Anhaltspunkte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge bei bestehenden Mietverhältnissen liefern z. B. Daten aus Mietspiegeln.
- 5.(4).1 Zu den Lagemerkmalen gehören z. B.
- Zugehörigkeit zu Bundesland, Region, Gemeinde, Ortsteil, Quartier,
  - Größe der Gemeinde,
  - Wohn- und Geschäftslage,
  - Entfernung zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
  - Verkehrsanbindung,
  - Art und Ausbau der Straße,
  - Lage zur Straße,
  - Nachbarschaft,
  - Wasserlage,
  - Aussichts- und Wasserlage,
  - Lage im Überschwemmungsgebiet,
  - vorhandene Immissionsbelastungen insbesondere hinsichtlich Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen z. B. durch benachbarte störende Betriebe und Gebäude,
  - Nachbarschaft zu Störfallbetrieben.
- 5.(5).1 Die Bodengüte wird üblicherweise mittels Acker- oder Grünlandzahl beschrieben.
- 5.(5).2 Die Eignung als Baugrund und als Anbaufläche wird insbesondere durch die physikalischen Eigenschaften des Bodens und durch das Grundwasserniveau bestimmt.
- 5.(5).3 Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen i. S. des Bundesbodenschutzgesetzes und beim Vorhandensein von Kampfmitteln.
- a) Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Absatz 3 BBodSchG).
  - b) Verdachtsflächen sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Absatz 4 BBodSchG).
  - c) Altlasten sind
    - stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
    - Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Absatz 5 BBodSchG).

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

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

- 6.(1).1 Wenn die in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) nicht anwendbar sind, können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Da die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt, ist sie besonders zu begründen.
- 6.(1).2 Es ist das oder es sind die Verfahren zu wählen, wofür geeignete Daten zur Verfügung stehen.
- 6.(1).3 Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht jedoch nicht. Auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.
- 6.(1).4 Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.
- 6.(1).5 Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.
- 6.(1).6 Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zur Nutzbarkeit baulicher und sonstiger Anlagen s. Erläuterung § 1 Nummer 1.(2).2 Buchstabe c.
- 6.(3).1 Absatz 3 stellt im Zusammenwirken mit § 7 (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) und § 8 Absatz 2 und 3 (Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) die zentrale Verfahrensgrundnorm für die normierten Verfahren dar. Es gilt folgendes allgemeines Ablaufschema:



6.(3).2 Die normierten Verfahren nach Absatz 1 Satz 1 gliedern sich in dieselben grundlegenden Verfahrensschritte:

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

6.(3).3 Dabei erfolgt die Berücksichtigung

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

6.(3). Der jeweilige Verfahrenswert (bei den normierten Verfahren: Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Insbesondere bei Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagekraft der jeweiligen Verfahren von besonderer Bedeutung; eine Mittelwertbildung aus den Verfahrensergebnissen ist nicht sachgerecht.

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

7.1 In den einzelnen Wertermittlungsverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse bei unterschiedlichen Verfahrensschritten berücksichtigt:

- a) Im Vergleichswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz

marktgerechter Eingangsparameter, vor allem von Vergleichspreisen oder eines objektspezifischen Vergleichsfaktors, berücksichtigt.

- b) Im Ertragswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts insbesondere dadurch berücksichtigt, dass marktgerechte Eingangsparameter, vor allem die Erträge und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, marktüblich angesetzt werden.
- c) Im Sachwertverfahren erfolgt kein Ansatz marktgerechter Eingangsparameter, vielmehr werden die allgemeinen Wertverhältnisse erst bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts durch Anwendung eines objektspezifischen Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert berücksichtigt (s. § 35 Absatz 3).

Zu beachten ist, dass der Begriff „Marktanpassung“ - anders als nach früherer Rechtslage - nicht mehr generell für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sondern nur für die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts verwendet wird.

- 7.2 Eine Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswerts ist im Sachwertverfahren stets (Sachwertfaktoren), im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur erforderlich, wenn die Eingangsdaten (z. B. Indexreihen und Vergleichsfaktoren) oder Liegenschaftszinssätze die aktuelle Marktlage am Wertermittlungstichtag nicht ausreichend abbilden. Für diese – nach früherer Rechtslage – als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichneten Fälle erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge.
- 7.3 Die zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) sollen grundsätzlich aus Kaufpreisen für Objekte abgeleitet werden, die keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 aufweisen, oder aus um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreisen.

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

- 8.(1).1 Bei Ermittlung des Verkehrswerts sind grundsätzlich nur wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Zur umfassenden Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann es jedoch erforderlich sein, auch nicht wertbeeinflussende, das Wertermittlungsobjekt gleichwohl prägende Grundstücksmerkmale aufzuführen.
- 8.(1).2 Bedürfen Grundstücksmerkmale einer gesonderten Ermittlung, ist diese nachvollziehbar darzulegen. Zugrunde gelegte Vorschriften (z. B. Wohnflächenverordnung vom 25. November 2013 [BGBl. I S. 2346], DIN 277-1:2016-01) sind aufzuführen. Entsprechende Nachweise und Unterlagen sind dem Gutachten beizufügen.
- 8.(1).3 Ist das Vorliegen von Grundstücksmerkmalen erst durch weitere Nachforschungen, die über das übliche Maß hinausgehen, ermittelbar oder ist ihr Werteeinfluss (z. B. bei Altlasten sowie Baumängeln und Bauschäden) nur mit Hilfe eines spezialisierten Sachverständigen bezifferbar, ist darauf im Wertermittlungsgutachten hinzuweisen.
- 8.(1).4 Die sich aus den Grundstücksmerkmalen ergebenden in den Wertermittlungsverfahren verwendeten Wertansätze und deren Ableitungen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

- 8.(2) Die Unterscheidung in allgemeine Grundstücksmerkmale oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale orientiert sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarkts. Dabei kann dasselbe Grundstücksmerkmal auf einem Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch, auf dem das Vorliegen dieses Merkmals unüblich ist, kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angezeigt sein. Dies obliegt sachverständiger Einschätzung.
- 8.(3).1 Eine Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kann auch dann angezeigt sein, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt. Dies obliegt sachverständiger Einschätzung.
- .
- 8.(3).2 Besondere Ertragsverhältnisse (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 1) liegen bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlich erzielten von den marktüblich erzielbaren Erträgen vor. Sie können sich u. a. ergeben
- auf Grund wohnungs-, vertrags-, pacht- oder mietrechtlicher Bindungen (s. hierzu auch Nummer 46.(2).5),
  - bei vorhandenen Baumängeln und Bauschäden,
  - bei Erträgen aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten und Ähnlichem,
  - bei Vorliegen von Ertragsbestandteilen für Inventar, Zubehör und Ähnliches oder
  - aus abweichenden Vereinbarungen zur Umlage von Kosten (z. B. zu den üblicherweise vom Mieter zu tragenden Betriebskosten und zu den üblicherweise vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten).
- Die Wertminderung oder Werterhöhung aufgrund von besonderen Ertragsverhältnissen ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.
- 8.(3).4 Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den draus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können
- nach Erfahrungswerten,
  - unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
  - unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten
- ermittelt werden.
- Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.
- 8.(3).5 Zu Liquidationsobjekten (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3):

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

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

- b) Wertminderungen, die bei einer alsbaldigen Freilegung durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, entstehen, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung
  - der anfallenden Kosten,
  - der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
  - der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu ermitteln.
- c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.

8.(3).6 Die Wertminderung von Grundstücken, bei denen Bodenverunreinigungen vorliegen (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 4), kann unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der hierfür erforderliche Aufwand orientiert sich an der bei der Wertermittlung als maßgeblich angesetzten Nutzung oder als maßgeblich angesetzten künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks. Als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebliche Nutzung kann unter Umständen auch eine Nutzung anzusehen sein, die auf die Realisierung einer an sich zulässigen und bei einem unbelasteten Grundstück marktüblichen Nutzung verzichtet (z. B. Verzicht auf Unterkellerung, gewerbliche Bebauung anstelle von Wohnbebauung), um andernfalls anfallende erhebliche Sanierungskosten zu vermeiden.

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

8.(3).9 Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 6), wie z. B. Kies, Sand und Ton, ist erforderlichenfalls durch spezialisierte Sachverständige vorzunehmen, wenn der Verkehrswert des Grundstücks dadurch beeinflusst wird, z. B. wenn der Abbau in absehbarer Zeit zulässig und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erwarten ist. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundstückseigentümers; auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht (§ 3 des Bundesberggesetzes)

- 8.(3).10 Die Aufzählung in § 8 Absatz 3 Satz 3 ist nicht abschließend. Darüber hinaus kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal z. B. in folgenden Fällen in Betracht kommen:
- a) Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz einer Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzureichende Gebäudegrundrisse und eine unzureichende Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
  - b) Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.
  - c) Außenanlagen (z. B. Aufwuchs) können einen Werteinfluss haben.
  - d) Bei Verunreinigungen in oder an den baulichen Anlagen, die sich auf die Nutzbarkeit auswirken (z. B. Asbest, das in der Raumluft nachweisbar ist), ist entsprechend Nummer 8.(3).6 zu verfahren. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z. B. Asbest in der Fassade), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren.

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

- 9.(1).1 Im Einzelnen ist für die Eignung der Daten zum Beispiel erforderlich, dass
- a) bei Vergleichsfaktoren die für den jeweiligen Teilmarkt wesentlichen Eigenschaften eines typischen Grundstücks durch eine Grundnormierung festgelegt sind (Normgrundstück),
  - b) bei Vergleichspreisen die Vergleichsgrundstücke hinreichend genau beschrieben sind,
  - c) bei Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen das Ableitungsmodell und die Datengrundlage bekannt sind,
  - d) bei Bodenrichtwerten das Bodenrichtwertgrundstück mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dargestellt sind und sich Wertunterschiede, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- beziehungsweise Abschläge berücksichtigen lassen
  - e) bei den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten die zugrundeliegenden Modellgrößen sowie ggf. die wesentlichen Grundstücksmerkmale des Normobjekts angegeben sind und die wesentlichen Merkmale der Stichprobe wie Umfang und Qualität der ihrer Ermittlung zugrundeliegenden Daten dargestellt sind (s. § 12 Absatz 4 i. V. m. Anlage 3).
- 9.(1).2 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bodenwertermittlung gilt Folgendes:
- a) Bei wertbeeinflussenden Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf Basis der WGFZ (vgl. § 16 Absatz 4) zu verwenden. Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der

Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann. Hilfsweise kann die Anpassung nach sachverständiger Würdigung mittels der in Anhang 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werde.

- b) Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksgröße sind – vorbehaltlich des § 41 bei erheblicher Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße – in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit der Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung oder in sonstiger Weise berücksichtigt wurde. Hilfsweise kann die Anpassung nach sachverständiger Würdigung mittels der in Anhang 3 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden.
  - c) Die Kaufpreise sind ggf. an den beitragsrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 5.(2).1 und 5.(2).2) marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags (z. B. Erschließungsbeitrag), ggf. unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen. 9.(1).3 Eine andere sachgerechte Weise zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Unterschieden kann z. B. eine mehrdimensionale Schätzfunktion sein. 9.(1).4 Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist möglichst zu vermeiden.
- 9.(2).1 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Allerdings ist das bloße Vorliegen solcher Verhältnisse für sich allein nicht ausreichend für die Annahme, dass die entsprechenden Daten durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung z. B. von Kaufpreisen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann vielmehr nur dann angenommen werden, wenn sie erheblich von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen. Umgekehrt ist es bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht.
- 9.(2).2 Eine erhebliche Abweichung gegenüber vergleichbaren Fällen liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit normalen Preisschwankungen erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Abweichungen unterhalb von 15% dürften im Regelfall keine erhebliche Abweichung darstellen.
- 9.(2).3 Die Vergleichbarkeit der Fälle setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Kaufpreise und andere Daten zunächst hinsichtlich der Grundstücksmerkmale sowie der allgemeinen Wertverhältnisse auf einen festzulegenden Referenzzustand angepasst werden. Im Vergleichsverfahren werden dazu die Kaufpreise vor allem mit Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen auf einen Referenzzustand angepasst.
- 9.(2).4 Kaufpreise und andere Daten, die nach der Anpassung an gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder der allgemeinen Wertverhältnisse erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen aufweisen (Ausreißer), sind zur Wertermittlung und zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ungeeignet und bleiben dabei unberücksichtigt. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden.
- 9.(2).5 Auch die öffentliche Hand (insbesondere Kommunen) kann Marktteilnehmer sein. Veräußert die öffentliche Hand Grundstücke zu Preisen, die sich innerhalb normaler Preiseschwankungen bewegen (vgl. Nummer 9.(3).2), sind die entspre-

chenden Kaufpreise grundsätzlich zu berücksichtigen. Werden von der der öffentlichen Hand Grundstücke zu Preisen veräußert, die deutlich unter den Preisen anderer Grundstücksanbieter liegen, kann der Grundstücksmarkt gleichwohl nachhaltig beeinflusst werden, wenn sich insbesondere wegen des Umfangs entsprechender Veräußerungen andere Grundstücksanbieter an den Preisen orientieren.

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

Die sachverständige Schätzung nach § 9 Absatz 3 Satz 3 soll erst zur Anwendung kommen, wenn nach § 9 Absatz 3 Satz 2 keine geeigneten Daten vorliegen.

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

- 10.1 Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu beachten bei Ermittlung des
- a) Vergleichswerts insbesondere bei den zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerten;
  - b) Ertragswerts insbesondere bei der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen;
  - c) Sachwerts insbesondere für die Anwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen.

Dies gilt auch in Fällen, in denen für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV und/oder der ImmoWertA abweichenden Datengrundlage beruhen.

- 10.3 Zur Sicherstellung ihrer modellkonformen Anwendung und zur Einschätzung der Aussagekraft und damit Verwendbarkeit der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine Modellbeschreibung erforderlich (§ 12 Absatz 5 Satz 3).
- 10.4 Zur Gewährleistung der Modellkonformität gehört, dass die aus dem Markt abgeleiteten Daten nur für solche Objekte verwendet werden können, die hinreichend vergleichbare Grundstücksmerkmale aufweisen wie die Objekte, auf deren Basis die Ableitung der Daten erfolgt ist.
- 10.5 Bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen sind die für diese Stichtage ermittelten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. auch § 53 Absatz 2).

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

- 11.(1).1. Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellte, auszugehen.

- 11.(1).2 Liegt der maßgebliche Stichtag in der Vergangenheit, sind nur solche Änderungen zu berücksichtigen, die bereits am maßgeblichen Stichtag hinreichend konkret absehbar waren.
- 11.(1).3. Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten der Entwicklung ihres Grundstückszustands kann es geboten sein, für mehrere mögliche Nutzungsvarianten Werte zu ermitteln. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.
- 11.(1).4 Konkret absehbare künftige Änderungen des Grundstückszustands können insbesondere in folgenden Fällen vorliegen:
- a) Eine anderweitige Nutzung ist konkret absehbar, wenn sie rechtlich nicht ausgeschlossen ist und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwartet wird. Davon abweichende anderweitige persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht. Von einer anderweitigen künftigen Nutzung ist z. B. auszugehen, wenn
    - aa) im Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig ist; dabei ist die festgesetzte Folgenutzung zu berücksichtigen (§ 9 Absatz 2 BauGB);
    - bb) Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind und hierbei erkennbar ist, dass die bisherigen Grundstücksnutzungen keine realistische Perspektive haben; hier kann es sich insbesondere um Flächen in förmlich festgesetzte Sanierungs- (vgl. § 136 Absatz 2 und 3 BauGB), Stadtumbaugebieten (vgl. § 171a Absatz 2 BauGB) oder Gebieten der Sozialen Stadt (§ 171e Absatz 2 BauGB) handeln, bei denen sich eine absehbare anderweitige Folgenutzung aus Stadtentwicklungs-/ Stadtumbaukonzepten ergeben kann; entscheidend für eine absehbare anderweitige Nutzung in diesen Fällen ist jedoch nicht nur die formale Ausweisung, sondern auch die tatsächliche Situation,
    - cc) ein bebautes Grundstück wegen der Bebauung mit erheblichen Funktionsverlusten belastet ist.
  - b) Absehbare wesentliche Veränderungen der Ertragsverhältnisse sind in der Regel nur zu berücksichtigen, wenn sie auf Veränderungen der qualitativen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Modernisierung, Umstrukturierung, Dachgeschossausbau) oder auf vertraglichen Vereinbarungen wie Miet- oder Pachtverträgen beruhen. Derartige Änderungen der Ertragsverhältnisse sind in allen Wertermittlungsverfahren gleichermaßen zu berücksichtigen. Allgemein erwartete Änderungen der Ertragsverhältnisse sind bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.
- 11.(2) Im Falle einer Nutzungsänderung richtet sich die Wartezeit, wenn die Nutzungsänderung am maßgeblichen Stichtag noch nicht realisierbar ist, nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind (z. B. bei Rohbauland). Eine Wartezeit kann auch bei baureifen Grundstücken zu berücksichtigen sein, wenn z. B. eine Veränderungssperre einer sofortigen Bebauung entgegensteht. Die Wartezeit ist möglichst wirklichkeitsnah zu bestimmen (z. B. die Zeit bis zum Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens, bis zur Bebaubarkeit nach § 33 BauGB, bis zum Abschluss einer eventuell erforderlichen Umlegung nach dem Baugesetzbuch bis zur Sicherung der Erschließung oder bis zum Ende der Veränderungsperre).

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

- 12.(1).1 Die erforderliche Anzahl von Kaufpreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen. Steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für Grundstücke zur Verfügung, die keine Abweichungen im Grundstückszustand oder den allgemeinen Wertverhältnissen aufweisen, sind ausschließlich diese Kauffälle für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten heranzuziehen.
- 12.(3) Die Abweichungen gleichen sich im Sinne von § 12 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 in ihren Auswirkungen auf die Preise aus, wenn eine hinreichend große Anzahl von Kaufpreisen herangezogen wird und sich die Abweichungen der Grundstücksmerkmale bei stochastischer Verteilung durch Aggregation der Kaufpreise (z. B. bei Mittelwertbildung) wertmäßig ausgleichen (sog. Gesetz der großen Zahl).
- 12.(5).1 Vorbehaltlich anderweitiger Vorgaben der Länder ist eine Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 Absatz 1 Satz 5 empfehlenswert.
- 12.(5).2 Anlage 3 bildet die Grundlage für die einheitliche und nachvollziehbare Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie bildet damit auch gleichzeitig die Voraussetzung für eine modellkonforme Anwendung dieser Daten (§ 10 Satz 2).

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

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

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

- 14.(1).1 Grundlage der Bodenrichtwertermittlung ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise (§ 12 Absatz 1 und 3).
- 14.(1).2 Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses wird eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen empfohlen.
- 14.(1).3 Neben den Daten der Kaufpreissammlung und den für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zweckdienliche sonstige Daten und Informationen unterstützend heranzuziehen. Hierzu können zum Beispiel gehören:
- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topografische Informationen,
  - Bauleitpläne, Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
  - Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
  - Erhaltungssatzungen (§172 BauGB),
  - städtebauliche Entwicklungskonzepte nach §171b Absatz 2 BauGB,
  - Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,

- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen,
- Informationen über Mieten,
- Informationen über Pachten,
- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demografischen Entwicklung,
- Daten des Rebflächenkatasters.

14.(2). Als andere geeignete Verfahrensweisen kommen die Zielbaumethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulenverfahren in Betracht.

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

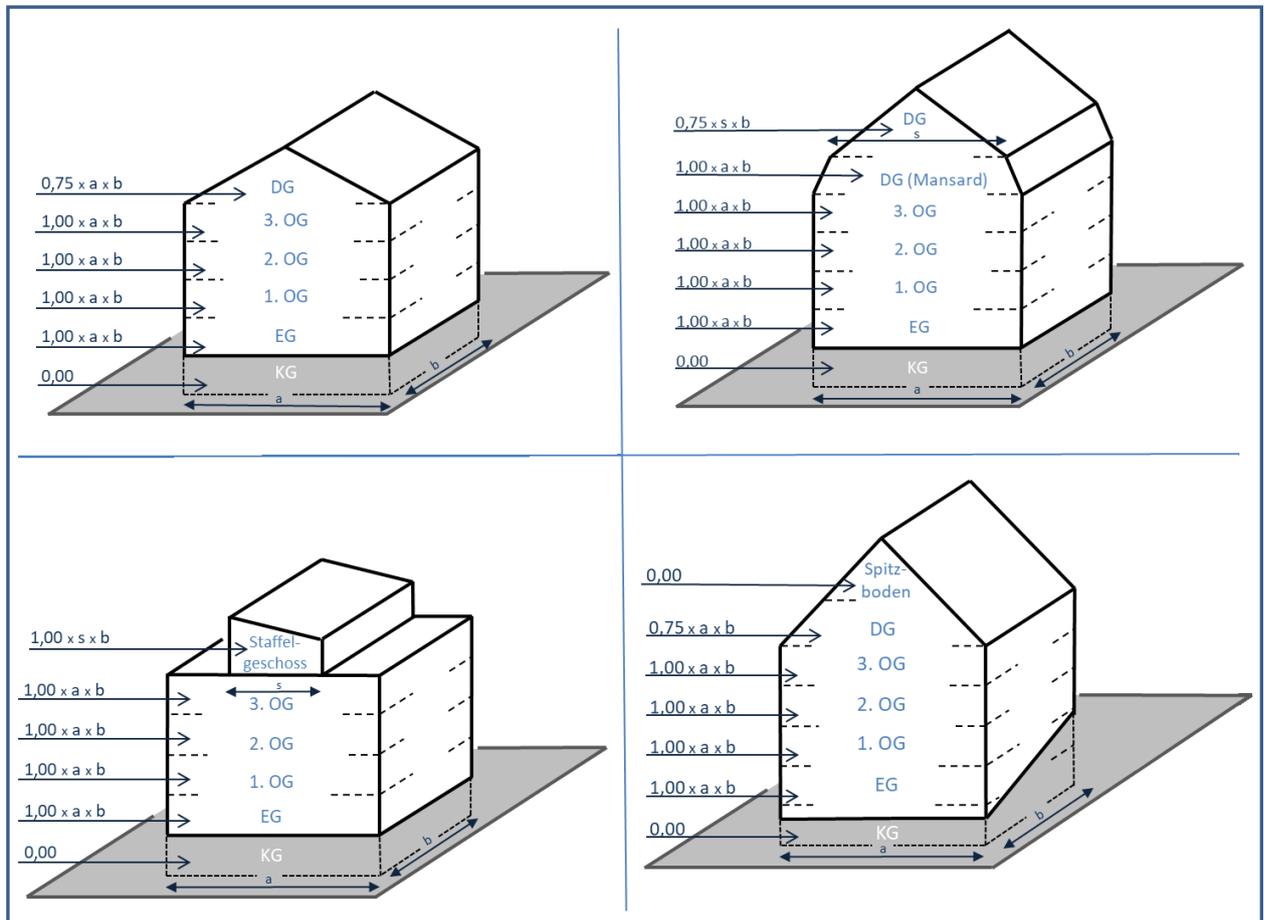
- 15.(1) Bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind vorhandene Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich heranzuziehen. Im Übrigen sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zugrunde zu legen.
- 15.(3).12 Eine nicht deckungsgleiche Überlagerung von Bodenrichtwertzonen, die in Gebieten nach § 196 Absatz 1 Satz 6 BauGB gebildet wurden, kann sich ergeben, wenn sich z. B. durch die Sanierung die Grundstücksqualitäten geändert haben und dies durch eine unterschiedliche Ausweisung der Bodenrichtwertzonen für den sanierungsunbeeinflussten und den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert berücksichtigt wird.
- 15.(4) Der Entwicklungsgrad bezeichnet den zeitlichen Fortschritt im Hinblick auf die Erlangung der Baureife (vgl. Nummer 3.(2) Satz 5)..

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

- 16.(1).1 Privatrechtliche Besonderheiten sind z. B. Miet- und Pachtverträge.
- 16.(1).2 Öffentlich-rechtliche Besonderheiten sind z. B. Baulasten, Denkmalschutz und Miet- und Belegungsbindungen der sozialen Wohnraumförderung.
- 16.(1).3 Tatsächliche Besonderheiten sind z. B. Bodenverunreinigungen.
- 16.(1).4 Die in den Nummer 16.(1).1 bis 16.(1).3 genannten Besonderheiten sind im Regelfall zu berücksichtigen, wenn sie in der Bodenrichtwertzone nicht nur vereinzelt, sondern überwiegend auftreten. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn in der Bodenrichtwertzone überwiegend Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können); vgl. hierzu auch Anlage 4 Nummer I.
- 16.(2).1 Es sind nur die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks darzustellen. Die Aufzählung in § 16 Absatz 2 Satz 2 listet – nicht abschließend – die Grundstücksmerkmale auf, die vielfach wertbeeinflussend sein können.
- 16.(4).1 Die WGFZ gewinnt insbesondere Bedeutung, wenn nach § 5 Absatz 1 Satz 2 Variante 2 für die Kaufpreisbemessung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine

vom städtebaulichen (höchst-) zulässigen Maß der Nutzung abweichende Bestimmung oder Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt wird (s. o. Nummer 5.(1).8)).

- 16.(4).2 Die WGFZ beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche, während die (städtebauliche) GFZ das Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche ausdrückt (§ 20 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauNVO).
- 16.(4).3 Als oberirdische Geschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausreichen (Absatz 4 Satz 2); andernfalls handelt es sich um Kellergeschosse. Die Vollgeschossdefinitionen der Landesbauordnungen (vgl. § 20 Absatz 1 BauNVO) findet auf oberirdische Geschosse im Sinne des Absatzes 4 keine Anwendung.
- 16.(4).4 Folgende Übersichten veranschaulichen die Ermittlung der WGFZ nach § 16 Absatz 4 Satz 2 bis 5. Die angegebenen Zahlen beziehen sich jeweils auf die Grundfläche der Geschosse:



- 16.(5) Die Beitragsfreiheit bezieht sich auf
- die Erschließungsbeiträge nach § 127 des Baugesetzbuchs oder entsprechendem Landesrecht,
  - naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach § 135a des Baugesetzbuchs sowie
  - die Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung und Grundstücksentwässerung sowie sonstige grundstücksbezogene Beiträge nach dem Kommunalabgabenrecht.

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

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

- 17.1 Das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte dient einer breiten digitalen Verwendbarkeit der Bodenrichtwerte, insbesondere in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt. Dabei ist die Schnittstellenbeschreibung in Anhang 1 anzuwenden.
- 17.2 Zusätzlich ist § 247 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes zu beachten: „Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.“
- 17.3 Im Übrigen sind Bodenrichtwerte mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen; für die Veröffentlichung gelten die auf Grundlage des § 199 Absatz 2 Nummer 4 BauGB erlassenen Landesvorschriften. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sollen Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben.

#### **Zu § 18 (Indexreihen)**

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

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

#### **Zu § 20 (Vergleichsfaktoren)**

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

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

- 21 Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den diesen Kaufpreisen entsprechenden, in den Formeln nach den unter Nummer 21.(2) und 21.(3) genannten Eingangsgrößen ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise und die Eingangsgrößen ggf. anzupassen. Die Gutachterausschüsse ermitteln aus einer ausreichenden Anzahl an dementsprechend ermittelten Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren mit Hilfe statistischer Verfahren durchschnittliche regional gültige Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für bestimmte Teilmärkte.
- 21.(2) Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

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

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

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

- 22.1 Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren können insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des unbelasteten Bodenwertes variieren.
- 22.2 Zu beachten ist, dass mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt werden, soweit sie nicht bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt sind. Denn im finanzmathematischen Wert sind bereits die sich im Einzelfall aus den vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Werteeinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis der tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt. Darüber hinaus werden die allgemeinen Wertverhältnisse im Sinne des § 2 Absatz 2 bereits bei der Ermittlung der finanzmathematischen Werte berücksichtigt, indem hier vom Wert des fiktiven Volleigentums bzw. vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ausgegangen wird.
- 22.3 Auch für Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren ist eine Modellbeschreibung nach Anlage 3 vorzunehmen. Dabei ist auch anzugeben, mit welchen Zinssätzen der marktübliche bzw. der tatsächliche Erbbauzins kapitalisiert wurde.
- 22.4 Bei unbebauten Erbbaurechten ist zu beachten, dass sich der Erbbaurechtsfaktor von dem für bebaute Erbbaurechte unterscheiden kann. Zur Plausibilisierung kann in diesen Fällen auch der Wert des entsprechenden Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

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

- 23.1 Die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten können insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage, der Höhe des unbelasteten Bodenwertes variieren.
- 23.2 Zu beachten ist, dass mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt werden. Denn die allgemeinen Wertverhältnisse

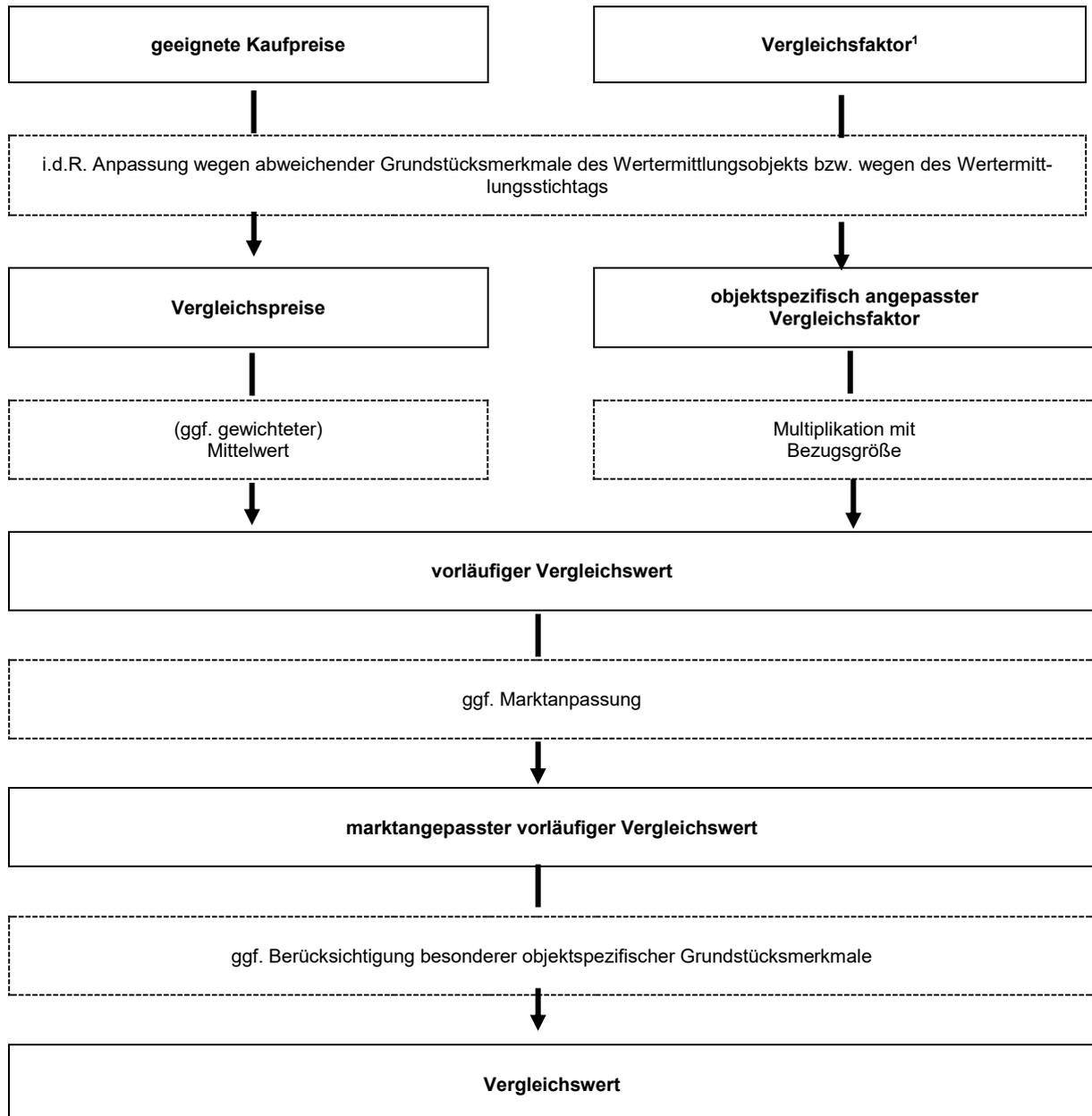
im Sinne des § 2 Absatz 2 werden bereits im Wert des fiktiven Volleigentums bzw. im Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks berücksichtigt.

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

### Zu § 24 (Grundlagen des Vergleichswertverfahrens)

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

24.2 Für das Vergleichswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



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

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

- 24.(2) Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen nach Absatz 4 Nummer 1 ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen
- 24.(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn die Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbilden, z. B. weil sie aus zurückliegenden Zeiträumen stammen. Wird die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt, sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

#### **Zu § 25 (Ermittlung von Vergleichspreisen)**

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

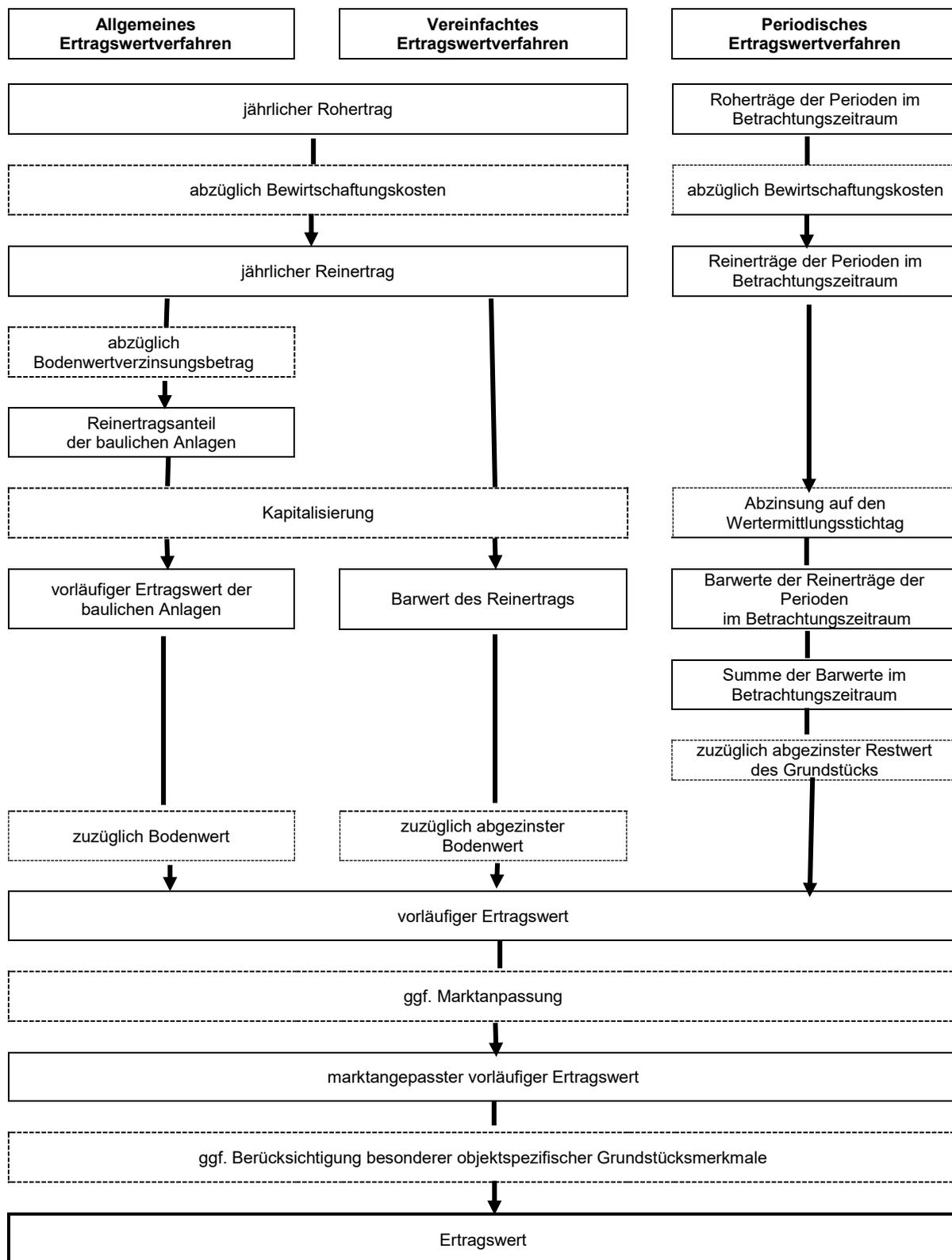
#### **Zu § 26 (Objektspezifischer angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)**

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

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

- 27.(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug abbilden und nicht entsprechend angepasst wurden. Wird die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt, sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

27.(5).1 Für das Ertragswertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



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

### Zu § 28 (Allgemeines Ertragswertverfahren)

28. Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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

### Zu § 29 (Vereinfachtes Ertragswertverfahren)

29. Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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

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

### Zu § 30 (Periodisches Ertragswertverfahren)

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

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

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

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

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

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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

$AF_R$	=	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
$KF_R$	=	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. Neben dem in § 30 beschriebenen Verfahrensablauf für das periodische Ertragswertverfahren können auch modifizierte Verfahrensabläufe angewandt werden.

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

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

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

31.2 Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt:

- a) Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Für Wohnraummieten soll in erster Linie auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückgegriffen werden, für Gewerberaummieten auf die Marktmiete (d. h. die zum Wertermittlungstichtag bei Neuvermietungen für vergleichbare Objekte durchschnittlich erzielbare Miete). Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen. Bei einer erheblichen Abweichung gilt dagegen Buchstabe b.
- b) Liegen besondere Ertragsverhältnisse (s. Nummer 8.(3).3) 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 Erträge sind zu berücksichtigen.

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

31.4 Für selbstgenutzte 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 dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Bei erheblichen Abweichungen von den Bewirtschaftungskosten nach Satz 1 ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2).

- 32.(1).2 Betriebskosten (Absatz 1 Nummer 4) sind nach § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Bei Wohnraummietverträgen werden sie üblicherweise nach § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB auf den Mieter umgelegt; in diesen Fällen sind sie bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die bei dauerhaftem strukturellem Leerstand auch weiterhin anfallenden, sonst üblicherweise vom Mieter zu tragenden Betriebskosten sind jedoch in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
- 32.(3).1 Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für den laufendem Bauunterhalt als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen, soweit sie vom Eigentümer zu tragen sind.
- 32.(3).2 Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.
- 32.(3).3 Im Regelfall können im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Instandhaltungskosten angesetzt werden. Tatsächlich bekannt sind in aller Regel nur die in der Vergangenheit tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten und die Kosten solcher Instandhaltungsmaßnahmen, die in naher Zukunft geplant sind. Daraus lässt sich in der Regel kein langjähriges Mittel ermitteln.
- 32.(4) Die Einschätzung des Mietausfallwagnisses für ein einzelnes Wertermittlungsobjekt hängt von mehreren z. T. sehr individuellen Faktoren ab, die sich auch in kurzer Zeit ändern können. Für den Ansatz im Rahmen der Wertermittlung ist aus diesem Grund ein durchschnittliches Risiko zu ermitteln, welches zudem auch die genannten weiteren Gegebenheiten berücksichtigt. In der Regel bestehen für dessen Ermittlung keine tatsächlichen Anhaltspunkte. Dauerhafter struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst (zu den Betriebskosten in diesen Fällen s. Nummer 32.(1).2).

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

- 33.1 Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. § 10 Satz 2 und § 12 Absatz 5 Satz 3). Dabei darf der Liegenschaftszinssatz nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.
- 33.2 Insbesondere bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls sachverständig anzupassen.

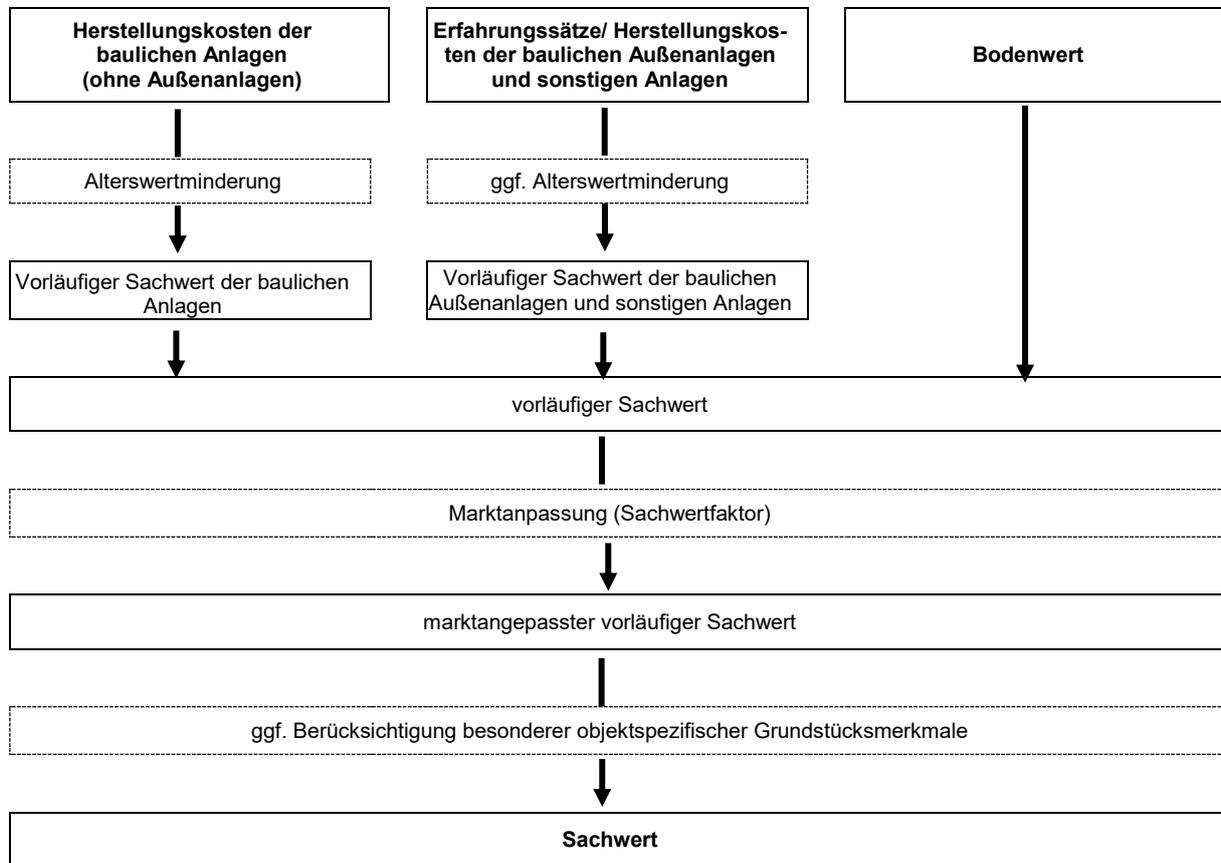
### **Zu § 34 (Barwertfaktor)**

- 34.1 Es ist zu beachten, dass die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor erfolgt. Der Umstand, dass in der Praxis eine monatlich vorschüssige Zahlungsweise üblich ist, steht dem nicht entgegen, weil die Auswirkungen auf das Ergebnis der Wertermittlung in einem tolerierbaren Bereich liegen.
- 34.2 Die sich unter Anwendung der Formel in § 34 Absatz 2 ergebenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich in Anhang 5.

34.3 Die sich unter Anwendung der Formel in § 34 Absatz 2 ergebenden Barwertfaktoren für die Abzinsung finden sich in Anhang 6.

### Zu § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens)

35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



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

35.3 Für die Ermittlung des Bodenwerts gelten die §§ 40 ff.

35.4 Der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 hat im Sachwertverfahren insbesondere Bedeutung bei der Anwendung von Sachwertfaktoren im Hinblick auf die ihnen zugrundeliegenden Modellansätze und Einflussgrößen.

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

36.(2). Durchschnittliche Herstellungskosten dienen als Ausgangswerte für die Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen, die nach Art und Standard den zu bewertenden baulichen Anlagen entsprechen. Insbesondere bei älteren baulichen An-

lagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktionskosten zu verstehen. Sie können nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden.

- 36.(3).1 Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der Normalherstellungskosten ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.
- 36.(3).2 Unterscheiden sich Gebäudeteile hinsichtlich des Gebäudestandards oder der Nutzung, können die Herstellungskosten der Gebäudeteile auch getrennt ermittelt werden.
- 36.(3).3 Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der Normalherstellungskostender Anlage 6 ist zu berücksichtigen.
- 36.(3).4 Beispiel: Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010.

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

Daten des Beispiels:

Freistehendes Einfamilienhaus

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

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Basisjahr 2015= 100}} \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 & \frac{\text{Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag}}{\text{Basisjahr 2015=100}} \times \frac{\text{Basisjahr 2015= 100}}{\text{durchschnittlicher Baupreisindex für das Jahr 2010}} \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 & = \frac{115,7}{90,1} \times 1005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} = 1290 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}
 \end{aligned}$$

- 36.(3).1 Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei

Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen.

- 36.(3).2 Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht.

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

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

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

- 38.1 Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage eines anderen Modells für die Alterswertminderung ermittelt wurde, ist diese Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität auch bei der Wertermittlung anzusetzen.
- 38.2 Die sich unter Anwendung der Formel in § 38 Satz 2 ergebende lineare Alterswertminderung in Prozent ergibt sich aus Anhang 7.

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

39. Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 21 Absatz 3) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (§ 10 Satz 2 und § 12 Absatz 5 Satz 3). Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lagen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

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

- 40.(1).1 Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale wird auf Nummer 9.(1).2 verwiesen.
- 40.(1).2 Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke sind die den Bodenwert betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Regel nicht im Rahmen der Bodenwertermittlung, sondern erst am Ende des Wertermittlungsverfahrens für das bebaute Grundstück zu berücksichtigen.
- 40.(5).1 Zur erheblichen Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung (Absatz 5 Nummer 1):
- a) Abweichung bei der Art der Nutzung
    - aa) Eine ggf. den Bodenwert beeinflussende Abweichung von der bauplanungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung kann beispielsweise bei Vorgaben des Denkmalschutzes oder dann vorliegen, wenn der Bebauungsplan geändert wurde und eine bestehende bauliche Anlage bei Neuerrichtung unzulässig wäre und lediglich Bestandsschutz genießt, weshalb sie z. B. nur noch in begrenztem Umfang erweitert oder erneuert werden kann.
    - bb) Eine von der ortsüblichen, lagetypischen Art der Nutzung abweichende zulässige Nutzung ist im Bodenwert zu berücksichtigen, wenn

dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr für derartige Objekte entspricht.

- b) Abweichung beim Maß der Nutzung
  - aa) Ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Ist eine Anpassung rechtlich und tatsächlich nicht möglich (z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes) oder ist sie unwirtschaftlich, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3; ist eine Freilegung vorübergehend oder dauerhaft ausgeschlossen, gilt § 43.
  - bb) Im Fall einer erheblichen Überausnutzung ist zu prüfen, ob die Überausnutzung nur für einen vorübergehenden Zeitraum oder auf Dauer vorliegt. Liegt die Überausnutzung auf Dauer vor, ist der nutzungsabhängige Bodenwert (§ 43) anzusetzen. Andernfalls ist der Wertunterschied über die restliche Nutzungsdauer kapitalisiert zu berücksichtigen.

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

- a) Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Grundstücke kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie besonderer Lage-merkmale (z. B. Entfernung zur Ortslage), der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße ermittelt werden.
- b) Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich, deren bauliche Anlagen Liquidationsobjekte im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sind (vgl. auch Nummer 8.(3).5), können Freilegungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sein; ist eine Freilegung vorübergehend oder dauerhaft ausgeschlossen, gilt § 43.

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

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

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

- 42. Kosten der Baureifmachung sind insbesondere

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

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

- 43.1 Die Freilegungskosten bei einer alsbaldigen Freilegung beeinflussen in der Regel nicht den Bodenwert, sondern als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal den Verfahrenswert (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und Nummer 8.(3).5).
- 43.2 Die rechtliche Zulässigkeit einer Freilegung kann z. B. durch Vorgaben des Denkmalschutzes entfallen.

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

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

- c) Im Gemeingebrauch befindliche Gemeinbedarfsflächen sind im Übrigen nicht zu werten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen. Dies gilt vor allem bei Gemeinbedarfsflächen, die nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Soweit keine derartigen Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen (z. B. bei im Gemeingebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken). Dienen Grundstücke oder Grundstücksteile dem Gemeinbedarf, ohne dass die Eigentums- und Entschädigungsfragen geregelt worden sind, ist allerdings vorab zu klären, ob ein Anspruch auf Entschädigung besteht, der ggf. nach Nummer 44.3 zu behandeln ist. Entscheidend ist die nach Landesrecht und nach Ortssatzung mögliche unterschiedliche Regelung.

#### 44.2 Abgehende Gemeinbedarfsflächen:

- a) Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Verkehrswert derartiger Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend. Dabei kann der Verkehrswert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.
- b) Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen (z. B. Aufwendungen infolge Abbruchs des Straßenkörpers, Reaktivierung).

#### 44.3 Künftige Gemeinbedarfsflächen:

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

#### 44.4 Gemeinbedarfs-Teilflächen:

- a) Gemeinbedarfs-Teilflächen im Sinne der folgenden Ausführungen sind in der Regel unselbstständige Flächen, die aus einer wirtschaftlichen Einheit abgetrennt und einer anderweitigen Zweckbestimmung, insbesondere dem Gemeinbedarf zugeführt werden sollen. Dazu gehören Vorgarten-, Vorderland-, Seiten- und Hinterlandflächen; sie können bebaut oder nicht bebaut, bebaubar, beschränkt bebaubar oder nicht bebaubar sein.

- b) Bei der Ermittlung des Werts der Gemeinbedarfs-Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren; dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen kommen die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht. Die Vorschriften der in den §§ 23 bis 39 geregelten Verfahren sind entsprechend zu berücksichtigen.
- c) Werden mit der Inanspruchnahme von Teilflächen Gebäude, Außenanlagen oder besondere Betriebseinrichtungen betroffen, so sind deren Wertanteile nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit das Vorhandensein von Außenanlagen (z. B. Aufwuchs) den Wert des Grundstücks beeinflusst. Andere Vermögensnachteile (z. B. § 96 BauGB), soweit sie bei der Wertermittlung nach den folgenden Nummern nicht berücksichtigt sind, müssen im Rahmen oder zur Abwendung der Enteignung ggf. gesondert erfasst werden. Das gleiche gilt für Vermögensvorteile, die bei Abtretung der Teilfläche entstehen (z. B. § 93 Absatz 3 BauGB); ggf. können Vor- und Nachteile gleichzeitig ermittelt und miteinander ausgeglichen werden.
- d) Werden Gemeinbedarfs-Teilflächen eines unbebauten Grundstücks in Anspruch genommen und ändert sich dabei die relative Bebaubarkeit (rechnerische Bebaubarkeit in m<sup>2</sup>) des Restgrundstücks gegenüber der des ursprünglichen Grundstücks, z. B. infolge einer Verminderung durch rückwärtige Baulinien oder Abstandsflächen, so ist der Wert der Teilfläche nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. In geeigneten Fällen, etwa wenn ein Grundstück baurechtlich nicht notwendige Freiflächen enthält, kann dies nach der Verschiebemethode erfolgen; hierbei kann z. B. der Bodenwert des rückwärtigen Grundstücksteils maßgebend für die zu beurteilende Teilfläche (Vorland) sein. Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Werts der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden. Ändert sich die relative Bebaubarkeit nicht, so ist für die Teilfläche in der Regel der Durchschnittswert der ungeteilten Fläche maßgebend.
- e) Dienen Gemeinbedarfs-Teilflächen bereits seit Jahrzehnten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ohne dass die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, so ist Nummer 44.1 Buchstabe c anzuwenden.
- f) Bei der Ermittlung des Werts der Gemeinbedarfs-Teilflächen bzw. der Wertminderung bebauter Grundstücke in Folge des Entzugs einer Teilfläche finden die vorstehenden Grundsätze entsprechend Anwendung. Hierbei ist jedoch die Funktion der Gemeinbedarfs-Teilfläche für das bebaute Grundstück - insbesondere eine bisherige Schutzfunktion als Vorgarten - angemessen zu berücksichtigen. Soweit die bauliche Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme der Teilfläche beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung erst nach Beseitigung des Gebäudes eintritt, ist dem unter Beachtung der Restnutzungsdauer Rechnung zu tragen (Gegenwartswert einer erst zukünftig wirksam werdenden Beeinträchtigung).
- g) Für Gemeinbedarfs-Teilflächen, die eine zugelassene selbstständige Nutzung aufweisen, z. B. Aufstellung von Schaukästen, Automaten u.a.m., ist in der Regel der auf den Ertragsverhältnissen beruhende Wert maßgebend.

#### **Zu § 45 (Wasserflächen)**

- 45.1 Wasserflächen sind die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen. Die Abgrenzung der Gewässer gegen ihre Ufer richtet sich nach den wasserrechtlichen Vorschriften. Zugrunde zu legen ist in der Regel die zuletzt festge-

stellte Uferlinie, bei staugeregelten Flüssen und Kanälen die Wasserlinie bei Normalstau. Zu den Wasserflächen zählen z. B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile. Auskunft über den Verlauf der Begrenzungslinien erteilen die zuständigen Stellen, z. B. die Wasserbehörden.

- 45.2 Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche. Der Verkehrswert der Wasserfläche ist ein mit sachverständigem Ermessen ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land. Die Höhe dieses Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche.
- 45.3 Wenn kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Wasser- und Landflächen besteht, bilden Vergleichspreise die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts der Wasserfläche.
- 45.4 Bei ertragsorientierten Nutzungen, wie z. B. Häfen und Fischteichen, kann der Verkehrswert der Wasserfläche aus dem daraus erzielten Ertrag ermittelt werden.
- 45.5 Für die Ermittlung des Werts von Anlagen, wie beispielsweise Uferbefestigungen, kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Aufwendungen des Gewässereigentümers für Ausbau und Unterhaltung bleiben im Regelfall außer Betracht.
- 45.6 Selbstständige Fischereirechte, Berechtigungen zur Gewinnung von Bodenschätzen und vergleichbare Berechtigungen sind gesondert zu werten, wenn sie mit dem Verkehrswert der Wasserfläche nicht abgegolten sind.

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

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

bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks grundsätzlich nicht berücksichtigt. Ggf. können sie die Höhe des Kaufpreises beeinflussen.

c) Erwerbsrechte

Zu den Erwerbsrechten zählen z. B. das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB) und die Vormerkung (883 ff. BGB).

Nicht alle beschränkt dinglichen Rechte haben auch einen Werteeinfluss.

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

46.(2).4 Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums gibt es in Form

- a) von privatrechtlichen Nachbarrechtsbeschränkungen, insbesondere Überbau (§§ 912 bis 916 BGB) und Notwegrecht (§ 917 BGB), oder
- b) in Form von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, wie z. B. im Baurecht, im Denkmalschutzrecht, im Bodenschutzrecht, im Wasserrecht und im Naturschutzrecht.

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

46.(2).5 Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen sind vertragliche und sonstige Vorgaben, die Einfluss insbesondere auf die Ertragsverhältnisse haben können. Hierzu können z. B. Mietbindungen und Belegungsbindungen gehören, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder einer sonstigen Wohnraumförderung dem Verfügungsberechtigten auferlegt werden. Wenn miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen nicht nur vereinzelt, sondern in einer gewissen Häufigkeit auftreten, bietet es sich an, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Dies gilt insbesondere für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist.

46.(2).6 Nicht dinglich gesicherte, schuldrechtliche Ansprüche haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sofern sie nicht zum Beispiel § 566 BGB unterliegen.

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

47.1 Gegenstand der Wertermittlung können der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks der ggf. unter Berücksichtigung des Werteeinflusses durch das Rechts oder die Belastung ermittelt werden kann. Gegenstand der Wertermittlung können auch das Recht oder die Belastung selbst sein.

47.2 Wirtschaftliche Vorteile beim belasteten Grundstück können beispielsweise dann vorliegen, wenn dem Inhaber des Rechts eine Unterhaltspflicht auf dem belasteten Grundstück obliegt oder regelmäßige Ausgleichszahlungen (z. B. Wege-rechtsrente) vereinbart sind.

47.3 Die wirtschaftlichen Vorteile des Rechts bestimmen sich aus der tatsächlich vorhandenen und der absehbaren Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit.

47.4 Wirtschaftliche Vorteile können sich beispielsweise aus

- ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten oder Pachten bzw. den aus dem Grundstück zustehenden Erträgen und
- ggf. aus der Ersparnis weiterer Aufwendungen,

soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete oder Pacht berücksichtigt wurden (z. B. Bewirtschaftungskosten; insbesondere die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung) ergeben.

- 47.5 Die zur Ermittlung der wirtschaftlichen Nachteile maßgebliche Beeinträchtigung bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen und der absehbaren Inanspruchnahme des Grundstücks innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit.
- 47.6 Wirtschaftliche Nachteile können sich beispielsweise aus entgangenen Mieten oder Pachten und weiteren Aufwendungen ergeben, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden.
- 47.7 Bei Rechten, deren Ausübung räumlich begrenzt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.
- 47.8 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 geänderte Grundstückszustand maßgebend.
- 47.9 Auch bei einer fehlenden faktischen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).
- 47.10 Die Unkündbarkeit und auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts. Soweit diese Merkmale nicht bereits beim Ansatz der Miete bzw. des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wurden, sind sie durch Zuschläge zu berücksichtigen. Beim Wohnungsrecht kann die fehlende Flexibilität hinsichtlich Lage und Größe der Wohnung wertbeeinflussend sein.
- 47.11 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Inhaber des Rechts zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.
- 47.(4) § 47 Absatz 4 ist eine allgemeine Regelung für Rechte und Belastungen. § 47 Absatz 4 Nummer 1 wird im Regelfall nur beim Erbbaurecht anwendbar sein.
- 47.(5).1 Sind Rechte oder Belastungen an das Leben mehrerer natürlicher Personen gebunden, sind verbundene Leibrentenbarwertfaktoren zu verwenden. Neben der Leibrente für eine einzelne Person kann eine Leibrente auch auf das Leben zweier Personen (z. B. Ehepaar, Geschäftspartner) abgeschlossen werden. Diese Art der Leibrente wird als Verbindungsrente oder als Leibrente auf verbundene Leben bezeichnet.
- 47.(5).2 Die Leibrentenbarwertfaktoren können der jeweils am Wertermittlungsstichtag aktuellen Veröffentlichung „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ des Statistischen Bundesamtes entnommen werden, die auf Grundlage der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt werden. Der Begriff „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ ist inhaltsgleich mit dem Begriff „Leibrentenbarwertfaktoren“; gebräuchlich ist auch der Begriff „Kapitalisierungsfaktoren“.
- 47.(5).3 Der Ermittlung des Werteeinflusses oder des Werts des Rechts oder der Belastung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
- 47.(5).4 Der an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor  $f_x$  wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

p angemessenen Zinssatz (dezimal) nach § 47 Absatz 5 Satz 2

- 47.(5).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.
- 47.(5).6 Die persönlichen Lebensumstände von begünstigten Personen wie auch ein zwischen Wertermittlungstichtag und dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erfolgtes Ableben bleiben jedoch nach dem vorgenannten statistischen Material – bis auf Alter, Geschlecht - unberücksichtigt.

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

- 48.1 Zu den zu berücksichtigenden vertraglichen Vereinbarungen zählen insbesondere
- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungsmöglichkeiten,
  - die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
  - eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung für die baulichen Anlagen.
- 48.2 Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist regelmäßig zu entschädigen, soweit eine Entschädigung nicht vertraglich ausgeschlossen ist (§ 27 Absatz 1 ErbbauRG). Ist das Erbbaurecht zur „Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“, d. h. für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Wertes betragen, den die Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts haben (§ 27 Absatz 2 ErbbauRG).
- 48.3 Werteeinflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen sind gesondert zu berücksichtigen (wie z. B. fehlende Wertsicherungsklauseln oder der Ausschluss der Anpassung des Erbbauzinses).
- 48.4 Bei Erbbaurechten, die Wohnzwecken dienen, sind Erhöhungen des Erbbauzinses begrenzt auf die Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 9a ErbbauRG), d. h. dem Mittel der Veränderungen des Verbraucherpreisindex und des Einkommensindex; die Berücksichtigung von Änderungen der allgemeinen Bodenwertverhältnisse ist ausgeschlossen. Fehlt eine Wertsicherungsklausel, kann aufgrund des Kaufkraftschwunds bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehen. Ein entsprechender Anspruch wird nach der Rechtsprechung erst angenommen, wenn der Verbraucherpreisindex zwischen den Stichtagen um mehr als 150% gestiegen ist; dies entspricht einem Kaufkraftschwund von 60%.
- 48.5 Der Umstand, dass ein Grundstück bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bebaut war, wurde ggf. durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt.

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

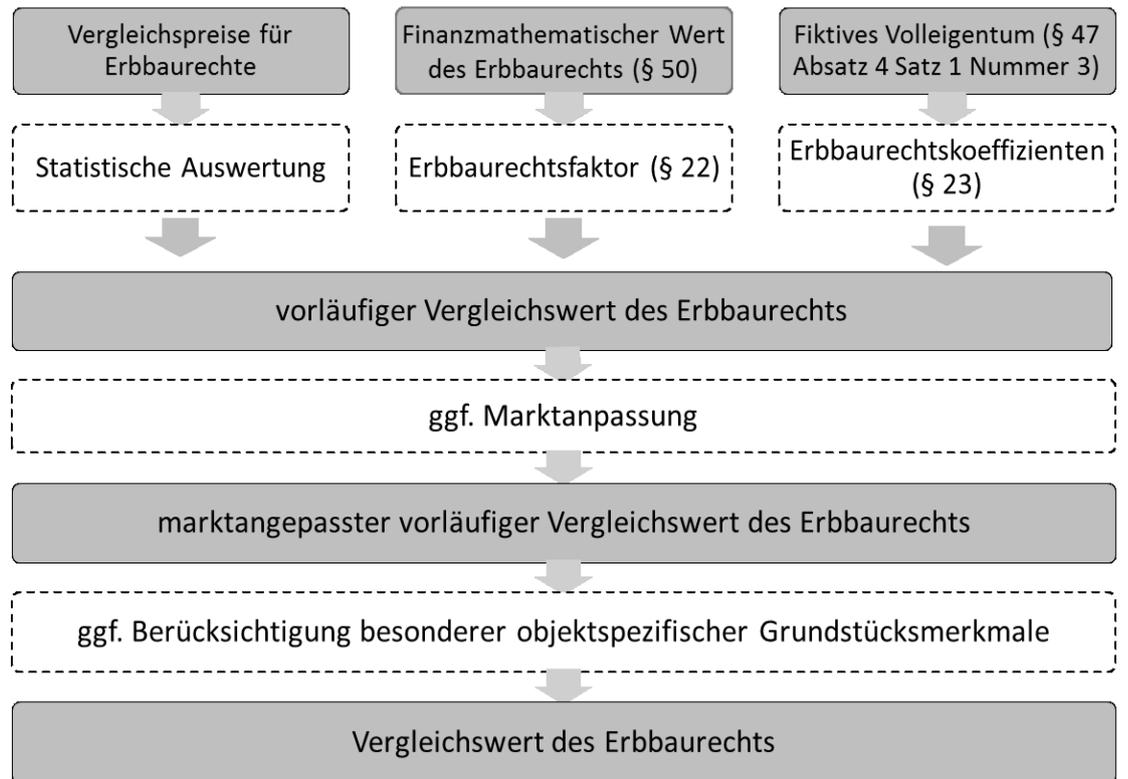
- 49.1 Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne die Berücksichtigung des Erbbaurechts. Dabei kann der Wert des Grundstücks insbesondere mit Hilfe des Vergleichs-, Ertrags-, oder Sachwertverfahrens ermittelt werden. Als Wert des fiktiven Volleigentums ist der jeweils entsprechende marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags oder Sachwert anzusetzen; das bedeutet, dass nicht nur das

Erbbaurecht, sondern auch alle weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hier nicht berücksichtigt werden. Mit dem Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums ist die Anpassung an allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums enthalten.

- 49.2 Die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Einflüsse auf den Wert des fiktiven Volleigentums werden mit dem Erbbaurechtskoeffizienten berücksichtigt.
- 49.3 Über die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse werden mit dem Erbbaurechtsfaktor zusätzlich weitere Einflüsse aus dem Erbbaurecht, die sich im Einzelfall aus den vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere aus dem Verhältnis der marktüblichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen und aus den Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts ergeben, berücksichtigt. Die Berücksichtigung dieser Werteeinflüsse ist wesentlicher Bestandteil des finanzmathematischen Werts nach § 50.
- 49.4 Im Einzelfall können die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtsfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein (objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient).
- 49.5 Insbesondere bei der Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten sollten die unterschiedlichen Werteeinflüssen aus dem Erbbaurecht zu einer entsprechenden Differenzierung der Erbbaurechtskoeffizienten führen.
- 49.6 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaurechtsfaktor bzw. der Erbbaurechtskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.

49.7

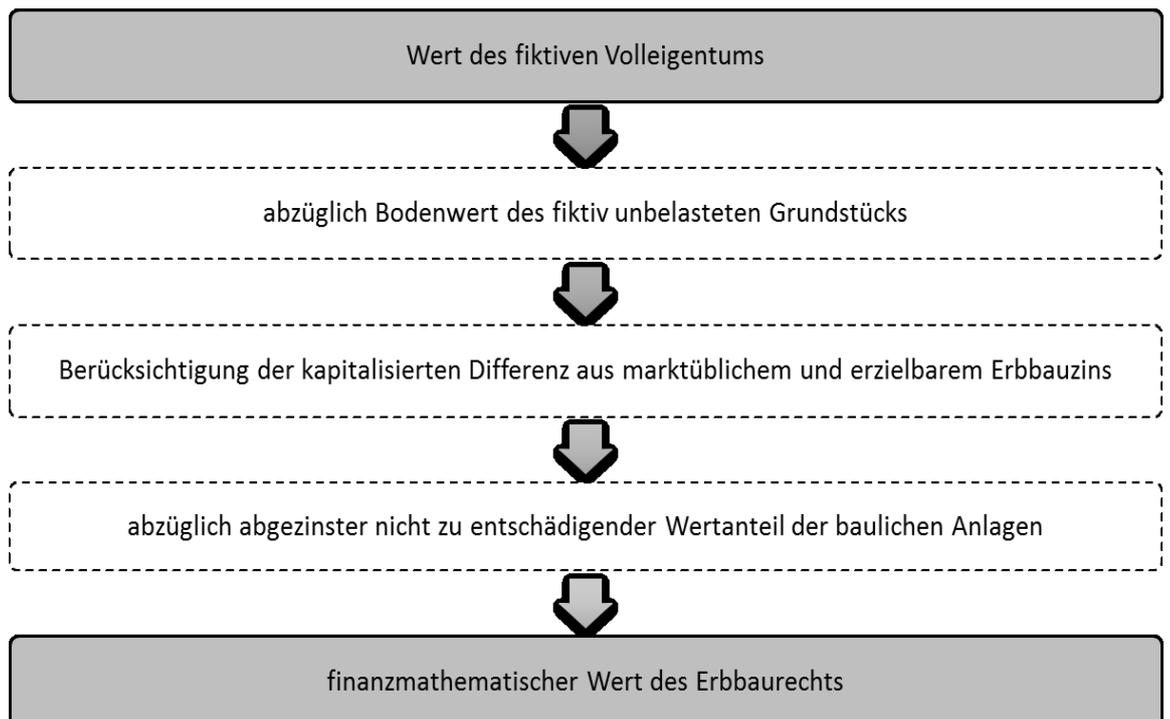
Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht, *Verfahrensvarianten*



**Zu § 50 (Finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht)**

50.1

Ablaufschema: finanzmathematischer Wert für das Erbbaurecht

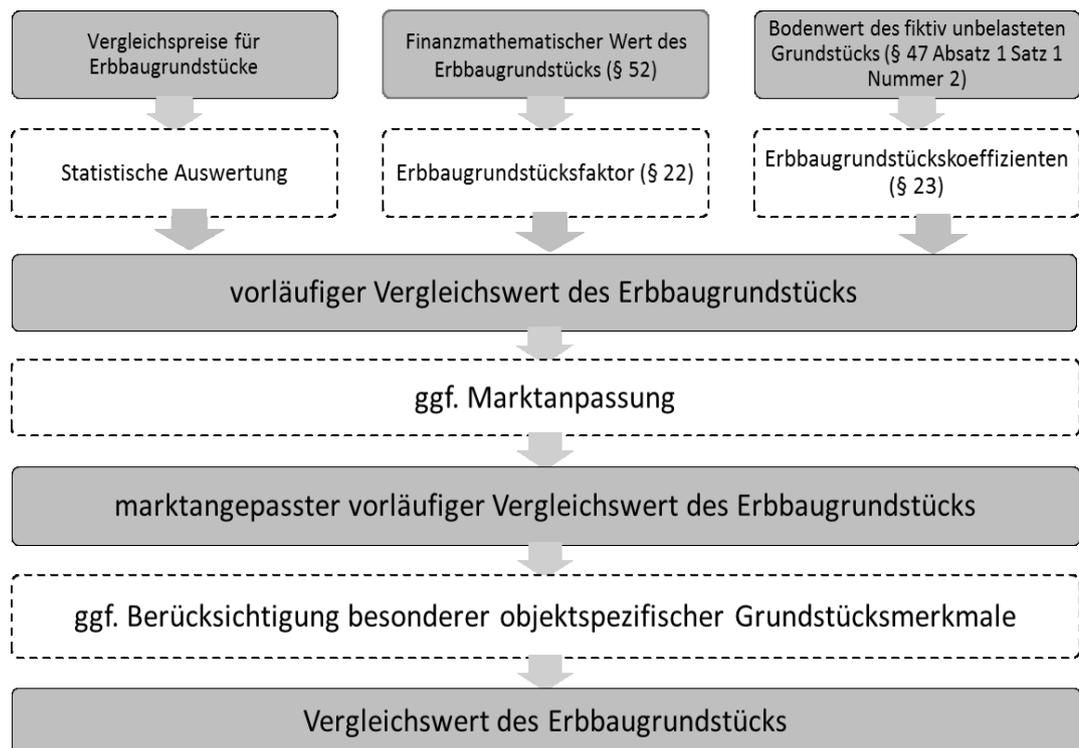


- 50.2 Der marktübliche Erbbauzinssatz kann dem auf dem regionalen Grundstücksmarkt dem üblichen Liegenschaftszinssatz entsprechen. Der übliche Liegenschaftszinssatz ist der für das Volleigentum der betroffenen Grundstücksart marktübliche Liegenschaftszinssatz.
- 50.3 Abweichend von § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kann es, soweit der Grundsatz der Modellkonformität dem nicht entgegensteht, im Rahmen der Wertermittlung nach § 50 Absatz 3 sachgerecht sein, für die Kapitalisierung des marktüblichen und des erzielbaren Erbbauzinses unterschiedliche Zinssätze zu verwenden. In diesen Fällen kann die Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins sowohl aus der entsprechend ermittelten kapitalisierten Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins als auch aus der Differenz der jeweiligen Barwerte ermittelt werden. Die Vorgehensweisen nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 3 führen bei Ansatz gleicher Zinssätze zu gleichen Ergebnissen.
- 50.4 Nach § 50 Absatz 6 sind bei der Wertermittlung für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde liegen. Werden vom Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht, können
- für die Kapitalisierung
    - a) nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 der marktübliche Erbbauzinssatz oder
    - b) nach § 50 Absatz 3 für die Kapitalisierung des marktüblichen Erbbauzinses der marktübliche Erbbauzinssatz und für die Kapitalisierung des erzielbaren Erbbauzinses der Liegenschaftszinssatz und
  - für die Abzinsung nach § 50 Absatz 2 Satz 2 der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum
- verwendet werden.
- 50.5 Der Ermittlung des nach § 50 Absatz 2 Satz 2 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen sind die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf und der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen. Ggf. kann zusätzlich das Risiko sonstiger Zustandsverschlechterungen zu berücksichtigen sein.
- 50.6 Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts kann bei langen Restlaufzeiten unberücksichtigt bleiben, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

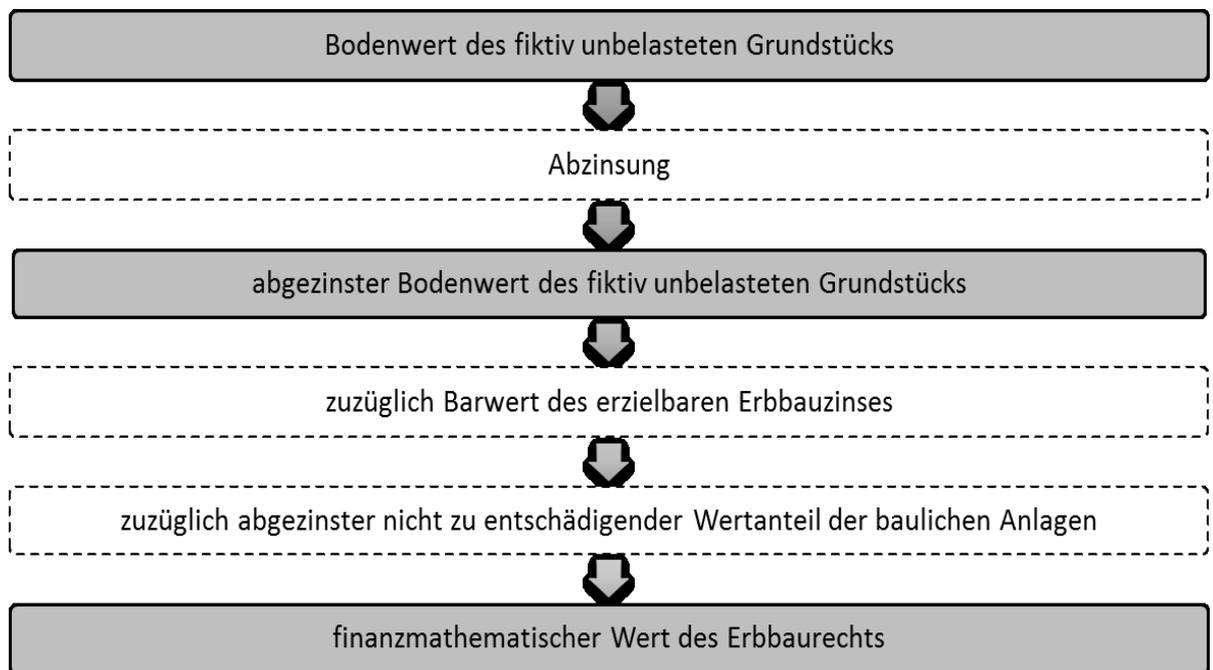
- 51.1 Bei der Ermittlung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Mit dem Ansatz des fiktiv unbelasteten Bodenwerts ist die Anpassung an allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits enthalten. 51.3 Die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse auf den unbelasteten Bodenwert werden mit Erbbaugrundstückskoeffizienten berücksichtigt. Im Einzelfall kann der nach § 19 Absatz 3 ermittelte Erbbaugrundstückskoeffizient an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein.
- 51.2 Über die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse werden mit dem Erbbaugrundstücksfaktor zusätzlich weitere Einflüsse aus dem Erbbaurecht berücksichtigt, die sich im Einzelfall aus den vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der Zahlung eines Erbbauzinses und hinsichtlich der Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts ergeben. Die Berücksichtigung dieser Werteeinflüsse ist wesentlicher Bestandteil des finanzmathematischen Werts nach § 52.

- 51.3 Im Einzelfall können die nach § 22 Absatz 2 ermittelten Erbbaugrundstücksfaktoren bzw. die nach § 23 Absatz 2 ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen sein (objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient).
- 51.4 Insbesondere bei der Ermittlung der Erbbaugrundstückskoeffizienten sollten die unterschiedlichen Werteeinflüssen aus dem Erbbaurecht zu einer entsprechenden Differenzierung der Erbbaurechtskoeffizienten führen
- 51.5 Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel), sind zusätzlich zum Erbbaugrundstücksfaktor zu berücksichtigen.
- 51.6 Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaugrundstücksfaktor bzw. der Erbbaurechtskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.
- 51.7 Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück, Verfahrensvarianten



## Zu § 52 (Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück)

52.1 Ablaufschema: finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück



52.2 Bei der Ermittlung des nach § 52 Absatz 1 Satz 3 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen sind die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf und der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen. Ggf. kann zusätzlich das Risiko sonstiger Zustandsverschlechterungen zu berücksichtigen sein.

52.3 Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts kann bei langen Restlaufzeiten unberücksichtigt bleiben, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

52.4 Nach § 52 Absatz 2 sind bei der Wertermittlung für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors zugrunde lagen. Wenn der Gutachterausschuss keine Erbbaugrundstücksfaktoren veröffentlicht hat, können

- a) für die Kapitalisierung nach § 52 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 der marktübliche Erbbauzinssatz und
- b) für die Abzinsung nach § 52 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und Satz 3 der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum

herangezogen werden.

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

II.1 Anlage 2 enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, dass bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

II.2 Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

II.3 Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer können alternativ die Formel nach II.1 unter Berücksichtigung der in der Tabelle 3 vorgegebenen Werte für die Variablen a, b und c oder die Tabellen in Anhang 1 für unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern angewendet werden.

II.4 In Anhang 1 sind nur Tabellen für Gesamtnutzungsdauern enthalten, die auch in Anlage 1 aufgeführt werden. Für die Ermittlung einer verlängerten Restnutzungsdauer, der eine andere Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt wird, ist die Formel unter II.1 anzuwenden.

II.5 Bei einer Kernsanierung wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein.

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

a) Beispiel 1

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

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

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

b) Beispiel 2

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

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

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

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	80 – 34 = 50 Jahre

### Zu Anlage 5 (Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)

- V.1 Anlage 5 enthält –in Anlehnung an die II. BV- Modellwerte für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie sollen plausible und für die Gutachterausschüsse handhabbare Modellwerte für Bewirtschaftungskosten vorgeben, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen.
- V.2 Auf eine Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit wird verzichtet. Der Umstand, dass ältere Gebäude grundsätzlich höhere Instandhaltungskosten haben, berücksichtigt insbesondere nicht, dass ältere Gebäude vielfach modernisiert werden. In der Wertermittlung wird dies mit einer verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt. Daher wird nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.
- V.3 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll wie bisher statt der in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgesehenen dreijährigen Anpassung eine jährliche Anpassung erfolgen (vgl. Beispielrechnung unter Nummer V.5).  
Abweichend von der II. BV wird von einer jährlichen Anpassung ausgegangen. Dazu wird als Bezugsgröße auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 abgestellt, um die Anpassung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach der II. Berechnungsverordnung auf Grundlage gleicher Ausgangsdaten zu ermitteln.
- V.4 Im Hinblick auf die Frage, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, wird auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13) zur Unwirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hingewiesen.
- V.5 Beispielrechnung:  
Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung für das Jahr 2020. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

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

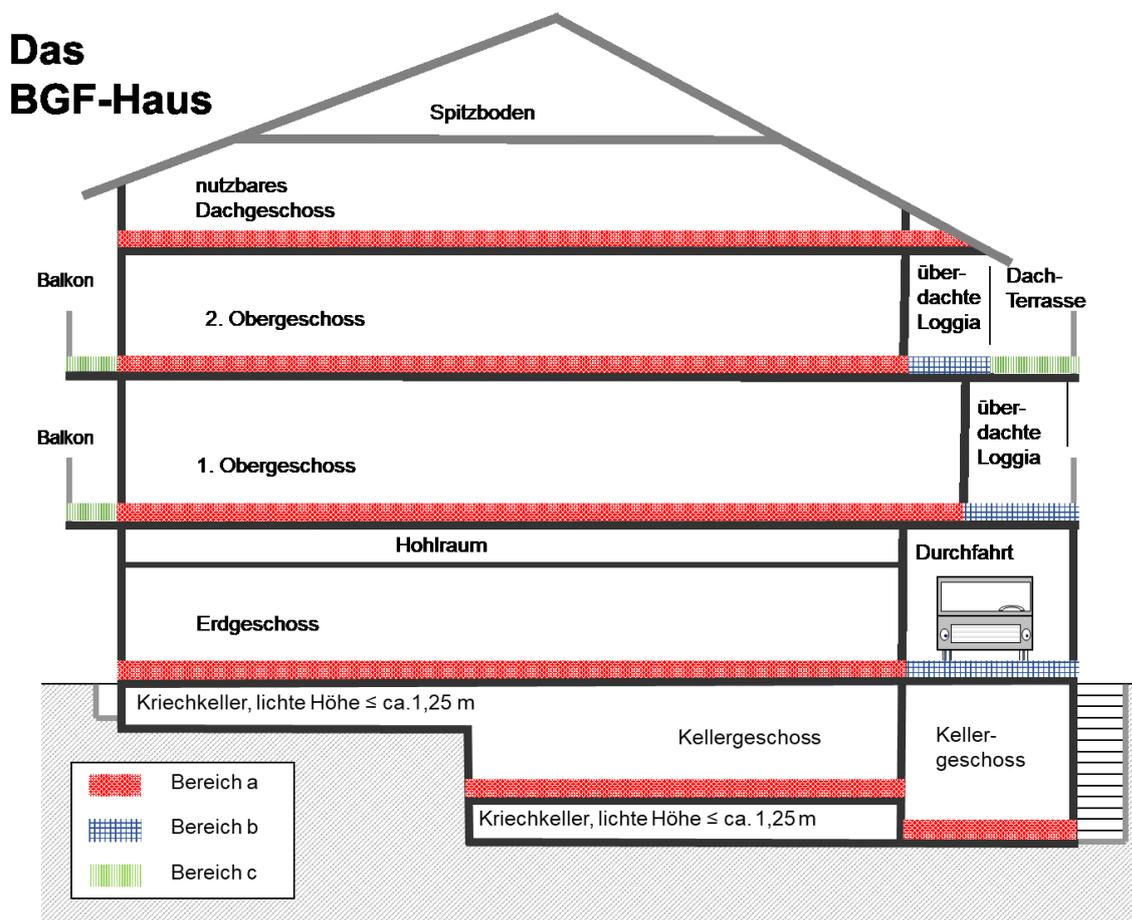
$$\text{Verwaltungskosten 2020} = \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2019}}{\text{Index Oktober 2001}}$$

$$= 230 \text{ €} \times \frac{106,1}{81,6} = 299,05 \text{ €}$$

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

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

- VI.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.
- V.(I).2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (s. Fußnote 1 zu Anlage 6).
- VI.(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:



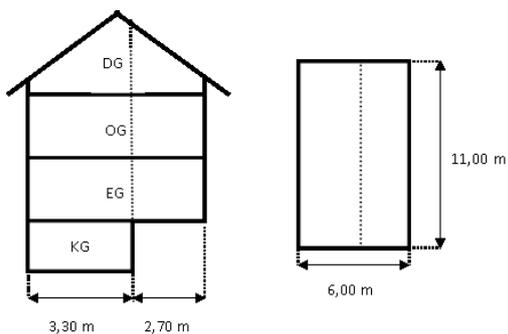
- VI.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Nummer I.3 Absatz 2 verdeutlicht folgende Abbildung:



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

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

- a) Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



#### Gebäudedaten

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

#### Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

unterkellertes Gebäudeteil

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

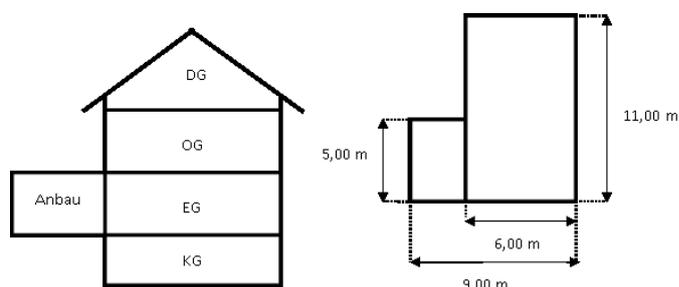
nicht unterkellertes Gebäudeteil

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

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

Herstellungskosten: **190.000 €**

b) Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts eines nicht unterkellerten Anbaus



**Gebäudedaten**

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

**Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010**

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

Gebäude (ohne Anbau)

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

Anbau

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

<p><b>264 m<sup>2</sup> BGF x 785 €/m<sup>2</sup> BGF + 15 m<sup>2</sup> BGF x 1105 €/m<sup>2</sup> BGF = 223.815 €</b></p> <p>Herstellungskosten: <b>225.000 €</b></p>
---

- VI.(III).1. Die Einordnung zu einer Standardstufe nach Nummer III ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.
- VI.(III).2. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.
- VI.(III).3 Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Nummer III gilt Folgendes:  
 Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen.

Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

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

a) Gebäudearten nach Anlage 6 Nummer III.1 bis III.7

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

b) Gebäudearten nach Anlage 6 Nummer III.2 bis III.7 und III.9

Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

VI.(III).5 Die Ermittlung der Standardstufe nach Tabelle III 1 kann nach folgendem Beispiel erfolgen:

Einfamilienhaus freistehend;

Gebäudeart: 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 in €/ m <sup>2</sup> BGF	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>
--	------------	------------	------------	--------------	--------------

Außenwände	1 x 23% x 835 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>192 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Dächer	0,5 x 15% x 835 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,5 x 15% x 1005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>138 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Innenwände	0,5 x 11% x 835 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,5 x 11% x 1005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>101 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Fußböden	0,5 x 5% x 835 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,5 x 5% x 1005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>46 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sanitäreinrichtungen	1 * 9% * 655 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>59 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Heizung	0,6 x 9% x 835 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,4 x 9% x 1005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>81 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 655 €/m <sup>2</sup> BGF + 0,5 x 6% x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =	<b>41 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>880 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Anhang 1 (zu Nummer 4.(3).3 und II.3): Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen**

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

Tabelle 1: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

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

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

GND	Modernisierungspunktzahl																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80																					
Gebäudealter	Restnutzungsdauer																				
65	17	17	20	22	25	27	30	33	35	37	39	42	43	45	48	50	52	55	57	57	57
66	17	17	19	22	24	27	30	32	35	37	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
67	16	16	19	21	24	26	30	32	34	37	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
68	16	16	18	21	24	26	30	32	34	36	38	41	43	45	47	50	52	54	57	57	57
69	15	15	18	20	23	26	29	32	34	36	38	41	42	45	47	50	51	54	57	57	57
70	15	15	18	20	23	25	29	31	34	36	38	41	42	44	47	50	51	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	25	29	31	33	36	37	40	42	44	47	50	51	54	57	57	57
72	14	14	17	19	22	25	28	31	33	35	37	40	42	44	46	50	51	54	56	56	56
73	14	14	17	19	22	24	28	31	33	35	37	40	42	44	46	49	51	54	56	56	56
74	13	13	16	19	22	24	28	30	33	35	37	40	42	44	46	49	51	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	24	28	30	33	35	37	40	41	44	46	49	51	54	56	56	56
76	13	13	16	18	21	24	28	30	33	35	36	40	41	44	46	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	18	21	24	28	30	32	35	36	39	41	43	46	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	21	23	27	30	32	35	36	39	41	43	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	23	27	30	32	34	36	39	41	43	46	49	50	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	23	27	30	32	34	36	39	41	43	46	49	50	54	56	56	56

Tabelle 2: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

GND	Modernisierungspunktzahl																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
60																					
Gebäudealter	Restnutzungsdauer																				
0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
1	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59

GND	Modernisierungspunktzahl																					
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Gebäudealter	Restnutzungsdauer																					
2	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	
3	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
4	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
5	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
6	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
7	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
8	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	53	53	53	53
9	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	52	52	52	53	53	53
10	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	51	51	51	52	52	52	52	52
11	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	50	50	51	51	51	52	52	52	52
12	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	49	49	49	50	50	50	51	52	52	52	52
13	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	48	48	48	48	49	50	50	51	51	51	51	51
14	46	46	46	46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	48	48	49	49	50	51	51	51	51
15	45	45	45	45	45	45	45	46	45	46	46	47	47	47	48	49	49	50	51	51	51	51
16	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	47	47	48	49	49	50	50	50	50
17	43	43	43	43	43	43	43	44	44	44	45	45	46	46	47	48	48	49	50	50	50	50
18	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	44	45	45	45	46	47	48	49	50	50	50	50
19	41	41	41	41	41	41	42	42	42	43	43	44	44	45	46	47	47	48	49	49	49	49
20	40	40	40	40	40	40	41	41	41	42	42	43	44	44	45	46	47	48	49	49	49	49
21	39	39	39	39	39	39	40	40	41	41	42	43	43	44	45	46	46	48	49	49	49	49
22	38	38	38	38	38	38	39	39	40	41	41	42	43	43	44	46	46	47	48	48	48	48
23	37	37	37	37	37	37	38	39	39	40	41	41	42	43	44	45	46	47	48	48	48	48
24	36	36	36	36	36	36	37	38	38	39	40	41	42	42	44	45	45	47	48	48	48	48
25	35	35	35	35	35	35	37	37	38	39	39	40	41	42	43	44	45	46	47	47	47	47

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

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

Tabelle 3: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren

GND	Modernisierungspunktzahl																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
50																					
Gebäudealter	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	44	45	45

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

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

Tabelle 4: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

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

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

Tabelle 5: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren

GND	Modernisierungspunktzahl																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
30																					
Gebäudealter	Restnutzungsdauer																				
0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

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

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

**Anhang 2 (zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe a): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken<sup>7</sup>**

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

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

**Beschreibung der Stichproben**

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

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

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

## Funktionsgleichungen

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

## Umrechnungskoeffizienten (UK)

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

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

## Beispielrechnung

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

**Anhang 3 (zu Nummer 9.(1).2 Buchstabe b): Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken<sup>3</sup>**

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

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

**Beschreibung der Stichprobe**

Die Analyse der Stichprobe hat eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten sind aus dem Regressionsmodell abgeleitet worden.

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

**Funktionsgleichung**

<sup>3</sup> Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter [www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

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

## Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertspanne von 30 bis 300 €/m<sup>2</sup> verwendet werden. Für Grundstücksflächen zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

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

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

## Beispielrechnung

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

## Anhang 4 (zu Nummer 17.1): Schnittstellenbeschreibung für Bodenrichtwertinformationen im CSV-Format

### 1. Erläuterung

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

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

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

#### 1.1 Dateiaufbau

Für die Bodenrichtwertdateien und die Umrechnungskoeffizientendateien gelten folgende Grundsätze:

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

#### 1.2 Struktur besonderer Datenfelder

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

das Schlüsselwort "Polygon", gefolgt von Koordinatenpaaren, die intern durch Leerzeichen und als Listenelemente durch Kommata getrennt und von zwei Klammern umschlossen werden.

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

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

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

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

## 2. Bodenrichtwertdatei

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

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

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

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

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

Feldnr.	Feldname	Kurzbezeichnung	Feldlänge	Zulässige Feldinhalte	Bedeutung	Belegungspflicht
39	Entwicklungs-/ Sanierungszusatz	VERF	max 2	siehe Auswahlliste	Angabe des verfahrensrechtlichen Zustandes (Maßnahmen nach BauGB):  SU = sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung SB = sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EU = entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EB = entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	Pflicht falls das Bodenrichtwertgrundstück im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt
40	Bodenart	BOD	max 2	siehe Auswahlliste	Bodenart gemäß Bodenschätzungsgesetz  S = Sand SI = anlehmiger Sand IS = lehmiger Sand SL = stark lehmiger Sand sL = sandiger Lehm L = Lehm LT = schwerer Lehm T = Ton Mo = Moor	freiwillig
41	Ackerzahl	ACZA	max 3	0 bis 9	Ackerzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Ganzzahl	Pflicht soweit wertrelevant
42	Grünlandzahl	GRZA	max 3	0 bis 9	Grünlandzahl des Bodenrichtwertgrundstücks als Ganzzahl	Pflicht soweit wertrelevant

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

### 3. Umrechnungskoeffizientendatei

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

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

## Anhang 5 (zu Nummer 34.2): Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

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

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

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

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

### Anhang 6 (zu Nummer 34.3): Barwertfaktoren für die Abzinsung

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

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

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

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

### Anhang 7 (zu Nummer 38): Lineare Alterswertminderung in Prozent

Restnutzungsdauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	90	95	97	98	98	98	99	99	99	99
2	80	90	93	95	96	97	97	98	98	98
3	70	85	90	93	94	95	96	96	97	97
4	60	80	87	90	92	93	94	95	96	96
5	50	75	83	88	90	92	93	94	94	95
6	40	70	80	85	88	90	91	93	93	94
7	30	65	77	83	86	88	90	91	92	93
8	20	60	73	80	84	87	89	90	91	92
9	10	55	70	78	82	85	87	89	90	91
10	0	50	67	75	80	83	86	88	89	90
11		45	63	73	78	82	84	86	88	89
12		40	60	70	76	80	83	85	87	88
13		35	57	68	74	78	81	84	86	87
14		30	53	65	72	77	80	83	84	86
15		25	50	63	70	75	79	81	83	85
16		20	47	60	68	73	77	80	82	84
17		15	43	58	66	72	76	79	81	83
18		10	40	55	64	70	74	78	80	82
19		5	37	53	62	68	73	76	79	81
20		0	33	50	60	67	71	75	78	80
21			30	48	58	65	70	74	77	79
22			27	45	56	63	69	73	76	78
23			23	43	54	62	67	71	74	77
24			20	40	52	60	66	70	73	76
25			17	38	50	58	64	69	72	75
26			13	35	48	57	63	68	71	74
27			10	33	46	55	61	66	70	73
28			7	30	44	53	60	65	69	72
29			3	28	42	52	59	64	68	71
30			0	25	40	50	57	63	67	70
31				23	38	48	56	61	66	69
32				20	36	47	54	60	64	68
33				18	34	45	53	59	63	67
34				15	32	43	51	58	62	66
35				13	30	42	50	56	61	65
36				10	28	40	49	55	60	64
37				8	26	38	47	54	59	63
38				5	24	37	46	53	58	62
39				3	22	35	44	51	57	61
40				0	20	33	43	50	56	60
41					18	32	41	49	54	59
42					16	30	40	48	53	58
43					14	28	39	46	52	57
44					12	27	37	45	51	56
45					10	25	36	44	50	55
46					8	23	34	43	49	54
47					6	22	33	41	48	53
48					4	20	31	40	47	52
49					2	18	30	39	46	51
50					0	17	29	38	44	50

Restnutzungs- dauer Jahre	Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
51						15	27	36	43	49
52						13	26	35	42	48
53						12	24	34	41	47
54						10	23	33	40	46
55						8	21	31	39	45
56						7	20	30	38	44
57						5	19	29	37	43
58						3	17	28	36	42
59						2	16	26	34	41
60						0	14	25	33	40
61							13	24	32	39
62							11	23	31	38
63							10	21	30	37
64							9	20	29	36
65							7	19	28	35
66							6	18	27	34
67							4	16	26	33
68							3	15	24	32
69							1	14	23	31
70							0	13	22	30
71								11	21	29
72								10	20	28
73								9	19	27
74								8	18	26
75								6	17	25
76								5	16	24
77								4	14	23
78								3	13	22
79								1	12	21
80								0	11	20
81									10	19
82									9	18
83									8	17
84									7	16
85									6	15
86									4	14
87									3	13
88									2	12
89									1	11
90									0	10
91										9
92										8
93										7
94										6
95										5
96										4
97										3
98										2
99										1
100										0